

**MEGALOS d.o.o. za ugostiteljstvo i trgovinu, u stečaju**  
**Rijeka, Krešimirova 10**  
Nada Barišić, stečajna upraviteljica  
Mirka Jengića 33, Rijeka  
Email: [nadabaristic50@net.hr](mailto:nadabaristic50@net.hr)  
098/ 923 80 69

U Rijeci, 22.12. 2020.

**MARIN BRAJKOVIĆ**  
**Braće Fućak 13**  
**51000 RIJEKA**

Poštovani,

Kako Vam dana 31. prosinca 2020. godine prestaje ugovor o najmu od 30. lipnja 2017.godine jer ističe otkazni rok na osnovi otkaza ugovora o najmu, obavještavam Vas da ste dužni po isteku otkaznog roka, predati stan koji koristite slobodan od osoba i stvari stečajnom upravitelju.

Ukoliko ste spremni potpisati novi ugovor o najmu s primjenom od 01.siječnja 2021.godine i pod uvjetima sukladno odluci skupštine vjerovnika od 16.rujna 2020.godine, molim Vas da me odmah obavijestite da Vam isti dostavim.

S poštovanjem,

MEGALOS d.o.o. Nada Barišić, stečajni upravitelj  
- u stečaju -  
RIJEKA  
OIB: 06409862932



**MEGALOS d.o.o. za ugostiteljstvo i trgovinu, u stečaju**  
**Rijeka, Krešimirova 10**  
Nada Barišić, stečajna upraviteljica  
Mirka Jengića 33, Rijeka  
Email: [nadabarisic50@net.hr](mailto:nadabarisic50@net.hr)  
098/ 923 80 69

U Rijeci, 24.siječnja. 2021.

**MARIN BRAJKOVIĆ**  
**Braće Fućak 13**  
**51000 RIJEKA**

**Predmet: Predaja stana**

Poštovani,

Kako je dana 31.prosinca 2020., istekao otkazni rok vezano za otkaz ugovora o najmu, a s obzirom da niste zaključili novi Ugovor o najmu sukladno odluci skupštine vjerovnika od 16. rujna 2020.g., a iz Vašeg odgovora dostavljenog putem elektroničke pošte dana 22. siječnja 2021., proizlazi da isti pod uvjetima utvrđenim od strane skupštine vjerovnika, nemate ni namjeru potpisati, pozivate se na hitnu predaju nekretnine u posjed vlasniku nekretnine trg.društvu Megalos d.o.o.,u stečaju.

U protivnom, sukladno odluci skupštine vjerovnika od 16. rujna 2020.g., kao stečajni upravitelj ovlaštena sam, a i dužna poduzeti sve zakonske korake radi stupanja u posjed predmetne nekretnine.

U slučaju da ne izvršite predaju nekretnine u posjed stečajnom upravitelju u najkraćem roku, pokrenut će se sudski postupak radi prisilnog iseljenja iz nekretnine koju sada neovlašteno koristite. Uz pokretanje navedenog postupka, vlasnik nekretnine trg. društvo Megalos d.o.o.,u stečaju direktno će od Vas tražiti i naknadu štete i naknadu izmakle koristi zbog nemogućnosti korištenja nekretnine i to u iznosu najma u visini kako je utvrđeno odlukom skupštine vjerovnika, svih režijskih troškova i ostalih troškova nekretnine i kamate, a sve sukladno odredbi članka 1089. Zakona o obveznim odnosima.

Napominjem, da Vas činjenica što ste nekretninu dali u podnajam, ne oslobađa od obveze da istu predate slobodnu od osoba i stvari stečajnom upravitelju, budući da ste o otkazu ugovor a o najmu obaviješteni 22. rujna 2020., te da niste ništa poduzeli da stupite u posjed predmetne nekretnine, a prestankom ugovora o najmu prestaje i ugovor o podnajmu.

Stoga se još jednom pozivate, da hitno predate u posjed stečajnom upravitelju predmetnu nekretninu, a sve radi izbjegavanja daljnjih sudskih postupaka,

S poštovanjem,

**MEGALOS d.o.o.**  
- u stečaju - Nada Barišić, stečajni upravitelj  
RIJEKA  
OIB: 06409862932



**MEGALOS d.o.o. za ugostiteljstvo i trgovinu, iz Rijeke, Krešimirova 10, OIB: 06409862932, zastupan po Nadi Barišić, stečajnoj upraviteljici, Rijeka, Mirka Jengića 33, OIB:73310761038 (u daljnjem tekstu: NAJMODAVAC)**-----

i-----

**MARIN BRAJKOVIĆ, iz Rijeke, Braće Fućak 13, OIB: 80639495224 (u daljnjem tekstu: NAJMOPRIMAC)**-----

zaključili su u \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ godine, sljedeći-----

## **UGOVOR O NAJMU STANA**

### **Članak 1.**

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Najmodavac vlasnik nekretnine upisane u z.k.ul. broj 5626 k.o. Rijeka, kod Zemljišnoknjižnog odjela u Rijeci, kč.br.644/1A , opisana kao stan br.1, na četvrtom katu., površine 60,11 m2 (dalje u tekstu: Stan).-----

(2) Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako je predmet ovoga Ugovora o najmu nekretnina opisana u stavku 1. ovoga članka.-----

### **Članak 2.**

(1) Najmoprimac će Stan iz članka 1. ovog Ugovora, koristiti za stanovanje.-----

(2) Najmoprimac ne može Stan koristiti za obavljanje drugih djelatnosti odnosno za druge namjene, osim one utvrđene u stavku 1. ovoga članka.-----

(3) Najmoprimac može Stan dati u podnajam i/ili na korištenje trećim osobama.-----

(4) Najmoprimac ne može u predmetnom prostoru Stana vršiti bilo kakve izmjene ili adaptacije, bez izričite pisane suglasnosti Najmodavca. -----

(5) Kod uređenja, opremanja i korištenja Stana, Najmoprimac se obvezuje postupati s dužnom pažnjom, kako ni na koji način ne bi oštetio predmetni Stan. -----

(6) Najmoprimac se obvezuje dopustiti Najmodavcu pristup i ulazak u nekretninu radi razgledavanja nekretnine od strane potencijalnih kupaca nekretnine.-----

### **Članak 3.**

(1)Ugovorne strane suglasno utvrđuju da mjesečna najamnina za navedeni stan iznosi 300.00 EUR-a ( slovima: tristo EUR-a) u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan ispostavljanja računa od strane najmodavca, te će Najmodavac ispostavljati račun mjesečno unaprijed za sljedeće mjesečno obračunsko razdoblje.-----

(2) Najmoprimac je dužan plaćati najamninu najkasnije 8 (osam) dana od primitka računa.-----

(3) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Najmoprimac u slučaju prestanka Ugovora o najmu iz bilo kojeg razloga dužan Najmodavcu, isplaćivati mjesečnu naknadu u visini ugovorene mjesečne najamnine, uvećano za porez u visini utvrđenoj važećim propisima, i to sve dok ne vrati u posjed Najmodavcu iznajmljeni Stan slobodan od osoba i stvari u vlasništvu Najmoprimca. Naknada dospijeva jednako kao i mjesečna najamnina, a Najmodavac će Najmoprimcu za svaku mjesečnu naknadu izdati račun.-----

### **Članak 4.**

(1) U cijenu najamnine iz članka 3. stavak 1. odnosno u naknadu iz članka 3. stavak 3. ovog Ugovora, nisu uključeni troškovi režija (električna energija, voda, čistoća, komunalne naknade, pričuva i dr.), koje je Najmoprimac dužan plaćati neposredno pružateljima usluga.-----

(2) Najmodavac je suglasan i dozvoljava da Najmoprimac prenese sve režije kod pružatelja usluga na ime Najmoprimca te da ih podmiruje neposredno pružateljima usluga, u rokovima i na način naznačen na računima.--

(3) Troškove iz ovog članka, koje iz tehničkih razloga neće biti moguće prebaciti na ime Najmoprimca, Najmoprimac će plaćati temeljem računa Najmodavca, u roku od 8 (osam) dana po primitku računa. -----

(4) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Najmoprimac, osim režija iz ovoga članka, podmiriti i druge naknade i redovite troškove koji bi teretili iznajmljenu nekretninu, koji nisu uključeni u cijenu najamnine iz članka 3. stavak 1. odnosno u naknadu iz članka 3. stavak 3. ovog Ugovora.-----



#### Članak 5.

(1) Ugovor o najmu zaključuje se na određeno vrijeme počevši od dana 01. siječnja 2021. godine, do prodaje nekretnine koja je predmetom ovog Ugovora u ovršnom postupku koji se vodi pred Općinskim sudom u Rijeci pod posl. br. Ovr-1995/2012.

(2) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Najmoprimac već u posjedu predmetne nekretnine iz članka 1. ovoga Ugovora, a koji je ušao temeljem Ugovora o najmu stana (sa slobodno ugovorenom najamninom) od 30. lipnja 2017., i isti ugovor je prestao 31. prosinca 2021., po isteku otkaznog roka.

(3) Pri korištenju iznajmljenog prostora Najmoprimac je dužan postupati pažnjom dobrog i savjesnog gospodarstvenika te o svom trošku izvršiti sve popravke u prostoru za vrijeme trajanja najma čiju je potrebu sam prouzročio, a uz pisanu obavijest Najmodavcu.

(4) Po prestanku najma, Najmoprimac je dužan predati iznajmljeni prostor u stanju u kojem ga je zaprimio, uzimajući u obzir ono stanje do kojeg je došlo uslijed redovnog korištenja prostora, kao i izvršene preinake.

(5) Po prestanku Ugovora o najmu, iz bilo kojeg razloga, Najmoprimac nema pravo na povrat uložениh sredstava, niti na potraživanje naknade za ulaganja izvršena u objekt, kao ni na potraživanje naknade za uložena sredstva u pokretne stvari, te se odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnove i posloводства bez naloga, bez obzira je li u poslovni prostor ulagao s ili bez suglasnosti Najmodavca. Pokretne stvari koje su njegovo vlasništvo, Najmoprimac može iznijeti po prestanku Ugovora o najmu, ukoliko time ne oštećuje čvrsti dio objekta Najmodavca.

#### Članak 6.

(1) Najmodavac može otkazati ovaj Ugovor, odmah i bez otkaznog roka, pod prijetnjom ovrhe, ukoliko Najmoprimac:

1. u roku od 15 (petnaest) dana od dana priopćenja pisane opomene Najmodavca ne plati 2 (dva) uzastopna obroka najamnine i/ili troškova iz Ugovora o najmu ili 3 (tri) obroka najamnine i/ili troškova iz Ugovora o najmu u bilo kojem razdoblju tekuće godine i/ili,

2. i nakon priopćenja pisane opomene, Najmoprimac koristi stan protivno odredbama Ugovora o najmu.

(2) Najmodavac može otkazati ovaj Ugovor u bilo koje vrijeme bez posebnog razloga, sa otkaznim rokom od 30 (trideset) dana.

#### Članak 7.

(1) Najmoprimac može otkazati ovaj Ugovor:

- za slučaj postupanja Najmodavca suprotno odredbama Ugovora o najmu,

- za slučaj da Najmodavac ometa korištenje prostora.

(2) Otkazni rok za slučajeve iz stavka 1. ovoga članka iznosi 30 (trideset) dana.

#### Članak 8.

(1) Po isteku otkaznog roka Najmoprimac se obvezuje osloboditi predmetni prostor od osoba i stvari koje su vlasništvo Najmoprimca.

(2) Otkaz Ugovora o najmu podnosi se u pisanom obliku. Ugovor se smatra otkazanim danom otpremanja obavijesti o otkazu preporučenom poštom na adresu Najmoprimca navedenu u zaglavlju ovog Ugovora. Najmoprimac je suglasan da tako učinjena obavijest o otkazu proizvodi učinke od dana predaje preporučene pošiljke pošti bez obzira na uspješnost same dostave.

(3) Za vrijeme trajanja otkaznog roka Najmoprimac je obvezan plaćati najamninu i ugovorene troškove Najmodavcu.

(4) Nakon prestanka najma, Najmoprimac je obvezan predati Najmodavcu iznajmljeni prostor temeljito očišćen. O primopredaji prostora nakon prestanka ovoga ugovora stranke će sastaviti zapisnik u kojem će precizno utvrditi stanje prostora.

(5) Radi osiguranja naplate tražbina specificiranih u članku 3. i 4. ovoga Ugovora Najmoprimac se, prilikom potpisa ovog Ugovora, obvezuje predati Najmodavcu 1 (jednu) bjanko zadužnicu koja glasi na iznos do 10.000,00 HRK (desettisuća kuna) te ga ujedno ovlašćuje da uslijed neplaćanja jedne mjesečne najamnine iz



članka 3. ovoga Ugovora ili fakturiranih drugih troškova iz članka 4. ovoga Ugovora, nakon opomene, istu odmah aktivira i traži naplatu dospjelog iznosa.-----

(6) Ukoliko bjanko zadužnica bude upotrijebljena radi naplate dospjelih tražbina kako su opisane u ovome Ugovoru, Najmoprimac se obvezuje odmah, a najkasnije u roku od 5 (pet) dana dostaviti novu bjanko zadužnicu kao nadomjestak za već upotrijebljenu. -----

(7) Potpisom ovog Ugovora, Najmoprimac izričito ovlašćuje Najmodavca da će na temelju ovog Ugovora o najmu kao ovršne isprave moći, radi ostvarenja činidbe – predaje iznajmljenog prostora u posjed Najmodavcu, a nakon proteka roka utvrđenog u članku 5. stavak 1. ovog Ugovora, ili u slučajevima predviđenim u članku 6. stavak 1. i 2. ovog Ugovora, neposredno provesti ovrhu predajom iznajmljenog prostora slobodnog od osoba i stvari u posjed Najmodavcu, bez ikakvog daljnjeg pitanja i odobrenja.-----

(8) Potpisom ovog Ugovora, Najmoprimac izričito dozvoljava da se po dospelju bilo kojeg obroka mjesečne najamnine ili naknade ili troškova utvrđenih ovim Ugovorom, provede postupak neposredne ovrhe na cjelokupnoj njegovoj imovini, bez daljnjeg pitanja i odobrenja, radi naplate istih. -----

(9) Visinu i dospelost tražbine Najmodavac dokazuje izvodom iz svojih poslovnih knjiga, sa pečatom i potpisom ovlaštene osobe, odnosno otkazom ili sporazumnim raskidom ovog Ugovora. -----

(10) Ugovorne strane suglasne su da javni bilježnik na temelju ovog Ugovora i isprava navedenih u prethodnom stavku ovog članka, na ovaj Ugovor stavi klauzulu ovršnosti. -----

(11) Troškove solemnizacije Ugovora o najmu snosi Najmoprimac. -----

---

#### Članak 9.

(1) Tekst ovog Ugovora sadrži sva bitna važeća utanačenja koja su postignuta između ugovornih strana, pa svi dogovori ugovornih strana koji nisu sadržani u tekstu ovog Ugovora smatraju se nepostojećim. -----

(2) Za sve što nije regulirano ovim Ugovorom primijenjuju se odredbe Zakona o obveznim odnosima, odnosno drugi važeći propisi Republike Hrvatske.-----

(3) U slučaju ništavosti neke od odredaba ovoga Ugovora, ista neće imati učinak na valjanost ostalih odredaba ovoga Ugovora. Ništava odredba zamijeniti će se valjanom kojom će se postići svrha u mjeri u kojoj je to dopušteno i moguće i koja se željela postići zamijenjenom ništavom odredbom. -----

(4) Ugovor se može izmijeniti ili dopuniti samo pisanim putem, u protivnom takve izmjene i dopune nemaju pravni učinak. -----

-----

#### Članak 10.

(1) Sve eventualne sporove koji bi proistekli iz primjene ovoga Ugovora, ugovorne strane nastojat će razriješiti sporazumno, a ukoliko u tome ne uspiju ugovorne strane ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Rijeci..

(2) Ugovorne strane su suglasne da je tekst ovoga Ugovora definitivna odraz njihove prave volje i ne mogu ga pobijati po bilo kom osnovu, te ga u znak suglasnosti vlastoručno potpisuju i solemniziraju kod javnog bilježnika.

(3) Ovaj Ugovor stupa na snagu danom potpisa obiju ugovornih strana, a primjenjuje se od -----  
01. Siječnja 2021.

(4) Ovaj Ugovor sastavljen je u 4 (četiri) istovjetna primjerka od kojih Najmodavac zadržava 2 (dva) primjerka, a Najmoprimac 1 (jedan) primjerak, a (1) ostaje kod javnog bilježnika. -----

NAJMODAVAC:

NAJMOPRIMAC:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Od:** <nadabarasic50@net.hr>  
**Za:** "Marin Brajkovic" <marinprivate@gmail.com>  
**Naslov:** Re: Megalos d.o.o, u stečaju  
**Datum:** 03. 02. 2021 12:29  
**Veličina:** 219 kB  
**Privici:** Ugovor o najmu -Marin Brajković.pdf

Poštovani,

dostavljam privitku prijedlog ugovora o najmu.

Lijepi pozdrav,  
Nada Barišić

---

> Od: "Marin Brajkovic" <marinprivate@gmail.com>  
> Za: nadabarasic50@net.hr  
> Datum: 02.02.2021 13:36  
> Naslov: Re: Megalos d.o.o, u stečaju  
>

Poštovana,

Molio bih kad stignete da mi pošaljete prijedlog ugovora o najmu stana, nisam potpuno isključio opciju nastavka najma te bih volio vidjet prijedlog ugovora i točne nove uvjete.

Hvala unaprijed, lp  
Marin Brajković

On 28.1.2021. 9:44, [nadabarasic50@net.hr](mailto:nadabarasic50@net.hr) wrote:

Poštovani,

budući ste u dosadašnjoj komunikaciji navodili, da ste kao najmoprimac, stan u Rijeci, Agatićeva 8, dali u podnajam, molim Vas da ugovor o podnajmu koji ste bili u obvezi dostaviti najmodavcu, dostavite stečajnom upravitelju.

Napominjem da je odredbom članka 28. Zakona o najmu stanova ( NN [91/96](#), [48/98](#), [66/98](#), [22/06](#), [68/18](#), [105/20](#) ) popisano da je najmoprimac dužan ugovor o podnajmu stana kao i sve promjene glede visine podnajamnine dostaviti poreznoj upravi nadležnos prema mjestu gdje se stan nalazi, kao i najmodavcu.

S poštovanjem,

Nada Barišić, stečajni upravitelj

**Od:** "Marin Brajkovic" <marinprivate@gmail.com>  
**Za:** <nadabaristic50@net.hr>  
**Naslov:** Re: Megalos d.o.o, u stečaju  
**Datum:** 02. 02. 2021 11:05  
**Veličina:** 413 kB  
**Privici:** ugov\_podzakup stana Marin Brajkovic - Ratoori Vikas.pdf

Poštovana,  
U prilogu sken ugovora o podzakupu stana od prošle godine.

On Thu, Jan 28, 2021 at 9:48 AM <[nadabaristic50@net.hr](mailto:nadabaristic50@net.hr)> wrote:

Poštovani,

budući ste u dosadašnjoj komunikaciji navodili, da ste kao najmoprimac, stan u Rijeci, Agatićeva 8, dali u podnajam, molim Vas da ugovor o podnajmu koji ste bili u obvezi dostaviti najmodavcu, dostavite stečajnom upravitelju.

Napominjem da je odredbom članka 28. Zakona o najmu stanova ( NN [91/96](#), [48/98](#), [66/98](#), [22/06](#), [68/18](#), [105/20](#) ) popisano da je najmoprimac dužan ugovor o podnajmu stana kao i sve promjene glede visine podnajamnine dostaviti poreznoj upravi nadležnos prema mjestu gdje se stan nalazi, kao i najmodavcu.

S poštovanjem,

Nada Barišić, stečajni upravitelj



**MARIN BRAJKOVIĆ iz 51000 Rijeka, Braće Fućak 13, OIB : 80639495224 (u daljnjem tekstu podzakupodavac) s jedne strane**

i

**RATOORI VIKAS iz Kireth Charigad, Uttarakhand, India  
(u daljnjem tekstu : podzakupoprimac) s druge strane**

zaključuju u Rijeci, dana 15.03.2020. godine sljedeći:

### **UGOVOR O PODZAKUPU STANA**

#### **Članak 1.**

Predmet ovog Ugovora je podzakup stana stan broj 1 na adresi Agatićeva 8, 51000 Rijeka, na četvrtom katu, ukupne veličine 61 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od dnevne sobe sa kuhinjom, dvije spavaće sobe, hodnika, kupaoine i wc-a.

#### **Članak 2.**

Ugovorne strane su suglasne da se predmetni stan podzakupljuje u svrhe stanovanja za vrijeme rada podzakupoprimca u RH.

Ugovorne strane su suglasne da pored Podzakupoprimca stan koriste i druge osobe koje odredi podzakupoprimac ali maksimalno četiri osobe.

#### **Članak 3.**

Ugovorne strane su suglasne da mjesečna podzakupnina iznosi 2.500 kn sa uključenim režijskim troškovima.

Ugovorne strane su suglasne da Podzakupoprimac preuzima obveze za tekuće održavanje stana i opreme.

#### **Članak 4.**

Ugovorne strane su suglasne da Podzakupoprimac mora stan koristiti u skladu sa zakonom i ovim Ugovorom i održavati ga pažnjom dobrog gospodara.

#### **Članak 5.**

Ugovorne strane su suglasne da se ovaj Ugovor sklapa na neodređeno vrijeme odnosno da raskida kada ga zatraži jedna od ugovornih strana.

Ugovorne stranke su suglasne da svaka strana može otkazati ovaj Ugovor bez obrazloženja sa otkaznim rokom od 60 dana.

#### **Članak 6.**

Sve eventualne sporove proistekle iz ovog Ugovora ugovorne strane nastojati će riješiti mirnim putem, a u slučaju nemogućnosti takvog rješenja ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Rijeci.

Ovaj Ugovor sklopljen je u 2 primjerka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 1 primjerak.

Podzakupodavac



Podzakupoprimac

