

GOLD BISON d.o.o. u stečaju Vinkovci Splitska 23, OIB: 43056647151 zastupano po stečajnoj upraviteljici Kati Rašić iz Vinkovac S.S. Kranjčevića 31, OIB: 84450283675, kao najmodavac (u daljnjem tekstu: Najmodavac)-----

i s druge strane-----

DAVOR ČOLIĆ Vinkovci, Splitska 23, OIB: 25847595055, kao najmoprimac (u daljnjem tekstu: ----
Najmoprimac), -----

sklopili su nakon suglasno iskazane volje sljedeći-----

UGOVOR O NAJMU KUĆE-----

sa slobodno ugovorenom najamninom-----

VLASNIK-----

Članak 1.-----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku broj 7 St-451/2022-31 od 22. prosinca 2022. u stečajnom postupku nad zakupodavateljem GOLD BISON d.o.o. Vinkovci, Splitska 23, OIB: 43056647151 otvoren stečajni postupak s danom 22. prosinca 2022.----

PREDMET-----

Članak 2.-----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je predmet najma ovog Ugovora o najmu (u daljnjem tekstu: Ugovor) nekretnina u vlasništvu Najmodavca koja je upisana u u zemljišne knjige Općinskog suda u Vinkovcima, katastarska općina Vinkovci, z. k. ul. 323 u naravi; k. č. br. 647 kuća br. 23 i dvorište u Splitskoj ulici 23 ukupne površine 387 m², (u daljnjem tekstu: Nekretnina).-----

Stranke sporazumno utvrđuju da se iznajmljuje čitava Nekretnina.-----

Članak 3.-----

Najmodavac je isključivi vlasnik nekretnine iz čl. 1. ovog Ugovora te je ovlašten iste dati u najam Najmoprimcu. Kopija zemljišnoknjižnog izvatka u elektronskom obliku čini prilog ovom Ugovoru.----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Nekretninu iz članka 2. ovog Ugovora do dana sklapanja ovog Ugovora koristio Najmoprimac kao raniji korisnik predmetne nekretnine do upisa vlasništva u

korist Najmodavca.-----

-----Članak 4.-----

Najmodavac daje Najmoprimcu predmet najma isključivo za stanovanje Najmoprimca.-----

NAJAMNINA -----

-----Članak 5.-----

Ugovorne strane suglasno ugovaraju najamninu za predmet najma u iznosu od 100,00 (sto) eura mjesečno.-----

Najmoprimac se obvezuje plaćati ugovorenu mjesečnu najamninu svakog 20. (dvadesetog) u mjesecu za tekući mjesec na račun Najmodavca. Sve dospjele a neplaćene najamnine do potpisa ovog Ugovora Najmoprimac je dužan je platiti Najmodavcu u tri jednake rate zajedno s najamninama koje dospijevaju -----

U slučaju neplaćanje jedne najamnine ili režijskih troškova za jedan mjesec Ugovor se smatra raskinutim danom dospjeća neisplaćene najamnine.-----

Najmoprimac se obvezuje platiti Najmodavcu prilikom sklapanja ovog Ugovora, jamstveni depozit u visini 1 (jedne) mjesečne najamnine koji će služiti za pokriće obveza Najmoprimca prema Najmodavcu u slučaju da Najmoprimac ne izvršava svoje obveze plaćanja najamnine i/ili plaćanja režijskih troškova kod korištenja predmeta najma.-----

Najmodavac se obvezuje vratiti iznos jamstvenog depozita iz prethodnog stavka ovoga članka Ugovora po isteku Ugovora ukoliko je Najmoprimac prethodno podmirio sve obveze plaćanja najamnine i /ili plaćanja režijskih troškova kod korištenja predmeta najma. -----

Najmodavac i Najmoprimac mogu uz prethodni pisani dogovor zamijeniti novčani iznos jamstvenog depozita iz ovog Ugovora sa najaminom za posljednji mjesec korištenja Nekretnine prije prestavka važenja ovog Ugovora.-----

TRAJANJE, OTKAZ, RASKID -----

-----Članak 6.-----

Ugovorne strane određuju da je najam po ovom Ugovoru zaključen na određeno vrijeme i to počev od 23.12.2022. godine pa do prodaje Nekretnine koja je predmet najma u stečajnom postupku koji se vodi nad Najmodavcem pred Trgovačkim sudom u Osijeku pod posl. broj 7 St-451/2022 odnosno do nastupa pravomoćnosti rješenja o dosudi predmetne Nekretnine kupcu. -----

-----Članak 7.-----

Uz zakonske uvjete za otkaz ugovora Najmodavac može ovaj Ugovor otkazati i prije isteka roka na

koji je sklopljen u slučaju da: -----

- Najmoprimac koriste predmet najma za druge namjene osim za stanovanje-----
 - Najmoprimac predmet najma ili koji njegov dio najmoprimci daje u podnajam,-----
 - Najmoprimac pristupi izvođenju bilo kakvog zahvata u predmetu najma bez suglasnosti Najmodavca,-----
 - u drugim slučajevima ako Najmoprimac ne izvršava obveze iz ovog Ugovora,-----
- Otkazni rok za obje ugovorne strane iznosi osam dana, a Ugovor se otkazuje u pisanom obliku. Otkaz se šalje preporučenom pošiljkom na adresu stečajne upraviteljice Najmodavca iz ovog Ugovora te za Najmoprimca na adresu predmeta najma. Otkaz Najmoprimcu smatra se učinjenim predajom preporučene pošiljke pošti.-----

-----Članak 8.-----

Najmoprimac može otkazati Ugovor u svako doba, ali pritom mora u pisanom obliku obavijestiti Najmodavca o namjeri otkaza Ugovora i to najranije 2 (dva) mjeseca prije otkaza Ugovora -----

-----PRAVA I OBVEZE NAJMOPRIMCA-----

-----Članak 9.-----

Najmoprimac preuzima predmet najma u viđenom stanju te se obvezuje isti koristiti i održavati pažnjom dobrog domaćina te ga takvog vratiti u posjed Najmodavcu po isteku Ugovora.-----

Potpisom ovog Ugovora Najmoprimac potvrđuju da je Nekretnina koje je premet ovog ugovora kao i sve instalacije koje se nalaze u kući i u svim prostorima Nekretnine u urednom i ispravnom stanju.-----

Najmoprimac se obvezuje uredno održavati Nekretninu i pripadajuće uređaje, te u slučaju da za vrijeme trajanja ovog Ugovora dođe do većih oštećenja i/ili nedostataka, o nastanku istih dužan je bez odgađanja obavijestiti Najmodavca.-----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Najmoprimac ne odgovara za pogoršanja predmeta najma nastala redovnom uporabom.-----

-----Članak 10.-----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će stanje predmeta najma, kao i svih uređaja, utvrditi na zapisniku o primopredaji prilikom predaje istog u posjed Najmoprimcu.-----

-----Članak 11.-----

Najmoprimac nema pravo vršiti bilo kakva ulaganja u predmet najma bez prethodne pisane suglasnosti Najmodavca, a ukoliko Najmodavac odobri ulaganje u predmet najma, ugovorne strane se obvezuju naknadno u pisanom obliku dogovoriti o eventualnoj podjeli troškova kao i o eventualnom povratu uložених sredstava.

Članak 12.

Najmoprimac smije u kući koja je predmet najma držati kućne ljubimce i to samo mačku, psa i zeca.

Članak 13.

Najmoprimac nema pravo dati predmet najma ili bilo koji njegov dio u podnajam.

REŽIJSKI TROŠKOVI

Članak 14.

Najmoprimac se obvezuje snositi sve režijske troškove koji se odnose na korištenje predmetne Nekretnine kao što su troškovi komunalne naknade, vodoprivredne naknade i naknade za uređenje voda, električne energije, plina, vode, odvoza smeća i sve druge režijske i ostale troškove koji mogu nastati u vezi s korištenjem predmeta najma.

Najmoprimac se obvezuje režijske troškove iz prethodnog stavka plaćati u cijelosti i u rokovima prema ispostavljenim računima davatelja usluga za iste te se obvezuje temeljem ovog Ugovora od davatelja usluga zatražiti prijenos režijskih troškova na ime Najmoprimca.

Ukoliko bi računi bili ispostavljeni na ime Najmodavca, Najmodavac će režijske troškove prefakturirati sa Najmodavca na Najmoprimca prema zakonskim propisima, a Najmoprimac se obvezuje Najmodavcu prefaktuirane troškove uvećane za troškove plaćanja platiti u roku iz računa davatelja usluga

Najmoprimac se obvezuje Najmodavcu do kraja mjeseca u kojem su režijski troškovi dospjeli dostaviti dokaze o izvršenom plaćanju tih režijskih troškova.

Potpisom ovog Ugovora Najmoprimac potvrđuje da je s danom potpisa ovog Ugovora izmirio sve dospjele režijske i druge troškove u vezi korištenja Nekretnine koja je predmet najma.

Najmoprimac je dužan snositi sve troškove tekućeg održavanja predmeta najma, a kojim se imaju smatrati troškovi čišćenja, soboslikarskih radova, sitnijih popravaka na instalacijama i slično.

Sve troškove popravaka oštećenja koje je prouzročio Najmoprimac i/ili treće osobe, a nastanu od dana stupanja na snagu ovog Ugovora, a ne odnose se na dotrajalost instalacija, snosi

Najmoprimac.-----

U slučaju da Najmoprimac ne održava predmetnu Nekretninu na način kako je određeno ovim Ugovorom, Najmodavac je ovlašten izvršiti popravke na teret Najmoprimca, koji je obvezan iste podmiriti u roku od 8 (osam) dana od dana primitka računa za izvršene popravke sukladno predloženim računima Najmodavca.-----

POKRETNINE-----

-----Članak 15.-----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se u predmetnoj Nekretnini nalaze pokretne koje nisu vlasništvo Najmodavca. Potpisom ovog Ugovora Najmoprimac potvrđuje da su sve pokretne koje se nalaze u i na Nekretnini isključivo njegovo vlasništvo, pa se Najmodavac oslobađa svih obveza i odgovornosti u vezi stanja i korištenja pokretna koje se nalaze u okviru Nekretnine koja je predmet najma te je za za isto odgovoran isključivo Najmoprimac --.-----

Najmoprimac odgovora i trećim osobama ukoliko bi iste dokazale da im pripada pravo vlasništva na svim ili nekim pokretninama.-----

PRAVA I OBVEZE NAJMODAVCA -----

-----Članak 16.-----

Najmodavac je dužan održavati predmet najma u ispravnom stanju sa svim priključcima i uređajima te u tom smislu obavljati potrebne popravke. Kvarove na instalacijama zbog dotrajalosti snosi u cijelosti Najmodavac.-----

-----Članak 17.-----

Najmodavac je ovlašten 12 (dvanaest) puta godišnje pregledati predmet najma i izvršiti uvid u isti kao i uvid u plaćanje troškova koje je obvezan snositi Najmoprimac.-----

KLAUZULA OVRŠNOSTI -----

-----Članak 18.-----

Ugovorne strane su suglasne da ovaj Ugovor o najmu kuće sastavljaju kao ovršnu ispravu u smislu čl. 54. Zakona o javnom bilježništvu, pa se u tom smislu ovrha može provesti neposredno temeljem ovog Ugovora o najmu i to u niže navedenim slučajevima -----

Najmoprimac izjavljuje da je suglasan da se ovrha provodi temeljem ovog Ugovora, te Najmoprimac izrekom dopušta Najmodavcu da bez ikakvih daljnjih pitanja ili odobrenja, -----

neposredno na temelju ovog Ugovora može -----

- provesti prisilnu ovrhu radi preuzimanja u posjed iznajmljene Nekretnine ili dijela Nekretnine slobodne od odoba i stvari u slučaju da Najmoprimac ili treća osoba po isteku ugovora ili u bilo kojem slučaju otakza ili raskida predviđenog ovim ugovorom dobrovoljno ne iseli iz istog. -----

- radi naplate najamnine i režijskih troškova, izvršiti prisilnu ovrhu na cjelokupnoj pokretnoj ili nepokretnoj imovini Najmoprimca te svim računima kod trećih pravnih osoba koje se bave platnim prometom Najmoprimca u slučaju da Najmoprimac ne plati najamninu, režijske troškove kao i ostale troškove, naknade, novčana potraživanja koja proizlaze ili mogu proizaći sukladno odredbama ovog Ugovora, odmah po dospjeću istih,-----

- izvršiti prisilnu ovrhu na cjelokupnoj imovini Najmoprimca i u svim ostalim slučajevima koji su predviđeni ovim Ugovorom ili posebnim zakonom.-----

Dospjelost i visinu tražbine Najmodavac dokazuje ovjerenim izvatkom iz svojih poslovnih knjiga i računima davatelja usluga za režijske troškove.-----

Ugovorne strane su suglasne da javni bilježnika na temelju ovog Ugovora i Izjave Najmodavaca o isteku, otkazu odnosno raskidu Ugovora na ovaj Ugovor stavi potvrdu ovršnosti.-----

-----Članak 19.-----

Trošak ovrhe ide na teret Najmoprimca.-----

PRIMOPREDAJA-----

-----Članak 20.-----

Prilikom primopredaje predmeta najma ugovorne strane će sastaviti zapisnik, a u kojem će se unijeti svi podaci o stanju u kojem se nalazi predmetna Nekretnina te svi uređaji.-----

Postupak primopredaje predmeta najma primijenit će se i prilikom vraćanja predmetne Nekretnine Najmodavcu.-----

ZAVRŠNE ODREDBE-----

-----Članak 21.-----

Sve pisane obavijesti u skladu sa ovim Ugovorom, Najmoprimac će slati na adresu stečajne upraviteljive Najmodavca iz zaglavlja ovog Ugovora, a Najmodavac će slati Najmoprimcu na adresu predmetne Nekretnine -----

-----Članak 22.-----

Za sve što nije obuhvaćeno odredbama ovog Ugovora primijenit će se važeće odredbe Zakona o obveznim odnosima -----

Sve eventualne izmjene i dopune ovog Ugovora su važeće jedino ukoliko su sastavljene u pisanom obliku.-----

-----Članak 23.-----

Ugovorne strane su suglasne da će sve nastale sporove pokušati riješiti mirnim putem, a u protivnom se ugovara nadležnost stvarno nadležnog suda. -----

-----Članak 24.-----

Sve troškove koji nastanu po ovom Ugovoru, troškove sastava ovog Ugovora, troškove javnog bilježnika, što uključuje i solemnizaciju Ugovora i ostale možebitne troškove snosi Najmoprimac. --

-----Članak 25.-----

Ugovornim stranama je Ugovor pročitao i protumačen, izjavljuju da su isti u cijelosti razumjeli, te ga u znak suglasnosti sa svim pravima i obvezama koje iz njega proizlaze, vlastoručno potpisuju.-----

U Vinkovcima, ----- travnja 2023. (slovima: ----- travnjadvijetićedvadesttrećegodine) -----

-----Najmodavac: -----

Najmoprimac:-----
