

Stečajna masa iza NB COMMERCE d.o.o., u likvidaciji, Kupreška 98, 21000 Split, OIB: 96408207713 kao Najmodavac ( u daljnjem tekstu najmodavac), te Neven Bošnjak, OIB: 43689089151, Sinj, Ulica Braće Radić 27, kao Najmoprimac ( u daljnjem tekstu najmoprimac) dana 2.10.2024. (drugi listopada dvijetisućedvadesetčetiri godine) potpisuju ovaj-----

## UGOVOR O NAJMU STANA

### Članak 1. Predmet ugovora

Predmet ovog ugovora je nekretnina, označena kao kat.čest. 277/18, stambena zgrada, Biogradska 9, površine 475 m<sup>2</sup>, Z.U.15797, K.O. Split. I to suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3), trosoban stan položen na II. (drugom) katu, označen br. 14, tip 11, objekt I-B, ukupne površine 87,85 m<sup>2</sup>, upisan kao vlasništvo društva Stečajna masa iza NB COMMERCE d.o.o., u likvidaciji, Kupreška 98, 21000 Split, OIB: 96408207713.-----

### Članak 2. Trajanje ugovora

Ugovor o najmu počinje teći od dana 1.10.2024 god. Ugovor se potpisuje na određeni rok, točnije na rok od šest (6) mjeseci. Zavisno o tijeku prodaje nekretnine na javnoj dražbi, a koja je predmet ovog ugovora, moguće je produljenje ugovora o zakupu do dana prodaje odnosno pravomoćnošću odluke o prodaji nekretnine u stečajnom postupku koji se vodi nad najmodavcem. Najmoprimac će o mogućnosti eventualnog produljenja ugovora biti obaviješten, od strane stečajnog upravitelja, mjesec dana prije isteka postojećeg ugovora. O predaji predmeta ovog Ugovora strane će sastaviti poseban zapisnik u koji će unijeti podatke o stanju u kojem se nalazi prostor. Po prestanku ugovora, najmoprimac je dužan predati najmodavcu predmet ugovora u stanju u kome ga je i primio, a uzimajući u obzir ono pogoršanje do kojeg je došlo uslijed redovitog korištenja tog prostora. O primopredaji ispražnjenog poslovnog prostora i pokretnina ugovorne strane sastavljaju zapisnik.-----

### Članak 3. Visina najamnine i plaćanje

Mjesečni iznos najamnine iz ovog ugovora iznosi 300,00 (tristo) EUR s uključenim PDV-om, koji se najmoprimac obvezuje plaćati mjesečno do svakog petnaestog (15) u mjesecu za tekući mjesec i to na transakcijski račun najmodavca otvoren kod Podravske banke IBAN: HR152386002119047484. Osim ugovorenog najma, najmoprimac se obvezuje plaćati sve režijske troškove i tekuće troškove koji terete stan prema stvarnoj potrošnji, te snositi troškove tekućeg održavanja. U obveze koje najmoprimac snosi, ulaze troškovi: 1. električne energije prema ostvarenoj potrošnji, 2. troškovi čišćenja zajedničkih dijelova zgrade, 3. odvoza smeća, 4. vode prema stvarnoj potrošnji, 5. komunalne i vodovodne naknade, 6. stambene pričuve. U slučaju kašnjenja s plaćanjem, primjenjuje se zakonska kamatna stopa koju je dužan platiti najmoprimac. Žalbe i prigovori na račun su moguće unutar 10 dana od dana izdavanja istog.-----

#### Članak 4. Korištenje

Najmoprimac se obvezuje predmetni stan koristiti isključivo za stanovanje. Najmoprimac ne može bez suglasnosti najmodavca predmetni stan ili dio stana dati u podnajam drugome. -----

#### Članak 5. Odgovornost i kontrola

Najmoprimac je dužan čuvati nekretninu koja je predmet ovog ugovora pažnjom dobrog gospodarstvenika, te provoditi odgovarajuće mjere u cilju zaštite prostora. Najmoprimac je odgovoran za svu štetu koja nastane korištenjem predmetne nekretnine protivno ugovoru ili njegovoj namjeni. Najmodavac ima pravo naplatiti naknadu proporcionalnu šteti koja nastane na imovini najmodavca. Ugovorne strane su suglasne da najmodavac, uz prethodnu najavu od tri dana ranije, za vrijeme trajanja ovog ugovora ima pravo nadzora i kontrole nad stanom kojeg je predao u posjed najmoprimcu.-----

#### Članak 6. Prestanak ugovora

Svaka strana može otkazati predmetni Ugovor o najmu stana, uz obvezu bilo koje ugovorne strane da priopćenje o namjeri raskida dostavi drugoj strani preporučenom pošiljkom najkasnije trideset (30) dana prije namjere raskida istog. Najmodavac zadržava mogućnost trenutnog raskida ugovora s najmoprimcem, ako isti ne izvršava svoje obveze o redovnom plaćanju svojih obveza, postupanju s namjerom oštećenja imovine najmoprimca ili drugim postupcima za koje najmodavac procijeni da bi mu mogli nanijeti štetu, te u tom slučaju otkaz ugovora odmah proizvodi pravne učinke. Prestankom Ugovora najmoprimac je dužan predmetnu nekretninu predati najmodavcu u posjed u onom stanju u kakvom je nekretnina bila pri potpisivanju ugovora i primopredajnog zapisnika, te slobodnom od osoba i stvari. -----

#### Članak 7. Ovrha

Ovaj ugovor predstavlja javnobilježničku ovršnu ispravu u smislu odredbe članka 54. Zakona o javnom bilježništvu, pa najmoprimac izriekom ovlašćuje najmodavca da temeljem ovog ugovora, a radi ostvarenja dužne činidbe iz osnove plaćanja najamnine i drugih troškova, i /ili predaje predmetne nekretnine u posjed najmodavca, može neposredno provesti prisilnu ovrhu. Najmoprimac je suglasan da se u svrhu naplate bilo koje tražbine Najmodavca iz ovog Ugovora po njenom dospijeću može neposredno provesti prisilna ovrha na njegovim računima i novčanim sredstvima. Najmoprimac je suglasan da Najmodavac može neposredno na temelju ovog Ugovora kao ovršne javnobilježničke isprave, po dospijeću tražbine ili proteka otkaznog roka, po prodaji odnosno po pravomoćnosti odluke o prodaji nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora u stečajnom postupku nad dužnikom Stečajna masa iza NB COMMERCE d.o.o., u likvidaciji, Kupreška 98, 21000 Split, OIB: 96408207713, koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Splitu pod poslovnim brojem : St-665/2022, protiv Najmoprimca tražiti prisilnu ovrhu radi ispražnjenja i predaje u posjed nekretnine koja je predmet ovog ugovora, pri čemu su



stranke suglasne kakao takav čin ne predstavlja smetanje posjeda, te se ovim Ugovorom ujedno isključuje bilo kakvo eventualno pravo retencije u korist najmoprimca. -----

### Članak 8. Sporovi

Svaki spor temeljen na ovom Ugovoru će ugovorene strane nastojati riješiti sporazumno. Ukoliko strane ne uspiju postići sporazum, pokrenut će se sudski postupak pri Trgovačkom sudu u Splitu.-----

### Članak 9.

Za sve ono što nije regulirano odredbama ovog Ugovora primjenjivat će se odredbe Zakon o najmu stanova, te Zakona o obveznim odnosima.-----

### Članak 10 .

Ovaj ugovor sastavljen je u tri istovjetna primjerka od kojih po jedan zadržava Najmodavac, jedan Najmoprimac, te jedan javni bilježnik za potrebe solemnizacije. Troškove solemnizacije i druge javnobilježničke troškove ovog Ugovora snosi najmoprimac-----

### Članak 11.

Stranke su ovaj Ugovor pročitale i razumjele, a javni bilježnik im je protumačio njegov sadržaj i značenje pa ga u znak prihvatanja vlastoručno potpisuju. -----

U Splitu, 2.10.2024. (drugi listopada dvijetisućdvadesetčetiri godine)

NAJMODAVAC

ISTEČAJNA MASA IZA  
u likvidaciji  
E d.o.o.

NAJMOPRIMAC



REPUBLIKA HRVATSKA

Javni bilježnik

Goran Čolak

Split, Put mostina 8

Poslovni broj: OV-11116/2024

Ja, javni bilježnik **Goran Čolak**, Split, Put mostina 8, potvrđujem da su stranke:

**Stečajna masa iza NB COMMERCE, d.o.o., u likvidaciji iza NB COMMERCE, d.o.o., u likvidaciji, MBS 060414139, OIB 96408207713, Split, KUPREŠKA 98, zastupano po stečajnom upravitelju IVAN VLAČIĆ, OIB 83152016387, KAŠTEL LUKŠIĆ, KRALJA PETRA SVAČIĆA 8, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 11 1111111111 PP KAŠTELA, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, kao najmodavac,**

**NEVEN BOŠNJAK, OIB 43689089151, SINJ, ULICA BRAĆE RADIĆ 27, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 11 1111111111 PP SINJ, kao najmoprimac**

podnijele prednju privatnu ispravu: **Ugovor o najmu stana** na potvrdu.

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu ispitao i utvrdio da ona po svom obliku odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju ovršnog javnobilježničkog akta.

Sudionicima pravnog posla sam ispravu pročitao te ih upozorio da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionici izjavljuju da prihvataju pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njih i da to odgovara njihovoj volji.

Strankama izdano 2 (dva) primjerka solemnizirane isprave.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 2,65 eur. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 49,88 eur uvećana za PDV u iznosu od 12,47 eur.

Split, 02.10.2024.



Javni bilježnik  
Goran Čolak