



TIVOLI TURIST COMMERCE d.o.o.

Ulica Tribje 19

52470 Umag

Hrvatska

Tel.: +386 31 277 888

TIVOLI TURIST COMMERCE d.o.o., Umag, Tribje 19, OIB 81628924759, kojeg zastupa Martin Mišo Kardum, direktor, s jedne Strane kao najmodavac (u daljnjem tekstu: Najmodavac) i

MATEJKA TOVORNIK

SMRJENE 122

1291 ŠKOFLJICA

22300333

(OIB/D.Š.)

s druge Strane kao najmoprimac (u daljnjem tekstu: Najmoprimac),
u tekstu zajedno kao Ugovorne Strane, zaključuju dana 01.02.2025. godine sljedeći

UGOVORA O NAJMU KUČICE - APARTMANA ZA ODMOR

Članak 1. (prvi) - Predmet Ugovora

- (1) Ugovorne Strane suglasno utvrđuju da je Najmodavac vlasnik nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli, zemljišnoknjižni odjel u Bujama, i to zkč. br. 1541, u naravi Zgrada i park, površine 13305 m², zkč. br. 1542, u naravi Put, površine 857 m² i zkč. br. 1543, u naravi pašnjak, površine 7669 m², sve upisane u zk. ul. 4065 k.o. Novigrad, u naravi naselje Pineta - Oaza Mira u Kastaniji, Općina Novigrad.
- (2) Ugovorne Strane suglasno utvrđuju da se Najmoprimac nalazi u neposrednom posjedu kućice - apartmana broj OM-55 u naselju Kastanija - Oaza Mira, Općina Novigrad, dok je Najmodavac posredni posjednik nekretnine.

Članak 2. (drugi) - Početak i trajanje najma

- (1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor smatra sklopljenim danom potpisa ugovornih strana .
- (2) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ugovor sklapa na određeno vrijeme od jedne godine, koji rok počinje teći od dana 01.02.2025.
- (3) Ugovorne strane suglasno utvrđuju, da ugovor sklopljen na određeno vrijeme od jedne godine, koji rok počinje teći od dana 01.02.2025, istekom tog roka prestaje važiti.
- (4) Ugovorne strane suglasno utvrđuju, da sa ovim sklopljenim ugovorom prestaju važiti svi ranije sklopljeni ugovori.

Članak 3. (treći) - Korištenje Apartmana

- (1) Temeljem ovog ugovora Najmodavac daje, a Najmoprimac prima u najam nekretninu opisanu u članku 1. ovog Ugovora, sve sukladno daljnjim odredbama ovog Ugovora.
- (2) Najmoprimac će predmetnu nekretninu koristiti isključivo za svoje potrebe i potrebe članova svoje obitelji, sve sukladno odredbama ovog ugovora. Najmoprimac ne može dati nekretninu iz članka 1. ovog Ugovora u podnajam trećoj osobi.
- (3) U apartmanu može odjednom boraviti samo toliko osoba koliko ima registriranih kreveta.
- (4) Najmoprimac ima pravo korištenja nekretnine iz čl. 1. ovog Ugovora za vrijeme trajanja Ljetne sezone od 20.04.2025-15.10.2025. Izvan Ljetne sezone u razdoblju između 16.10.2025-19.04.2026, korištenje nekretnine je strogo zabranjeno i namijenjeno je isključivo za skladištenje osobnih stvari najmoprimca. Korištenje apartmana izvan Ljetne sezone može biti isključivo u dogovoru sa Najmodavcem u suprotnom se najmoprimac kažnjava novčanom kaznom ili otkazom ugovora.
- (5) Ugovorne strane suglasne su da mogu, osim Najmoprimca, apartman koristiti i sljedeći članovi njegove najuže obitelji:

IME I PREZIME	STALNO PREBIVALIŠTE
BRANE TOVORNIK	SMREČNE 122, 1291 ŠKOFLJICA
JANJA TOVORNIK	SMREČNE 122, 1291 ŠKOFLJICA
ROK TOVORNIK	SMREČNE 122, 1291 ŠKOFLJICA
LIDIJA PUGELJ	POŠTNA ULICA 22, 1351 BREZOVICA PRI LJ.
MARKO KOŽUH	POŠTNA ULICA 22, 1351 BREZOVICA PRI LJ.
MARCO GROŽNIK	MALA VAS PRI GROSUPLEM 46, 1290 GROSUPLE
MATEJA POGORELC	MALA VAS PRI GROSUPLEM 46, 1280 GROSUPLE
LAN GROŽNIK POGORELC	MALA VAS PRI GROSUPLEM 46, 1280 GROSUPLE
VAL GROŽNIK POGORELC	MALA VAS PRI GROSUPLEM 46, 1280 GROSUPLE
DEJAN ŽAKRAJSEK	BREŽE PRI GROSUPLEM 50, 1290 GROSUPLE
MARIJA GROŽNIK	PREGLOV TRG 11, 1000 LJUBLJANA

Članak 4. (četvrti) - Najamnina

- (1) Ugovorne Strane suglasno ugovaraju godišnju najamninu u iznosu od 6.000,00 EUR- a (slovima: šeststisuća EUR-a) koja cijena uključuje iznos PDV-a.

- (2) Uplata će se izvršavati najkasnije do 01.03. za tekuću godinu na poslovni račun Najmodavca otvoren u Zagrebačkoj banci d.d., IBAN: HR2723600001102724499.

Članak 5. (peti) – Nedopuštenost prešutnog obnavljanja Ugovora

- (1) Ugovorne strane su suglasne da eventualno neovlašteno korištenje kućice od strane Najmoprimca nakon ugovorenog roka trajanja najma, ni u kojem slučaju ne podrazumijeva automatsko produljenje ovog Ugovora. Neće se smatrati da je došlo do produljenja trajanja ovog Ugovora niti ukoliko Najmoprimac nastavi plaćati najamninu nakon isteka roka na koji je Ugovor sklopljen.

Članak 6. (šesti) - Troškovi korištenja apartmana

- (1) Ugovorne Strane suglasno utvrđuju da su u iznos najamnine iz članka 4. ovog Ugovora uključeni i troškovi komunalne naknade, potrošnja vode, slivne vode te troškovi odvoza smeća, u vremenu trajanja Ljetne sezone odnosno u razdoblju od 20.04. do 15.10. tekuće godine. Troškovi potrošnje električne energije za napon od 16 A, u vremenu trajanja Ljetne sezone odnosno u razdoblju od 20.04. do 15.10. nisu u iznosu najamnine i najmoprimac plaća troškove elektrike po izračunu iz električnog sata.
- (2) Najmodavac ima pravo povećati visinu najamnine zbog povećanih troškova iz stavka 1. ovog članka i to samo za iznose povećanja tih troškova i isključivo od trenutka povećanja tih troškova.

Članak 7. (sedmi) – Održavanje apartmana

- (1) Najmoprimac se obvezuje nekretninu iz članka 1. ovog Ugovora čuvati pažnjom dobrog gospodara i čuvati je od kvarova i oštećenja.
- (2) Najmoprimac i članovi njegove obitelji obvezuju se pridržavati pravila kućnog reda, te suzdržati se o svakog ponašanja kojim bi se ometalo druge najmoprimce u mirnom korištenju drugih nekretnina u naselju Kastanija -Oaza Mira.
- (3) Najmoprimac je obavezan od dana sklapanja ovog Ugovora održavati čistoću u neposrednoj blizini svoje kućice – apartmana. Isto tako Najmoprimac obavezan je javiti Najmodavacu svaki kvar u apartmanu.
- (4) Najmodavac ima pravo za trajanja ovog ugovora u svako doba i bez najave pregledati nekretninu opisanu u članku 1. ovog Ugovora, te upozoriti Najmoprimca na uočene nedostatke, odnosno na nepridržavanje odredaba ovog Ugovora.
- (5) Najmodavac je dužan osigurati opskrbu struje, vode i odvoza smeća za vrijeme trajanja Ljetne sezone (razdoblje od 20.04.-15.10.).
- (6) Najmodavac se obvezuje održavati zajedničke dijelove nekretnina zkč. br. 1541, zkč. br. 1542, zkč. br. 1543, sve k.o. Novigrad, odnosno naselja Kastanija - Oaza Mira, Općina Novigrad , a što osobito obuhvaća obvezu održavanje čistoće na istima.
- (7) Ugradnja klima uređaja strogo je zabranjena bez prethodnog dogovora i dopuštenja Najmodavaca. Također je zabranjeno unositi u apartman perilice i sušilice rublja bez prethodnog dogovora i dopuštenja Najmodavaca. Korištenje opreme i uređaja koji nisu sastavni dio ponude apartmana, dozvoljeno je samo uz predhodnu suglasnost vlasnika.

- (8) Najmoprimac nije ovlašten u naselju vršiti nikakve preinake te nikake radove na kućici, u kućici ni u dvorištu kućice!
- (9) Najmoprimac koji namjerno ili nehotice napravi kvar ili metu na imovini u apartmanu ili u naselju morati će Najmodavacu nadoknaditi puni iznos nastale štete.
- (10) Uprava naselja ne preuzima nikakvu odgovornost za nestale ili oštećene stvari u vlasništvu gostiju te za nesreće ili ozljede koje nastanu osobnom nepažnjom gostiju unutar naselja. Najmodavac nije odgovoran za imovinu Najmoprimca, ali će učiniti sve što je u njegovoj moći da istu zaštiti i upozori gosta o mogućim opasnostima.

Članak 8. (osmi) – Otkaz Ugovora

- (1) Najmodavac ima pravo raskinuti ovaj Ugovor, bez prethodne opomene, osobito u sljedećim slučajevima:
 - ako Najmoprimac koristi nekretninu iz članka 1. ovog Ugovora suprotno ugovorenoj namjeri;
 - ako se Najmoprimac i članovi njegove obitelji ne pridržavaju i krše pravila kućnog reda, a koja pravila čine sastavni dio ovog ugovora;
 - ako je Najmoprimac nekretninu iz članka 1. ovog Ugovora dao u podnajam trećoj osobi;
 - ako Najmoprimac ni nakon pisane opomene ne plaća najamninu i troškove koje je dužan snositi sukladno odredbama ovog Ugovora;
 - ako dođe do prodaje nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora;
 - ako Najmoprimac prouzroči nepopravljivu štetu na nekretnini iz čl. 1. ovog Ugovora.
- (2) U slučaju raskida Ugovora od Strane Najmodavca Najmoprimac je obavezan predati nekretninu iz čl. 1. ovog Ugovora Najmodavcu u neposredan posjed u roku od 7 (sedam) dana.
- (3) Najmoprimac ima pravo raskinuti ovaj Ugovor u slučaju da Najmodavac grubo krši svoje obveze iz ovog Ugovora. U slučaju raskida Ugovora od Strane Najmoprimca tada je Najmoprimac obavezan predati nekretninu iz čl. 1. ovog Ugovora Najmodavcu u neposredan posjed u roku od 30 (trideset) dana, slobodnu od osoba i stvari koje je najmoprimac donio u kućicu.

Članak 9. (deveti) - Raskid Ugovora

- (1) Ugovorne Strane imaju pravo redovnog otkaza ovog Ugovora bez obrazloženja. Ugovorne Strane su suglasne da se otkaz Ugovora može izjaviti bilo kojeg dana u mjesecu. Otkaz mora biti u pisanom obliku.
- (2) Otkazni rok u slučaju redovnog otkaza ugovora je 3 (tri) mjeseca.

Ugovorne Strane suglasno izjavljuju da se raskid i/ili otkaz Ugovora smatraju dostavljenim drugoj Ugovornoj strani:

- a) neposredno - uz potpis druge Ugovorne Strane o primitku obavijesti o otkazu, ili
- b) putem pošte - sa danom predaje preporučenog pisma pošti na adresu druge Ugovorne Strane naznačene u ovom Ugovoru.

Članak 10. (deseti) - Predaja apartmana nakon prestanka Ugovora

- (1) Nakon prestanka ovog Ugovora zbog bilo kojeg razloga, Najmoprimac se obvezuje predati predmet najma Najmodavcu u neposredni posjed, u stanju u kakvom je predmet najma primio.
- (2) Sve pokretnine, osim osobnih stvari Najmoprimca, su vlasništvo Najmodavca.

Članak 11. (jedanaesti) - Podredna primjena propisa, izmjene i dopune Ugovora

- (1) Ugovorne strane suglasne su da će sve eventualne izmjene i dopune ovog Ugovora ugovoriti kao dodatke istome, a koji dodaci će vrijediti ukoliko su sastavljeni i sklopljeni u istom obliku kao i ovaj Ugovor.
- (2) Ugovorne Strane zaključuju ovaj Ugovor slobodne volje, ni od koga prisiljene ili nagovorene.
- (3) Ukoliko neka od odredaba ovog Ugovora postane ništava, tada će se preostali uvjeti iz ovog Ugovora nastaviti primjenjivati s punim učinkom, a Ugovorne Strane će, čim to bude moguće, zajednički zamijeniti ništave odredbe s valjanima, koje će, koliko je to moguće, odgovarati značaju ništavih odredbi.

Članak 12. (dvanaesti) - Rješavanje sporova

- (1) Ugovorne strane suglasne su da će sve nesporazume nastojati rješavati mirnim putem, a u slučaju nemogućnosti rješenja spora na takav način, spor će riješiti nadležni sud.

Članak 13. (trinaesti) - Završne odredbe

- (1) Ugovorne Strane utvrđuju da u ovom Ugovoru nije ništa križano, brisano niti dodavano te eventualne promjene i dodaci Ugovoru obvezuju Ugovorne Strane samo ako su sastavljeni u pisanom obliku.
- (2) Troškove sastavljanja ovog ugovora snosi Najmodavac.
- (3) Ovaj ugovor sastavljen je u 2 (dva) jednakovrijedna primjerka.
- (4) U znak prihvata prava i obveza koje za njih iz ovog Ugovora proistječu Ugovorne Strane isti potpisuju po ovlaštenoj osobi i osobno.

U Umagu, 12.2.2025
(datum)

Najmodavac:

Najmoprimac:

TIVOLI TURIS COMMERCE d.o.o., Umag,

Martin Mišo Kardum, direktor

TIVOLI TURIS COMMERCE d.o.o.
za trgovinu i turizam
Umag, Tribje 19
MB 0139033

Kardum