

MARIJANA ZIMET, Fra Luje Maruna 24, 10000 Zagreb, OIB: 52971074153,
(Najmodavac)

SPHINX PLAN D.O.O., Lavoslava Ružičke 10, 10000 Zagreb, OIB: 20170524306,
zastupano po direktoru Sherif Mohamed Abbas Ibrahim, OIB: 49172224678,
Zagreb, Podbrežje XIII. 13. (Najmoprimac)

Sklapaju:

UGOVOR O NAJMU

Članak 1. (prvi) – Predmet Ugovora

- (1) Najmodavac daje, a Najmoprimac prima u najam kuću na adresi Zagreb, Čikatska 11, k.č. 6995, k.o. Dubrava.

Članak 2. (drugi) – Početak i trajanje najma

- (1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ugovor sklapa na određeno vrijeme od 15.10.2024. do 15.10.2025.

Članak 3. (treći) – Korištenje kuće

- Najmoprimac će koristiti kuću isključivo za stanovanje čuvajući istu od oštećenja i pridržavajući se kućnog reda te ne može kuću koristiti za druge namjene, u cijelosti ili djelomično.
- U slučaju kvarova koji spadaju u investiciono održavanje, Najmoprimac je dužan o njima obavijestiti Najmodavca čim problemi nastanu, a Najmodavac je dužan u primjerenom roku naručiti i platiti njihove popravke, kao što su npr. popravci vezani za etažno grijanje i toplu vodu, curenje vode i vodovodnih i odvodnih cijevi, električne i plinske instalacije, vanjsku PVC stolariju i ulazna vrata.
- Najmoprimac je dužan o svom trošku otkloniti svaku štetu koja nastane nemarom ili nepažnjom u korištenju kuće te je dužan Najmodavcu odmah i bez odlaganja prijaviti štetu koja nije nastala njegovom krivnjom, nepažnjom ili propustom.
- Najmoprimac se obavezuje da u kuću neće dovoditi kućne ljubimce.

Članak 4. (četvrti) – Nedopuštenost prešutnog obnavljanja Ugovora

- (1) Ugovorne strane su suglasne da eventualno neovlašteno korištenje Kuće 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 5. (peti) – Podnajam

- (1) Najmoprimac nema pravo dati Kuću u podnajam u cijelosti ili u dijelu.
- (2) Najmoprimac nema pravo na temelju ugovora o podnajmu ili drugog pravnog posla uvesti u Kuću bilo koju drugu pravnu ili fizičku osobu.

Članak 6. (šesti) – Predaja Kuće

- (1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Kuća pogodna za stanovanje.

Članak 7. (sedmi) – Sredstva osiguranja

- (1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Najmoprimac, na dan potpisa ovog Ugovora, Najmodavcu kao sredstvo osiguranja ispunjenja ugovornih obveza uplatio iznos od 800,00 EUR na ime pologa.
- (2) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da polog iz stavka 1. ovog članka služi u svrhu osiguranja plaćanja najamnine i troškova zajedničke i individualne potrošnje, za naknadu eventualne štete za koju odgovara Najmoprimac te za nadoknadu svih drugih troškova koje je Najmoprimac dužan nadoknaditi po ovom Ugovoru.

Članak 8. (osmi) – Najamnina

- (1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Najmoprimac na ime najamnine za stan plaćati Najmodavcu mjesečno unaprijed iznos od **800,00 EUR**.
- (2) **IBAN: HR2124020063204945998 Banka: ERSTE BANKA**
- (3) Plaćanje najamnine u iznosu utvrđenom stavkom 1. ovog članka Najmoprimac je dužan izvršiti najkasnije do 20. dana u mjesecu za svaki tekući mjesec.
- (4) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Najmoprimac u slučaju otkaza ovog Ugovora prije isteka roka, kao i u slučaju ako nastavi koristiti Kuću nakon isteka roka Ugovora, dužan Najmodavcu plaćati mjesečnu naknadu za korištenje Kuće u visini mjesečne najamnine. Ta obveza postoji sve dok Najmoprimac ne preda Najmodavcu u posjed Kuću slobodnu od osoba i stvari.
- (5) Naknada iz prethodnog stavka ovog članka dospijeva jednako kao i mjesečna najamnina za vrijeme trajanja ovog Ugovora.

Članak 9. (deveti) – Troškovi korištenja Kuće (režije)

- (1) Troškovi korištenja Kuće (režije) plaća Najmoprimac.

Članak 10. (deseti) – Održavanja Kuće

- (1) Najmoprimac se obvezuje koristiti Kuću s pažnjom dobrog domaćina, održavati Kuću u ispravnom funkcionalnom i sigurnosnom stanju.
- (2) Najmoprimac je dužan Najmodavcu uz prethodnu najavu omogućiti pristup u kuću jednom mjesečno radi uvida da li se kuća koristi u skladu s Ugovorom.

Članak 11. (jedanaesti) – Prestanak najma

- (1) Ugovorne strane su suglasne da najam prestaje 15.10.2025. odnosno istekom zadnjeg dana otkaznog roka ili u slučaju eventualnog raskida Ugovora u roku koji odredi ugovorna strana koja raskida Ugovor.

Članak 12. (dvanaesti) – Mogućnost produženja Ugovora

- (1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju mogućnost sklapanja novog ugovora o najmu nakon isteka roka iz članka 11. ovog Ugovora, ukoliko će Najmoprimac u potpunosti izvršavati obveze iz ovog Ugovora.

Članak 13. (trinaesti) – Otkaz Ugovora

- (1) Najmodavac može otkazati ovaj Ugovor u svako doba, bez obzira na ugovorne i zakonske odredbe o trajanju najma, ako se Najmoprimac ili drugi korisnici Kuće koriste Kućom suprotno Zakonu o najmu stanova ili Ugovoru.
- (2) Otkazni rok Ugovora iz stavka 1. i 3. ovog članka ugovara se u trajanju od 30 (slovima: trideset) dana.
- (3) Najmoprimac ima pravo raskinuti odnosno otkazati Ugovor ukoliko je prethodno podmirio sve svoje dospjele ugovorne obveze te pisanim putem upozorio Najmodavca i dao mu primjereni rok za otklanjanje njegovih propusta koji u bitnome sprječavaju ili otežavaju stanovanje u iznajmljenoj kući sukladno odredbama iz ovog Ugovora.

Članak 14. (četnaesti) – Raskid Ugovora

- (1) Najmodavac može raskinuti Ugovor i to :
 - Ako Najmoprimac ili drugi korisnici Kuće svojom krivnjom nanose štetu koju u roku od 30 (slovima: trideset) dana nisu otklonili
- (2) Najmodavac raskida Ugovor pismenim putem s obrazloženjem i rokom iseljenja iz Kuće koji ne može biti kraći od 7 (slovima: sedam) dana.
- (3) Najmoprimac ima pravo raskinuti odnosno otkazati Ugovor ukoliko je prethodno podmirio sve svoje dospjele ugovorne obveze, o tome pisanim putem upozorio Najmodavca i dao mu primjereni rok za otklanjanje njegovih propusta koji u bitnome sprječavaju ili otežavaju stanovanje u Kući sukladno odredbama Ugovora.

Članak 15. (petnaesti) – Predaja Kuće nakon prestanka Ugovora

- (1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Najmoprimac posljednjeg dana isteka najma, dužan predati Kuću slobodnu od osoba i stvari koje je unio u Kuću i sa svim pripadajućim dokumentima, dokazima o održavanju i ključevima. Isto je dužan učiniti i u slučaju eventualnog raskida Ugovora u roku koji odredi Najmodavac, a u slučaju otkaza Ugovora danom isteka otkaznog roka.
- (2) Najmodavac je dužan prije predaje Kuće urediti i dovesti ju u stanje primjereno svrsi stanovanja, osim promjena do kojih je došlo redovitim korištenjem Kuće.
- (3) Sve troškove povrata odnosno predaje Kuće Najmodavcu po otkazu ili raskidu ovog Ugovora snosi isključivo Najmoprimac.
- (4) Nakon napuštanja Kuće obaviti će se konačni obračun svih obveza Najmoprimca, sa tim da se Najmoprimac obvezuje sva dugovanja podmiriti sa utvrđenim danom prestanka ovog Ugovora.

Članak 16. (šesnaesti) – Podredna primjena propisa, izmjene i dopune Ugovora

- (1) Na odnose koji nisu posebno utvrđeni ovim Ugovorom primjenjivat će se odredbe Zakona o najmu stanova i Zakona o obveznim odnosima (Narodne Novine, broj: 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 i 29/18; u daljnjem tekstu: *Zakon o obveznim odnosima*).
- (2) Ugovorne strane suglasne su da će se 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.

Članak 17. (sedamnaesti) – 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 18. (osamnaesti) – Završne odredbe

- (1) Ugovor je sastavljen u 3 (tri) istovjetna primjerka, od kojih 1 (jedan) primjerak zadržava Najmoprimac, 2 (dva) Najmodavac .
- (2) Ugovorne strane pročitale su i razumjele ovaj Ugovor te ga u znak suglasnosti potpisuju.

U Zagrebu, 19. 11. 2024.

Najmodavac:

M. Žimet

Najmoprimac:

Shed

Ja, javni bilježnik **MAJA PERIS**, Zagreb, Vice Vukova 6,
potvrđujem da je stranka:

**MARIJANA ZIMET, OIB 52971074153, ZAGREB, GRAD ZAGREB, ULICA FRA LUJE
MARUNA 24**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit.
Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 118390551 PU
Zagrebačka.

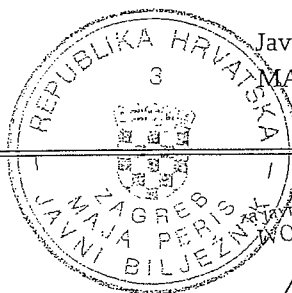
**Sphinx plan d.o.o., MBS 081414438, OIB 20170524306, Zagreb, ULICA LAVOSLAVA
RUŽIČKE 10**, zastupano po direktoru **SHERIF MOHAMED ABBAS IBRAHIM, OIB
49172224678, ZAGREB, GRAD ZAGREB, PODBREŽJE XIII. 13**, u mojoj nazočnosti priznala
potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila
sam temeljem Dozvole boravka br. 9175575 PU Zagrebačka, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je
uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 2,66 eur.

Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 7,98 eur uvećana za PDV u
iznosu od 2,00 eur.

Broj: OV-25537/2024

Zagreb, 19.11.2024.



Javni bilježnik
MAJA PERIS

za javnog bilježnika savjetnik
IVONA JANOVIĆ JAROS

Ja, javni bilježnik **MAJA PERIS**, Zagreb, Vice Vukova 6,
potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa:

**UGOVOR O NAJMU od dana 19.11.2024. godine - ovjerena pod brojem OV-25537/2024 dana
19.11.2024.**

ispisana mehaničkim sredstvom pisanja, koja ima 6 stranica.

Izvorna isprava se nalazi kod stranke.

Donijela ju je sa sobom stranka **MARIJANA ZIMET, OIB 52971074153, ZAGREB, GRAD
ZAGREB, ULICA FRA LUJE MARUNA 24**.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 2,24 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 2,66 eur uvećana
iznosu od 0,67 eur.

Broj: OV-25541/2024

U Zagrebu, 19.11.2024.



Javni bilježnik
MAJA PERIS

za javnog bilježnika savjetnik
IVONA JANOVIĆ JAROS

MARIJANA ZIMET, Marulićeva 21, 52100 Pula, OIB: 52971074153: (Najmodavac)

i

**SPHINX PLAN D.O.O., Lavoslava Ružičke 10, 10000 Zagreb, OIB:20170524306,
zastupano po direktoru Sherif Mohamed Abbas Ibrahim, OIB: 49172224678,
Zagreb, Podbrežje XIII. 13 (Najmoprimac)**

Sklapaju:

UGOVOR O NAJMU

Članak 1. (prvi) – Predmet Ugovora

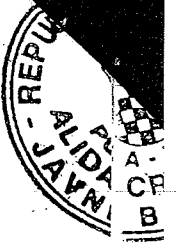
- (1) Najmodavac daje, a Najmoprimac prima u najam kuću na adresi Zagreb, Čikatska 11, k.č. 6995, k.o. Dubrava.

Članak 2. (drugi) – Početak i trajanje najma

- (1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ugovor sklapa na određeno vrijeme od 16.10.2023. do 15.10.2024.

Članak 3. (treći) – Korištenje kuće

- Najmoprimac će koristiti kuću isključivo za stanovanje čuvajući istu od oštećenja i pridržavajući se kućnog reda te ne može kuću koristiti za druge namjene, u cijelosti ili djelomično.
- U slučaju kvarova koji spadaju u investiciono održavanje, Najmoprimac je dužan o njima obavijestiti Najmodavca čim problemi nastanu, a Najmodavac je dužan u primjerenom roku naručiti i platiti njihove popravke, kao što su npr. popravci vezani za etažno grijanje i toplu vodu, curenje vode i vodovodnih i odvodnih cijevi, električne i plinske instalacije, vanjsku PVC stolariju i ulazna vrata.
- Najmoprimac je dužan o svom trošku otkloniti svaku štetu koja nastane nemarom ili nepažnjom u korištenju kuće te je dužan Najmodavcu odmah i bez odlaganja prijaviti štetu koja nije nastala njegovom krivnjom, nepažnjom ili propustom.
- Najmoprimac se obavezuje da u kuću neće dovoditi kućne ljubimce.



Članak 4. (četvrti) – Nedopuštenost prešutnog obnavljanja Ugovora

- (1) Ugovorne strane su suglasne da eventualno neovlašteno korištenje Kuće 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 5. (peti) – Podnajam

- (1) Najmoprimac nema pravo dati Kuću u podnajam u cijelosti ili u dijelu.
- (2) Najmoprimac nema pravo na temelju ugovora o podnajmu ili drugog pravnog posla uvesti u Kuću bilo koju drugu pravnu ili fizičku osobu.

Članak 6. (šesti) – Predaja Kuće

- (1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Kuća pogodna za stanovanje.

Članak 7. (sedmi) – Sredstva osiguranja

- (1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Najmoprimac, na dan potpisa ovog Ugovora, Najmodavcu kao sredstvo osiguranja ispunjenja ugovornih obveza uplatio iznos od 800,00 EUR na ime pologa.
- (2) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da polog iz stavka 1. ovog članka služi u svrhu osiguranja plaćanja najamnine i troškova zajedničke i individualne potrošnje, za naknadu eventualne štete za koju odgovara Najmoprimac te za nadoknadu svih drugih troškova koje je Najmoprimac dužan nadoknaditi po ovom Ugovoru.

Članak 8. (osmi) – Najamnina

- (1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Najmoprimac na ime najamnine za stan plaćati Najmodavcu mjesečno unaprijed iznos od **800,00 EUR**.
- (2) **IBAN: HR2124020063204945998 Banka: ERSTE BANKA**
- (3) Plaćanje najamnine u iznosu utvrđenom stavkom 1. ovog članka Najmoprimac je dužan izvršiti najkasnije do 20. dana u mjesecu za svaki tekući mjesec.
- (4) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Najmoprimac u slučaju otkaza ovog Ugovora prije isteka roka, kao i u slučaju ako nastavi koristiti Kuću nakon isteka roka Ugovora, dužan Najmodavcu plaćati mjesečnu naknadu za korištenje Kuće u visini mjesečne najamnine. Ta obveza postoji sve dok Najmoprimac ne preda Najmodavcu u posjed Kuću slobodnu od osoba i stvari.



- (5) Naknada iz prethodnog stavka ovog članka dospijeva jednako kao i mjesečna najamnina za vrijeme trajanja ovog Ugovora.

Članak 9. (deveti) – Troškovi korištenja Kuće (režije)

- (1) Troškovi korištenja Kuće (režije) plaća Najmoprimac.

Članak 10. (deseti) – Održavanja Kuće

- (1) Najmoprimac se obvezuje koristiti Kuću s pažnjom dobrog domaćina, održavati Kuću u ispravnom funkcionalnom i sigurnosnom stanju.
- (2) Najmoprimac je dužan Najmodavcu uz prethodnu najavu omogućiti pristup u kuću jednom mjesečno radi uvida da li se kuća koristi u skladu s Ugovorom.

Članak 11. (jedanaesti) – Prestanak najma

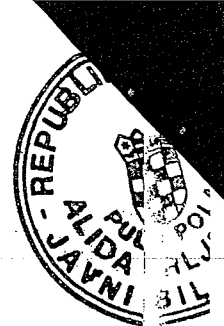
- (1) Ugovorne strane su suglasne da najam prestaje 15.10.2024. odnosno istekom zadnjeg dana otkaznog roka ili u slučaju eventualnog raskida Ugovora u roku koji odredi ugovorna strana koja raskida Ugovor.

Članak 12. (dvanaesti) – Mogućnost produženja Ugovora

- (1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju mogućnost sklapanja novog ugovora o najmu nakon isteka roka iz članka 11. ovog Ugovora, ukoliko će Najmoprimac u potpunosti izvršavati obveze iz ovog Ugovora.

Članak 13. (trinaesti) – Otkaz Ugovora

- (1) Najmodavac može otkazati ovaj Ugovor u svako doba, bez obzira na ugovorne i zakonske odredbe o trajanju najma, ako se Najmoprimac ili drugi korisnici Kuće koriste Kućom suprotno Zakonu o najmu stanova ili Ugovoru.
- (2) Otkazni rok Ugovora iz stavka 1. i 3. ovog članka ugovara se u trajanju od 30 (slovima: trideset) dana.
- (3) Najmoprimac ima pravo raskinuti odnosno otkazati Ugovor ukoliko je prethodno podmirio sve svoje dospjele ugovorne obveze te pisanim putem upozorio Najmodavca i dao mu primjereni rok za otklanjanje njegovih propusta koji u bitnome sprječavaju ili otežavaju stanovanje u unajmljenoj Kući sukladno odredbama iz ovog Ugovora.



Članak 14. (četnaesti) – Raskid Ugovora

- (1) Najmodavac može raskinuti Ugovor i to :
 - Ako Najmoprimac ili drugi korisnici Kuće svojom krivnjom nanose štetu koju u roku od 30 (slovima: trideset) dana nisu otklonili
- (2) Najmodavac raskida Ugovor pismenim putem s obrazloženjem i rokom iseljenja iz Kuće koji ne može biti kraći od 7 (slovima: sedam) dana.
- (3) Najmoprimac ima pravo raskinuti odnosno otkazati Ugovor ukoliko je prethodno podmirio sve svoje dospelje ugovorne obveze, o tome pisanim putem upozorio Najmodavca i dao mu primjereni rok za otklanjanje njegovih propusta koji u bitnome sprječavaju ili otežavaju stanovanje u Kući sukladno odredbama Ugovora.

Članak 15. (petnaesti) – Predaja Kuće nakon prestanka Ugovora

- (1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Najmoprimac posljednjeg dana isteka najma, dužan predati Kuću slobodnu od osoba i stvari koje je unio u Kuću i sa svim pripadajućim dokumentima, dokazima o održavanju i ključevima. Isto je dužan učiniti i u slučaju eventualnog raskida Ugovora u roku koji odredi Najmodavac, a u slučaju otkaza Ugovora danom isteka otkaznog roka.
- (2) Najmodavac je dužan prije predaje Kuće urediti i dovesti ju u stanje primjereno svrsi stanovanja, osim promjena do kojih je došlo redovitim korištenjem Kuće.
- (3) Sve troškove povrata odnosno predaje Kuće Najmodavcu po otkazu ili raskidu ovog Ugovora snosi isključivo Najmoprimac.
- (4) Nakon napuštanja Kuće obaviti će se konačni obračun svih obveza Najmoprimca, sa tim da se Najmoprimac obvezuje sva dugovanja podmiriti sa utvrđenim danom prestanka ovog Ugovora.

Članak 16. (šesnaesti) – Rodredna primjena propisa, izmjene i dopune Ugovora

- (1) Na odnose koji nisu posebno utvrđeni ovim Ugovorom primjenjivati će se odredbe Zakona o najmu stanova i Zakona o obveznim odnosima (Narodne Novine, broj: 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 i 29/18; u daljnjem tekstu: *Zakon o obveznim odnosima*).
- (2) Ugovorne strane suglasne su da će se 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.



Članak 17. (sedamnaesti) – 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 18. (osamnaesti) – Završne odredbe

- (1) Ugovor je sastavljen u 3 (tri) istovjetna primjerka, od kojih 1 (jedan) primjerak zadržava Najmoprimac, 2 (dva) Najmodavac .
- (2) Ugovorne strane pročitale su i razumjele ovaj Ugovor te ga u znak suglasnosti potpisuju.

U Zagrebu, 16.10.2023.

Najmodavac:

M. Zimet

Najmoprimac:

[Signature]

Ja, javni bilježnik **ALIDA CRLJENICA**, Pula, Ćirilometodske družbe 1,
potvrđujem da je stranka:

MARIJANA ZIMET, OIB 52971074153, PULA, MARULIĆEVA ULICA 21, u mojoj nazočnosti
vlastoručno potpisala pismo. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pisma utvrdila
sam temeljem osobne iskaznice br. 118042090 PU Istarska.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 1,33 eur.

Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 3,99 eur uvećana za PDV u
iznosu od 1,00 eur.

Broj: **OV-6711/2023**

Pula, 22.12.2023.



Javni bilježnik
ALIDA CRLJENICA

Javni bilježnik
Javnobilježnički prisjednik
Ivan Crljenica

