

**ALFA GREEN WOOD ENERGY d.o.o.**, sa sjedištem u Zagrebu, Hrvatska, ulica Fausta Vrančića br. 8, OIB: 65419261755, zastupano po direktoru **Bruno Stepić**, u daljnjem tekstu (**Najmodavac**)

i

**Zoran Šilojević** iz Ljubljane (Republika Slovenija), Župančičeva ulica br. 8, osobna iskaznica broj (EMŠO), 2109964500532, u daljnjem tekstu (**Najmoprimac**)

sklapaju

## **UGOVOR O NAJMU STANA**

### **Članak 1. (prvi) - Predmet Ugovora**

- (1) Najmodavac predaje, a Najmoprimac prima u najam stambeni prostor, sukladno podacima iz zemljišnih knjiga, u daljnjem tekstu: Stan, smješten u stambenoj zgradi na adresi ulica Fausta Vrančića br. 8 u Zagrebu, upisano u zk. ul. br. 24690, k.o. 335649 Trnje, u naravi stambena zgrada u ulica Fausta Vrančića 5, 6, 7 i 8, 303 čhv. i 1091 m<sup>2</sup>, i to u odnosu na 38. suvlasnički dio s neodređenim omjerom etažno vlasništvo (E-38), u naravi stan na trećem katu desno, koji se sastoji od jedne sobe i ostalih prostorija u površini 53,77 m<sup>2</sup>, koji je neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i suvlasnički dijelovi ostalih suvlasnika na adresi Fausta Vrančića br. 8.
- (2) Najmoprimac je ovlašten osim stana koristiti i ostale zajedničke prostorije, dijelove i uređaje zgrade u kojoj se nalazi Stan.

### **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 neodređeno vrijeme od 19.07.2016 godine do prodaje stana i/ili povrata investicije u iznosu od 57.230,00 Euro

po formuli 1 mjesec korištenja stana = 300,00 Euro. Najam Stana, svakako, ne može trajati duže od 15 godina. Krajnji rok korištenja ističe 19.07.2031 godine.

### **Članak 3. (treći) - Korištenje Stana**

- (1) Najmoprimac će koristiti Stan isključivo za stanovanje čuvajući isti od oštećenja i pridržavajući se kućnog reda te ne može Stan koristiti za druge namjene, u cijelosti ili djelomično.
- (2) Ugovorne strane suglasne su da će, osim Najmoprimca, u Stanu stanovati i sljedeći članovi njegove obitelji: supruga i kćer.
- (3) U slučaju promjene podataka o članovima obiteljskog kućanstva, Najmoprimac je dužan Najmodavca izvijestiti o činjenici promjene u roku od 30 (slovima: trideset ) dana od dana promjene.

### **Članak 4. (četvrti) - Nedopuštenost prešutnog obnavljanja Ugovora**

- (1) Ugovorne strane su suglasne da eventualno neovlašteno korištenje Stana 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 Stan u podnajam u cijelosti ili u dijelu.
- (2) Najmoprimac nema pravo na temelju ugovora o podnajmu ili drugog pravnog posla uvesti u Stan bilo koju drugu pravnu ili fizičku osobu.



## **Članak 6. (šesti) - Predaja Stana**

- (1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Stan biti pogodan za stanovanje, nakon izvršenja potrebnih radova renoviranja. Radovi potpunog renoviranja stana su dogovoreni u iznosu od 57.230,00 Euro (približno 429.000,00 Kuna). Radovi renoviranja stana se kompenziraju kroz najam Stana ili do prodaje istoga, tj. nakon povrata uloženog kapitala u iznosu od 57.230,00 Euro.

## **Članak 7. (sedmi) - Sredstvo osiguranja**

- (1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Najmoprimac, na dan potpisa ovog Ugovora, Najmodavcu kao sredstvo osiguranja ispunjenja ugovornih obveza priložio na uvid troškovnik investicije i radova koje se obavezuje izvršiti u stanu u iznosu od 57.230,00 Euro ( približno 429.000,00 Kuna).
- (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 Najmoprimca 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/korištenja za Stan plaćati Najmodavcu mjesečnu najamninu unaprijed u iznosu od 300,00 Euro/mjesec kroz izvršenje radove generalnog renoviranja Stana u iznosu od 57.230,00 Euro, što u naravi znači mogućnost korištenja Stana na rok od maksimalno 15 godina (180 mjeseci)
- (2) Plaćanje najamnine u iznosu utvrđenom stavkom 1. ovog članka Najmoprimac je dužan izvršiti putem izvođenja radova generalne obnove i renoviranja stana.

## **Članak 9. (deveti) - Troškovi korištenja Stana (režije)**

- (1) Troškove korištenja Stana (režije) plaća najmoprimac i iznos nije uračunat u iznos najamnine.



- (2) Komunalnu naknadu i pričuvu plaća Najmodavac.

#### **Članak 10. (deseti) - Održavanje Stana**

- (1) Najmoprimac se obvezuje koristiti Stan s pažnjom dobrog domaćina, održavati Stan u ispravnom funkcionalnom i sigurnosnom stanju pridržavajući se pritom pozitivnih propisa, te s tim u vezi i radi kontrole korištenja Stana, Najmodavac ima pravo izvršiti uvid u stanje Stana radi kontrole njegovog ugovorenog korištenja, a Najmoprimac je obvezan Najmodavcu ili osobi koju za to Najmodavac ovlasti dopustiti ulazak u Stan.

#### **Članak 11. (jedanaesti) - Prestanak najma**

- (1) Ugovorne strane su suglasne da najam prestaje 19.07.2031 godine ili po isteku 15 godina od dana potpisa ovog Ugovora odnosno istekom zadnjeg dana otkaznog roka ili u slučaju eventualnog raskida Ugovora u roku koji odredi ona 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 ne može otkazati ovaj Ugovor „u svako doba i bez obzira na ugovorne i zakonske odredbe o trajanju najma“, ako se Najmoprimac ili drugi korisnici Stana koriste Stanom suprotno Zakonu o najmu stanova ili Ugovoru bez novčane naknade Najmoprimcu, tj. povrata onog djela investicije koja nije kompenzirana kroz vrijeme korištenja Stana. Obračun će se vršiti po formuli 1 mj. korištenja Stana = 300,00 Euro. Obračunsko razdoblje se računa sa danom potpisa Ugovora
- (2) Otkazni rok Ugovora iz stavka 1. ovog članka ugovara se u trajanju od 90 dana, a počinje teći prvog dana sljedećeg mjeseca od mjeseca u kojem je dostavljen pisani otkaz preporučeno poštom s povratnicom, ili na koji drugi način koji se sukladno propisima o osobnoj dostavi smatra valjanim. Za vrijeme trajanja otkaznog roka Ugovorne strane imaju sva prava i obveze iz ovog Ugovora. Ukoliko Najmodavac raskida ugovor prije



dogovorenog roka (19.07.2031 godine), Najmoprimac ima pravo na odštetu u iznosu 300,00 Euro za svaki mjesec u ugovorenom preostalom periodu Ugovora.

- (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 unajmljenog Stana sukladno odredbama iz ovog Ugovora. U tom slučaju Najmoprimac ima pravo na odštetu po formuli iz stavka (2), Članka 13. ovog Ugovora.

#### **Članak 14. (četrnaesti) - Raskid Ugovora**

- (1) Najmodavac može raskinuti Ugovor, i to:
- ako Najmoprimac ili drugi korisnici Stana zajedničkim prostorijama, uređajima i dijelovima zgrade u kojoj se nalazi Stan svojom krivnjom nanose štetu koju u roku od 30 dana nisu otklonili;
  - ako Najmoprimac preinačuje Stan, zajedničke prostorije i uređaje zgrade u kojoj se nalazi Stan bez prethodne pisane suglasnosti Najmodavca. U tom slučaju Najmoprimac ima pravo na odštetu po formuli iz stavka (2), ovog Ugovora.
- (2) Najmodavac raskida Ugovor u pisanom obliku, s obrazloženjem i rokom iseljenja iz Stana koji ne može biti kraći od 90 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 Stanu sukladno odredbama Ugovora. U tom slučaju Najmoprimac ima pravo na odštetu po formuli iz stavka (2), Članka 13. ovog Ugovora.

#### **Članak 15. (petnaesti) - Predaja Stana nakon prestanka Ugovora**

- (1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Najmoprimac posljednjeg dana isteka najma Stana, dužan predati Stan slobodan od osoba i osobnih stvari koje je unio u Stan i sa svim pripadajućim dokumentima, dokazima o održavanju i ključevima. Isto je dužan učiniti i u slučaju eventualnog raskida Ugovora u roku od 90 dana od dana raskida ugovora, a u slučaju otkaza Ugovora danom isteka otkaznog roka.

- (2) Najmoprimac je dužan prije predaje Stan urediti i dovesti ga u stanje primjereno svrsi stanovanja, osim promjena do kojih je došlo redovitim korištenjem Stana.
- (3) Sve troškove povrata odnosno predaje Stana Najmodavcu po otkazu ili raskidu ovog Ugovora snosi isključivo Najmoprimac.

#### **Članak 18. (osamnaest) - 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.

#### **Članak 19. (devetnaest) - 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 stvarno nadležni sud u Zagrebu.

#### **Članak 20. (dvadeset) - Završne odredbe**

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

U Zagrebu, 19.07.2016. godine

**Najmodavac:**

*Stepio Bruno*

**Najmoprimac:**

*Stjepan*

**ALFA GREEN WOOD ENERGY d.o.o**  
Ulica Fausta Vrančića 8, Zagreb - HR  
HR-65419261755 (A)