UGOVOR O NAJMU STANA

Sklopljen između MIRA DVORNIĆ, OIB 18686751199, NOVI ČEMINAC, ČEMINAC, Ulica kralja Zvonimira 1 kao najmodavac (u daljnjem tekstu: najmodavac)----------

i

INES BOJANIĆ, OIB 76182622024, VIŠNJEVAC, OSIJEK, Dubrovačka ulica 17, kao najmoprimac (u daljnjem tekstu: najmoprimac)----------

Članak 1.

Najmodavac daje, a najmoprimac prima u najam nekretninu koja u naravi predstavlja stan se nalazi u suterenu, a sastoji se od dvije sobe, kuhinje, ostave, predsoblja i kupaonice, ukupne površine 49,29 m2 a koji stan se nalazi Zgrada u Osijeku, Vijenac I. Meštrovića 16, izgrađena na kčbr. 5994 upisano u poduložak broj 1037, zk.ul. 19030 za knjiga PU Osijek (u daljnjem tekstu predmet najma).-----

Članak 2.

Najmodavac daje u najam najmoprimcu navedenu nekretninu pobliže opisanu u članku 1. (prvom) ovog ugovora o najmu na određeno vrijeme i to počevši ***od 01. (prvog) prosinca 2025. (dvijetisuće dvadesetpete) godine do zaključno s danom 01. (prvog) prosinca 2027. (dvijetisuće dvadesetsedme) godine.*** *Ukoliko ne dođe do izričitog pismenog produženja roka ili sklapanja novog ugovora, najmoprimac je dužan do navedenog roka* ***01. (prvog) prosinca 2027. (dvijetisuće dvadesetsedme) godine*** *napustiti posjed predmeta najma i vratiti ga najmodavcu u posjed.----------*

U slučaju bilo kakvog kašnjenja najmoprimca s predajom predmeta najma nazad u posjed najmodavcu i to po bilo kojem osnovu, najmodavac ima pravo na naknadu najamnine od najmoprimca i to minimalno u iznosu dogovorenom u ovom ugovoru ili u većem iznosu.----------

Najmodavac je suglasan i dopušta da najmoprimac prijavi boravak kod nadležne policijske uprave po svome izboru.----------

Članak 3.

Ugovorne strane su se sporazumjele da najamnina za najam mjesečno iznosi ***350,00 (tristopedeset) eura****, te da će najmoprimac podmirivati režije koje terete navedenu nekretninu sukladno kvadraturi navedene nekretnine(voda, struja, plin,smeće) i to najkasnije* ***do 10. (desetog) u mjesecu za tekući mjesec ili do datuma dospijeća na računima te će o istome obavijestiti najmodavca, odnosno dostaviti mu potvrde o plaćenim troškovima – režijama.*** *Isplata najamnine će se vršiti u na račun najmodavca broj računa HR7823400093237408939 kod Privredna banka Zagreb d.d.* ***Uplata će se vršiti do 15. (petnaestog) u mjesecu za svaki tekući mjesec.----------***

Porez na najamninu iz ovog ugovora o najmu stana obvezuje se plaćati najmodavac.-

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Najmoprimac dana 23.11.2025. godine uplatio najmodavcu na ime pologa iznos od 350,00 (tristopedeset) EUR-a, kao sredstvo osiguranja ispunjenja ugovornih obveza.----------

Bojanić

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da polog iz stavka 1. ovog članka služi u svrhu osiguranja plaćanja najamnine i/ili troškova zajedničke i individualne potrošnje i/ili za naknadu eventualne štete za koju odgovaraju Najmoprimci te za nadoknadu svih drugih troškova koje su Najmoprimci dužni nadoknaditi po ovom Ugovoru. ----------

Po isteku trajanja ovog Ugovora, uz uvjet urednog ispunjenja obveza Najmoprimaca, Najmodavac se obvezuje odmah i bez odgode vratiti Najmoprimcima uplaćeni iznos pologa iz ovoga članka.----------

Nakon predaje posjeda stana Najmodavcu po isteku najma, obavit će se konačni obračun svih obveza Najmoprimaca, s tim da se Najmoprimci obvezuju sva dugovanja podmiriti sa utvrđenim danom prestanka ovog ugovora.----------

Ugovorne stranke su suglasne da najmoprimac bez pismene suglasnosti najmodavca ne može vršiti bilo kakvo ulaganje, radove ili renoviranje (prepravke, dogradnje ili ugradnje) u prostoru, na prostoru ili na bilo kojem dijelu nekretnine, osim tekućeg održavanja.----------

Najmoprimac se obvezuje pored najma redovito plaćati sve tekuće troškove vezane s upotrebom nekretnine koja je predmet najma kao što su to utrošak električne energije, vode, plina, odvoz smeća, pričuva, komunalije, i grijanje, te sva ostala davanja koja nastanu upotrebom objekta te troškove pričuve----------

Najmoprimac se obvezuje svakodobno po pozivu najmodavca, a najmanje jednom mjesečno najmodavcu predočiti stanje režija i drugih davanja za nekretninu, te dokaz da su iste uredno plaćene.----------

Najmoprimac se obvezuje navedenu nekretninu koristiti isključivo za svoje vlastite potrebe, te ga neće izdavati u podnajam trećim osobama.----------

Najmoprimac se obvezuje da neće koristiti navedenu nekretninu za poslovnu djelatnost.----------

Ukoliko najmoprimac ne bude uredno podmirivao gore navedene obveze ili ne predoči dokaz o plaćanju istih ili ne plati uredno najamninu, to predstavlja razlog za trenutni raskid ovog ugovora na štetu najmoprimca i smatrati će se da je ugovor raskinut krivnjom najmoprimca.----------

Članak 4.

Najmoprimac se obvezuje unajmljenu nekretninu upotrebljavati pažnjom dobrog domaćina, dužan ga je uredno održavati i istekom ugovornog odnosa predati najmodavcu u stanju u kakvom ga je i preuzeo, uzimajući u obzir normalnu istrošenost uslijed normalne uporabe. U suprotnom najmoprimac odgovara za eventualno pogoršanje kvalitete prostora i/ili za prouzročenu štetu.----------

U slučaju da najmoprimac i pored upozorenja nastavi ne domaćinsko ponašanje prema navedenoj nekretnini koja je predmet ovog ugovora o najmu, ovaj ugovor može biti trenutno raskinut na štetu najmoprimca i smatrati će se da je raskinut krivnjom najmoprimca.----------

Članak 5.

U slučaju nepoštivanja bilo koje odredbe ovoga ugovora o najmu ili neurednog podmirivanja obveza, svaka ugovorna strana može jednostrano raskinuti ovaj ugovor o najmu uz otkazni rok od 30 (slovima: trideset) dana od dana primitka pismena , i to pismenim putem na adresu iz ovog ugovora. Na urednost primitka i početak ----------

Bojanić

navedenog otkaznog roka primjenjuju se odredbe iz ovog ugovora o tome kada se smatra primitak pismena uredan.----------
U svakom slučaju neplaćanje najamnine i/ili mjesečnih režijskih i drugih troškova koji terete nekretninu za period duži od 1 (slovima: jednog) obračunskog mjeseca, ne računajući tekući mjesec, ovaj ugovor o najmu nekretnine se smatra raskinutim krivnjom najmoprimca.----------
Ukoliko dođe do otkaza i/ili raskida i/ili odustanaka i/ili prestanka ovog ugovora na bilo koji način i iz bilo kojeg razloga, osim ako do navedenog dođe isključivom krivnjom najmodavca, najmoprimac nema pravo na povrat plaćene najamnine i/ili eventualnih ulaganja i/ili naknadu štete i/ili na bilo kakva druga potraživanja po bilo kojem osnovu.----------
Ukoliko dođe do otkaza i/ili raskida i/ili odustanaka i/ili prestanka ovog ugovora krivnjom najmoprimac i to posebno ako do istog dođe zbog neplaćanja režija i/ili oštećivanja i/ili nedomaćinskog ponašanja prema nekretnini koja je predmet ovog ugovora o najmu, otkaz će stupiti na snagu odmah i to bez ranije ugovorenog otkaznog roka, te je najmoprimac odmah dužan predati navedenu nekretninu najmodavcu u posjed, odnosno ako najmoprimac to odbije najmodavac može sam preuzeti prostor u posjed i/ili pokrenuti ovrhu za predaju prostora i tražiti izdavanje privremene mjere.----------

Članak 6.

Najmoprimac izričito izjavljuje i pristaje da najmodavac može neposredno na temelju ovog ugovora protiv najmoprimca provesti postupak prisilne ovrhe radi prisilnoga ostvarenja bilo koje tražbine najmodavca iz ovog ugovora i to posebno najma, režija, naknade štete i/ili da može provesti postupak prisilne ovrhe radi predaje u posjed navedene nekretnine, slobodnog od svih osoba i stvari u samostalan i neposredan posjed najmodavca.----------
Najmoprimac izričito i neopozivo ovlašćuje najmodavca da radi naplate pojedinih ili svih tražbina koje proizlaze iz ovog Ugovora ili zbog prestanka/ raskida/ isteka ovog ugovora, može naknadno i/ili u prijedlogu za ovrhu odrediti opseg i vrijeme ispunjenja odnosno dospjelosti svojih tražbina sukladno Ovršnom zakonu i Zakonu o javnom bilježništvu, te da može odrediti da su se stekli uvjeti za prisilno iseljenje najmoprimca, pa takvu suglasnost izričito daje najmodavcu potpisom ovog Ugovora.----------
Najmoprimac ujedno izričito pristaje da u slučaju dospijeća tražbine po ovom Ugovoru, javni bilježnik na ovaj ugovor stavi potvrdu ovršnosti, a dospijeće i/ili iznos - visinu novčane tražbine i/ili da su se stekli uvjeti za prisilnu predaju u posjed prostora najmodavca dokazuje na način da javnom bilježniku dostavi svoj jednostrani pisani zahtjev - izjavu o tome (dospijeću i/ili stjecanju uvjeta), a koja izjava mora biti potpisana od strane najmodavca, ali potpis ne mora biti ovjeren od strane javnog bilježnika. Nakon primitka navedene izjave javni bilježnik će izdati potvrdu ovršnosti ovog Ugovora i na ugovor staviti klauzulu dospjelosti i ovršnosti u kojoj će, kao datum nastupanja dospjelosti i/ili ovršnosti navesti datum koji najmodavac sam odredi u tom zahtjevu.----------
Najmoprimac izričito izjavljuje da je upoznat sa svim odredbama Ovršnog zakona, te da dopušta da se u odnosu na njega po dospijeću tražbine iz ovog Ugovora ako ona ne bude podmirena, a radi namirenja iste, temeljem ovog Ugovora kao ovršne isprave

Bajanić

neposredno provede prisilna ovrha na svim predmetima ovrhe u njegovom vlasništvu- općenito na imovini.----------
Najmoprimac također izričito izjavljuje da je upoznat sa svim odredbama Ovršnog zakona, te da dopušta da se u odnosu na njega temeljem ovog Ugovora kao ovršne isprave neposredno provede prisilna ovrha iseljenjem iz prostorija najmodavca.-------
Najmoprimac izričito i neopozivo izjavljuje da je suglasan da javni bilježnik na ovaj ugovor stavi klauzulu ovršnosti ukoliko dođe do isteka ili raskida ugovora ili do oštećivanja, odnosno štete na predmetu ugovora ili najmoprimac ne plati uredno režijske tražbine što će se utvrditi na način da najmodavac dostavi javnom bilježniku jednostranu izjavu najmodavca u kojoj će odrediti datum raskida, iznos štete i iznos duga po osnovi režijskih troškova, te da najmodavac može svoje potraživanje namiriti putem prisilne ovrhe na njegovoj cjelokupnoj imovini- općenito na imovini, kako pokretnoj tako i nepokretnoj, a posebice na svim računima kod svih banaka.----------
Najmoprimac izričito i neopozivo izjavljuje da najmodavac može temeljem ovog ugovora kao ovršne isprave neposredno tražiti njegovo prinudno iseljenje raskidom ugovora ili po proteku roka na koji je zaključen ovaj ugovor.----------

Članak 7.

Ugovornici su suglasni da se svako pismeno koje im bude upućeno preporučenom pošiljkom, na adresu navedenu u ovom ugovoru ili na drugu adresu o kojoj su pismeno, preporučenom pošiljkom, izravno ili putem javnog bilježnika obavijestili ostale ugovornike i javnog bilježnika koji je solemnizirao ovaj ugovor, a bude vraćeno neuručeno uz napomenu da je primatelj odselio ili da je nepoznat na navedenoj adresi, smatra valjano dostavljenim s danom predaje pošti preporučene pošiljke.----------
Ugovornici su suglasni da se dostava pismena smatra valjanom i u slučaju da pismeno bude dva puta uzastopno vraćeno uz napomenu da je primatelj o prispijeću pošiljke obaviješten ali da je nije preuzeo ili nije preuzeto iz bilo kog drugog razloga. U tom slučaju razmak između dostave pismena ne smije biti kraći od 8 (osam) dana a pismeno se smatra uručeno s danom predaje pošti druge preporučene pošiljke.---------
U slučaju eventualnog spora, proizašlog iz ovoga ugovora o najmu nekretnine, nadležan je Općinski sud u Osijeku. ----------
Ugovorne strane suglasne su da im se dostava u eventualnim sudskih sporovima koji bi proizašli iz odredaba ovog ugovora, obavlja primjenom Zakona o parničnom postupku i to na adresu navedenu u ovom ugovoru.----------

Članak 8.

Ugovor stupa na snagu danom 01. (prvi) prosinac 2025. godine (dvijetisuće dvadesetpete). Ugovorne stranke su suglasne da s danom 01. (prvi) prosinac 2025. godine (dvijetisuće dvadesetpete) *nastupa status najma i najmoprimac može ući u posjed navedene nekretnine. Prilikom predaje predmeta najma najmoprimac i najmodavac će sastaviti i potpisati zapisnik o primopredaji kojim evidentiraju stanje režija i stvarno stanje nekretnine koja je predmet ovog ugovora o najmu.----------*

Ugovorne strane su sporazumne da će po prestanku najma sačiniti zapisnik o primopredaji nekretnine, s tim da se najmoprimac obvezuje nekretninu predati u urednom stanju, te nadoknaditi svu eventualnu štetu koja je uočena i platiti sve pripadajuće režije do dana napuštanja predmeta najma.----------

Bojanić

Članak 9.

Ugovornici u znak suglasnosti i prihvaćanja svega što je u ovom ugovoru navedeno, te u znak potvrde da su sami isti pročitali te da im je isti i pročitan i protumačen i da su upozoreni na njegovu ovršnost, isti vlastoručno potpisuju i parafiraju svaku njegovu stranicu.----------

NAJMODAVAC:
M.r.a DVORNIĆ

NAJMOPRIMAC:
Ines BOJANIĆ

Bojanić

REPUBLIKA HRVATSKA
Javni bilježnik
Vjenceslav Arambašić
Osijek, Kapucinska 17

Poslovni broj: OV-18207/2025

Ja, javni bilježnik **Vjenceslav Arambašić**, Osijek, Kapucinska 17, potvrđujem da su stranke:

MIRA DVORNIĆ, OIB 18686751199, NOVI ČEMINAC, ČEMINAC, Ulica kralja Zvonimira 1, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 115726038 PP Beli Manastir, kao Najmodavac,

INES BOJANIĆ, OIB 76182622024, VIŠNJEVAC, OSIJEK, Dubrovačka ulica 17, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 118822721 PU Osječko-baranjska, 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 prihvaćaju pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njih i da to odgovara njihovoj volji.

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 64,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 16,00 eur.

Osijek, 20.12.2025.

Javni bilježnik
Vjenceslav Arambašić

REPUBLIKA HRVATSKA 1 OSIJEK VJENCESLAV ARAMBAŠIĆ JAVNI BILJEŽNIK

Prisjednik
Ljiljana Dragišić

REPUBLIKA HRVATSKA 1 OSIJEK VJENCESLAV ARAMBAŠIĆ JAVNI BILJEŽNIK

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
VJENCESLAV ARAMBAŠIĆ
Osijek, Kapucinska 17

OV-18207/2025-1

U Osijeku, dne 12. (dvanaesti) lipanj 2026. godine
(dvijetisućedvadesetšeste)

POTVRDA OVRŠNOSTI

Na izričiti pismeni zahtjev vjerovnika (najmodavca) MIRA DVORNIĆ, OIB 18686751199, NOVI ČEMINAC, ČEMINAC, Ulica kralja Zvonimira 1, u postupku utvrđivanja ovršnosti temeljem ovršne isprave----------

Ugovora o najmu stana koji je solemniziran pod brojem OV-18207/2025 dana 20.12.2025. godine.

Temeljem odredbe čl. 54. st. 7. Zakona o javnom bilježništvu, imajući u vidu navode predmetnog akta, te dokumentiranu tvrdnju vjerovnika (najmodavca) da su se ispunili uvjeti za ovrhu, ***potvrđujem*** *da je: ----------*

Dana ***10. (desetog) lipnja 2026. (dvijetisućedvadesetšeste)*** *godine dospjelost cjelokupne tražbine i prava vjerovnika (najmodavca) utvrđene predmetnim aktom, te su se stekli uvjeti za prisilnu predaju u posjed (iseljenje), pa je isti akt koji ima snagu ovršne isprave ----------*

*----------****postao ovršan dana 10. lipnja 2026. godine.*** *----------*

Javnobilježnička nagrada naplaćena po članku 31. JBT u iznosu od 6,64 eura (uključivo i 25% p.d.v.)----------
Javnobilježnička pristojba naplaćena u iznosu od 5,31 euro.----------

JAVNI BILJEŽNIK
Vjenceslav ARAMBAŠIĆ

REPUBLIKA HRVATSKA 1 OSIJEK VJENCESLAV ARAMBAŠIĆ JAVNI BILJEŽNIK

Prisjednik
Ljiljana Dragišić

