

Hodalj d.o.o. u stečaju, Gora, Gora 182, 44 250 Petrinja, (OIB: 09863811309), zastupan po stečajnom upravitelju društva Tomislavu Đuričinu (u daljnjem tekstu: Najmodavac)
i

Branko Hodalj iz Varaždinska 21, 42 250 Lepoglava (OIB: 15461165432) (u daljnjem tekstu: Najmoprimac)

sklapaju dana 29.12.2021.

UGOVOR O NAJMU STAMBANOG PROSTORA S OKUĆNICOM

Članak 1.

Temeljem ovog Ugovora Najmodavac daje, a Najmoprimac prima u najam bivši kancelarijski prostor koji je Najmoprimac preuredio u stambeni prostor, zajedno s okućnicom, a koji se nalazi neposredno pripojen na proizvodnu halu Najmodavca upisanu u ZK uložak 3978 k.o. Lepoglava, na adresi Varaždinska 15, 42 250 Lepoglava.

Ugovorne strane sporazumno utvrđuju da se u trenutku sklapanja ovog ugovora Najmoprimac nalazi u posjedu predmeta najma iz ovog ugovora.

Ugovorne strane također utvrđuju da Najmoprimac ima pravo korištenja isključivo nekretnine koja je predmet Ugovora, uz upotrebu zajedničkih komunikacija i pristupnih putova.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ovaj ugovor sklapa na određeno vrijeme počevši od 01.01.2022. do 30.06.2022. uz mogućnost daljnjeg produženja.


Članak 2.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Najmoprimac može koristiti navedenu nekretninu za stanovanje, te se za druge svrhe ne može koristiti. Uz Najmoprimca u nekretnini će stanovati i slijedeće osobe Blaženka Hodalj, Sebastian Hodalj, Fani Hodalj, te Ozren Hodalj.

Najmodavac i Najmoprimac će posebnim zapisnikom utvrditi stanje nekretnine.

Najmodavac i Najmoprimac suglasno utvrđuju da je nekretnina koja je predmet najma redovno održavana i u dobrom uporabnom stanju, pogodna za stanovanje.

Najmoprimac je upoznat da je predmetna nekretnina opisana u članku 1. ovog Ugovora dio stečajne mase Najmodavca te da će se vršiti prodaja nekretnine sukladno odredbama Stečajnog zakona.



Najmoprimac je suglasan da prodajom predmetne nekretnine trećoj osobi prestaje ovaj Ugovor o najmu te da će odmah po pravomoćnosti Rješenja o dosudi predmetne nekretnine, a najkasnije u roku od šesdeset dana istu osloboditi od predmeta, stvari i ljudi te ju predati u posjed Najmodavcu.

Članak 3.

Najmoprimac će za vrijeme trajanja Najma, na svoj trošak obavljati popravke prostorija u nekretnini iz članaka 1.ovog Ugovora kao i svih ugrađenih uređaja koji su potrebni za uobičajeno korištenja nekretnine, te snositi troškove redovnog održavanja.

Najmoprimac je dužan o svomu trošku popraviti oštećenja koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje uz njega i ili u vezi njega koriste dio nekretnine iz članka 1. ovog ugovora.

Najmoprimac ne odgovara za pogoršanje stanja predmetnog posebnog dijela nekretnine do kojega je došlo uslijed njegovog redovitog korištenja.

Najmoprimac je dužan pisanim putem odmah izvijestiti Najmodavca o svim kvarovima ili oštećenjima na objektu.

Najmodavac osigurava i dozvoljava pristup prostorima u kojima se nalaze stvari, predmeti i instalacije a koji su potrebni za normalnu funkciju stana (elektro-ormar, bojler).

Najmoprimac može u nekretninu koja je predmet ovog Ugovora radi stanovanja unijeti opremu (dugotrajna imovina ili sitni inventar) u njegovu vlasništvu, te o tome pismeno obavijestiti Najmodavca. Stvari i oprema koje se već tamo nalaze utvrdit će se zajednički.

Najmoprimac od dana potpisivanja ovog ugovora nema pravo obavljati nikakve preinake u nekretnini koji je predmet ovog Ugovora kojim se mijenja konstrukcija, površina, namjena ili vanjski izgled nekretnine, bez prethodne pisane suglasnosti Najmodavca.

Ako Najmoprimac unatoč pisanom protivljenju Najmodavca izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, Najmoprimac je dužan Najmodavcu nadoknaditi nastalu štetu.

Najmoprimac može uz prethodnu pisanu suglasnost Najmodavca izvršiti unutarnje radove u pogledu prostora ako isti radovi ne mijenjaju namjenu prostora.

Propuštanje dostave obavijesti i traženje suglasnosti Najmoprimca od Najmodavca predstavlja razlog za raskid Ugovora od strane Najmodavca koji pri tom pridržava i pravo na naknadu štete.



Članak 4.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da mjesečni iznos najamnine iznosi 1.200,00 (tisuće dvijesto kuna i nula lipa) oslobođeno poreza na dodanu vrijednost sukladno čl. 40. st. 1. Zakona o PDV-u.

Režijski troškovi predmetne kuće (komunalni doprinos, vodu, električnu energiju), u cijelosti snosi Najmodavac, te je isto uračunato u visinu najamnine.

Najmoprimac se obvezuje, izvršiti uplatu najamnine najkasnije do 30-tog u mjesecu za tekući mjesec na žiro-račun br. HR8823860021119037925 koji se vodi kod Podravska banka dd.

Za zakašnjenje u plaćanju Najmodavac pridržava pravo obračuna i naplate pripadajućih zakonskih zateznih kamata koje će naplatiti u svoti prve slijedeće najamnine.

Članak 5.

Najmoprimac nekretnine koje su predmet Najma navedene u članku 1. ovog Ugovora ne smije dati u podnajam.

Članak 6.

Najmoprimac snosi troškove tekućeg i periodičnog održavanja nekretnina koje su predmet ovog Ugovora iz članka 1. Pod troškovima tekućeg i periodičnog održavanja podrazumijevaju se slijedeći troškovi:

- izmjena svjetlosnih tijela, žarulja, zamjena ili popravak slavina za vodu zamjena ili popravak brava i kvaka, zamjena WC daski i vodokotlića, zamjena prekidača i utičnica, bojanje zidova, čišćenje kuhinjskih i sanitarnih odvoda, sakupljanje i odvoz smeća, čišćenje prostora, uređenje i održavanje okoliša.

Članak 7.

Najmodavac može otkazati ovaj ugovor o najmu bez otkaznog roka ako Najmoprimac i nakon pisane opomene Najmodavca koristi i raspolaže najmljenim prostorima iz članka 1. ovog ugovora protivno ugovoru ili mu nanosi štetu koristeći ga bez dužne pažnje, te ako je u zakašnjenju od 30 dana sa ugovornim obvezana iz članka 4. ovog Ugovora.



Članak 8.

Ugovorne strane su suglasne da za sve odnose koji nisu uređeni ovim ugovorom vrijede odredbe relevantnih zakona.

Članak 9.

Ugovorne strane će eventualne nesuglasice i sporove prvenstveno rješavati sporazumno, a ukoliko u tome ne uspiju ugovaraju nadležnost stvarno i mjesno nadležnog suda.

Članak 10.

Ovaj ugovor zaključen je u 2 istovjetna i jednako valjana primjerka, po jedan za potrebe svake ugovorne strane.

Eventualne izmjene i dopune ovog ugovora smatrati će se pravovaljanima samo ako su sačinjene u pisanom obliku i priznate potpisom ugovornih strana.

Članak 11.

Ugovorne strane bezuvjetno izjavljuju da ovaj ugovor sadržava i predstavlja njihovu stvarnu volju te ga kao takvog vlastoručno potpisuju.

Najmodavac:

Hodalj d.o.o. u stečaju

Stečajni upravitelj:

Tomislav Đuričin

HODALJ d.o.o.
- u stečaju -
Oib: 0986381309
Gora, Gora 182



Najmoprimac:

Branko Hodalj

