

Arhitektura – Rovinj d.o.o. u stečaju, Zagreb, Đorđićeva 3B, OIB: 99528917326, zastupana po stečajnoj upraviteljici Višnja Petrušić (u daljnjem tekstu: Najmodavac), s jedne strane

i

Vladimir Mitton, Bale, Fonde 21, Hrvatska, OIB: 28452306721 (u daljnjem tekstu: Najmoprimac) s druge strane,

sklapaju dana 01. svibnja 2026. sljedeći:

## U G O V O R O N A J M U

### PREDMET UGOVORA

#### Članak 1.

1.1. Najmodavac je vlasnik stana na adresi Ulica Centener 68, Rovinj:

1.1.1. Nekretnina je upisana u Zemljišnim knjigama Rovinj, Općinskog suda u Puli, k.č.br. 7875/8, 1086 m2, DVORIŠTE 500 m2, PAŠNJAK m2, 156 m2, KUĆA 430 m2, 8. Suvlasnički dio: 42/1166 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) posebni dio zgrade sl. "H" koji se sastoji od stana na I katu a kojeg čine pet prostorija i loggie sl. "H1-H6" ukupne površine 41,95 m2, sa pravom suvlasništva zajedničkih dijelova zgrade sl. p,v,s, i dvorišta sl. T1, tip-a 1050, 29. Suvlasnički dio: 15/1166 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-29) posebni dio zgrade JEDINICA SXII koji se sastoji od posebnog dijela zgrade koji se sastoji od garaže u prizemlju površ. 14,95 m2 TIP 1050 sa pravom suvalsništva zajedničkih dijelova zgrade i to dvorišta sl. "T1 Broj ZK uložka: 9968, katastarska općina: 23340, Rovinj.

1.2. Stan i garaža iz čl. 1.1.1. namješteni su svim potrebnim namještajem i opremom.

#### Članak 2.

2.1. Najmodavac daje, a Najmoprimac prima u najam stan i garažu iz članka 1.1. ovog Ugovora. Pored stana Najmoprimac ima pravo koristiti zajedničke prostorije, dijelove i uređaje koji se nalaze u zgradi u kojoj se nalazi stan, te pravo korištenja zemljišta koje služi zgradi.

2.2. Ugovorne strane sukladno utvrđuju da u stanu mogu boraviti maksimalno 4 (slovima: četiri) osobe.

2.3. Najmodavac daje Najmoprimcu, kao i njegovim radnicima, izričitu suglasnost za prijavu boravišta na adresi koja predstavlja predmet najma, za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora.

#### Članak 3.

3.1. Najmoprimac će stan iz čl. 1 koristiti osobno te ima suglasnost Najmodavca da Najmoprimac koristiti predmet najma u svrhu smještaja radnika.

## TRAJANJE UGOVORA

### Članak 4.

4.1. Ovaj Ugovor se zaključuje na određeno vrijeme u trajanju od 5 mjeseci počev od dana 01.05.2025.g. pa do 01.10.2026.g., a koji rok se može produljiti sporazumom Ugovornih strana.

## PRIMOPREDAJA

### Članak 5.

5.1. Ugovorne strane suglasne su da će Najmoprimac preuzeti stan u posjed dana 01.05.2026.g.

5.2. Prilikom primopredaje stana, kao i po prestanku najma ugovorne strane će sačiniti zapisnik, kojim će se utvrditi stanje u kojem se stan nalazi u vrijeme primopredaje, stanje brojila i druge potrebne napomene.

## OBVEZE NAJMODAVCA

### Članak 6.

6.1. Najmodavac se obvezuje održavati stan iz čl. 1 ovog Ugovora u stanju pogodnom za stanovanje.

6.2. Najmodavac snosi sve troškove održavanja stana i zajedničkih dijelova zgrade uključujući i naknadu za zajedničku pričuvu. Troškove nastale korištenjem stana snosi Najmoprimac.

## OBVEZE NAJMOPRIMCA

### Članak 7.

7.1. Najmoprimac je dužan koristiti se stanom na način da ga čuva od oštećenja.

7.2. Najmoprimac ne smije vršiti preinake u stanu i zajedničkim prostorijama i uređajima u zgradi.

7.3. Najmoprimac odgovara za štetu koju prouzroči u stanu.

7.4. Najmoprimac je dužan nakon prestanka najma predati stan Najmodavcu u stanju u kojem ga je i zaprimio uvažavajući promjene nastale redovitom upotrebom.

7.5. Najmoprimac je dužan dozvoliti Najmodavcu ili osobi koju Najmodavac ovlasti pregled stana uz prethodnu najavu istih 24h prije pregleda.

## DEPOZIT

## Članak 8.

8.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se Najmoprimac obvezuje u roku od 3 (slovima: tri) dana računajući od dana potpisa ovog Ugovora položiti depozit u visini od 2000,00 EUR (slovima: dvije tisuće eura) na račun Najmodavca broj IBAN: \_\_\_\_\_ otvoren kod \_\_\_\_banke d.d. Rok za uplatu depozita predstavlja bitan sastojak ovog Ugovora.

## Članak 9.

9.1. Depozit ima biti položen kod Najmodavca kroz cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, te ga Najmodavac ima pravo iskoristiti za naknadu eventualne štete prouzročene od Najmoprimca, neplaćenu najamninu i režijske troškove vezane za korištenje predmetne stana tijekom najma, a u suprotnom ga je dužan vratiti na dan raskida/prestanka Ugovora Najmoprimcu.

## NAJAMNINA

## Članak 10.

10.1. Najamnina se utvrđuje u mjesečnom iznosu od 1000,00 EUR (slovima: tisuću eura ).

10.2. Najamninu će Najmoprimac plaćati mjesečno i to najkasnije do 15.-og u mjesecu za tekući mjesec, na račun Najmodavca broj IBAN: \_\_\_\_\_ otvoren kod \_\_\_\_banke d.d..

10.3. Pored mjesečne najamnine navedene u čl. 10.1 ovog ugovora, Najmoprimac se obvezuje snositi i režijske troškove vezane za korištenje predmetnog stana direktno dobavljačima usluga po dospijeću istih - Istarski vodovod, Hrvatska elektroprivreda, Komunalni Servis (odvoz smeća) i Grad Rovinj (komunalna naknada).

10.4. Radi izbjegavanja svake dvojbe trošak zajedničke pričuve dužan je snositi Najmodavac.

## PRESTANAK UGOVORA

## Članak 11.

11.1. Najmodavac može raskinuti ovaj Ugovor uz primjenu otkaznog roka od 15 (petnaest) dana:

11.1.1. ako Najmoprimac svojom krivnjom nanosi štetu na stanu, koju u roku od 10 (deset) dana nije otklonio.

11.1.2. ako Najmoprimac preinačuje stan, zajedničke prostorije i uređaje zgrade bez prethodne pisane suglasnosti Najmodavca.

11.2. Najmodavac može otkazati ovaj Ugovor bez otkaznog roka:

11.2.1. ako Najmoprimac zakasni s plaćanjem jedne mjesečne najamnine ili troškova stanovanja odnosno ako iste nije podmirio u roku od 10 (deset) dana računajući od dana dospjeća istih;

11.2.2. ako Najmoprimac koristi stan protivno odredbama ovog Ugovora i Zakona o najmu stanova;

11.2.3. ako Najmoprimac da stan u podnajam bez prethodnog pisanog odobrenja Najmodavca;

11.2.4. ako Najmoprimac stvara buku i ne ponaša se u skladu s kućnim redom;

11.2.5. ako se Najmoprimac ili drugi korisnici stana ne koriste stanom za stanovanje, već se njime koriste u cijelosti ili djelomično za druge namjene.

#### Članak 12.

12.1. Najmoprimac i Najmodavac imaju pravo uz 30-dnevnu (slovima:trideset dnevnu) prethodnu pisanu obavijest otkazati ovaj Ugovor bez navođenja obrazloženja.

#### Članak 13.

13.1. Ovaj Ugovor se otkazuje odnosno raskida u pisanom obliku i s obrazloženjem u slučaju čl. 11., a u slučaju čl. 12. bez obrazloženja, neposredno uz potpis druge strane ili poštom preporučeno.

13.2. Ukoliko druga strana odbije primiti pisani otkaz / raskid ovog Ugovora, otkazni rok počinje teći od dana kad je obavijest o otkazu / raskidu predana preporučeno na poštu.

#### Članak 14.

14.1. U slučaju prestanka/raskida Ugovora o najmu Najmoprimac je dužan najkasnije zadnjeg dana otkaznog roka te u slučaju isteka Ugovora Najmoprimac je dužan najkasnije posljednjeg dana isteka ovog Ugovora predati stan u neposredan posjed Najmodavca slobodan od osoba i svojih privatnih stvari. U protivnom, Najmodavac ima pravo na potraživanje iznosa neplaćene najamnine i troškove daljnjeg korištenja bez valjane pravne osnove.

14.2. Najmoprimac će naknaditi Najmodavcu isključivo onu štetu koja je konstatirana zapisnikom o primopredaji u trenutku vraćanja stana u posjed Najmodavcu.

#### Članak 15.

15.1. Sve eventualne sporove koji bi mogli nastati iz ili u vezi s ovim Ugovorom, ugovorne strane će nastojati riješiti sporazumno. Ukoliko u tome ne uspiju, povjerit će rješavanje spora nadležnom sudu u Rovinju.

15.2. Eventualne izmjene, odnosno dopune ovom Ugovoru, biti će valjane samo ukoliko budu zaključene u pisanom obliku.

15.3. Na odnose koji nisu uređeni ovim Ugovorom, primjenjivat će se odredbe Zakona o najmu stanova, odnosno Zakona o obveznim odnosima.

## Članak 16.

16.1. Ovaj Ugovor stupa na snagu danom potpisa ugovornih stranaka.

16.2. Ovaj Ugovor sastavljen je u 3 (slovima: tri) primjerka, od kojih Najmodavac zadržava 1 (slovima: jedan) primjerak, Najmoprimac 1 (slovima: jedan) primjerak, a 1 (slovima: jedan) služi za potrebe postupka.

16.3. Ugovorne strane vlastoručno potpisuju ovaj Ugovor u znak suglasnosti da je sklopljen.

U Rovinju, 01.svibnja.2026.

NAJMODAVAC:

NAJMOPRIMAC:

---

Arhitektura – Rovinj d.o.o.  
Po stečajnoj upraviteljici  
Višnja Petrušić

---

Vladimir Mitton