

MAAČ GRADNJA d.o.o. u stečaju ,OIB 67937005999, Zagreb, Zeleni trg 4, koga zastupa Ana Balikić, mag.iur.,stečajni upravitelj,OIB 12408671928, iz B.Manastira ,Bana Jelačića 106, kao Najmodavac , dalje u tekstu: **Najmodavac** ,

I

Marina Čarapina iz Zagreba ,Vrsnička 16,OIB- 74588411644,kao Najmoprimac

dalje u tekstu :**Najmoprimac** ,

sklapaju 28.11.2022. slijedeći

UGOVOR O NAJMU STANA

ČLANAK 1.

Najmodavac predaje, a Najmoprimac prima u najam :

1.-SUVLASNIČKI DIO od 132/10 000 dijela kčbr.1617/18 ,stambeno –poslovna zgrada br.16,18,20 i 22, povezano s vlasništvom stana oznake A-201 ,peterosobni na II katu građevine ,Vrsnička 16, Zagreb ,netto korisne površine 120,10 m2,i spremište oznake Sp-203 na II katu ,netto korisne površine 2,56 m2,ukupne netto korisne površine 122,66 m2, u elaboratu etažiranja označen u tlocrtu drugog kata crvenom bojom –E 41 (**u daljnjem tekstu: Stan**).

1.2. SUVLASNIČKI DIO OD 6/10 000-E-153

-etažno vlasništvo,parkirno mjesto oznake PM-233,NA ETAŽI -2,neto korisne

Površine 5,47 m2, u elaboratu etažiranja označeno u tlocrtu etaže žutom bojom

1.3. SUVLASNIČKI DIO 6/10 000-E-154

-etažno vlasništvo,parkirno mjesto oznake PM-234,NA ETAŽI -2,neto korisne

površine 5,47 m2, u elaboratu etažiranja označeno u tlocrtu etaže žutom bojom

Najmoprimac je ovlašten osim stana koristiti i ostale zajedničke prostorije, dijelove i uređaje zgrade u kojoj se nalazi Stan.

1.4.SUVLASNIČKI DIO 6/10 000-E-155

-etažno vlasništvo,parkirno mjesto oznake PM-235,NA ETAŽI -2,neto korisne

površine 5,47 m2, u elaboratu etažiranja označeno u tlocrtu etaže žutom bojom

Najmoprimac je ovlašten osim stana koristiti i ostale zajedničke prostorije, dijelove i uređaje zgrade u kojoj se nalazi Stan.

ČLANAK 2.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor smatra sklopljenim danom otvaranja stečaja nad Najmodavcem—13.10.2022. u stečajnom postupku pod poslovnim brojem ST-673/2022.koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu., te da obveza plaćanja najamnine teče od navedenog datuma.

ČLANAK 3.

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.

Ugovorne strane suglasne su da će, osim Najmoprimca, u Stanu stanovati i sljedeći članovi njegove obitelji:

ČLANAK 4.

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.

Najmoprimac nema pravo dati Stan u podnajam u cijelosti ili u dijelu.
Najmoprimac nema pravo na temelju ugovora o podnajmu ili drugog pravnog posla uvesti u Stan bilo koju drugu pravnu ili fizičku osobu.

ČLANAK 6.

*Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Najmoprimac na ime najamnine za Stan i parkirna mjesta plaćati Najmodavcu mjesečnu najamninu unaprijed u iznosu **od 2300,00 kn /305,28 EUR (slovima:)** , bez PDV-a.*

Plaćanje najamnine u iznosu utvrđenom stavkom 1. ovog članka Najmoprimac je dužan izvršiti najkasnije do 25.dana u mjesecu za svaki tekući mjesec , a na temelju fakture koju će mu ispostaviti Najmodavac.

ČLANAK 7.

Troškove korištenja stana –režije, plaća najmoprimac i iznos istih nije uračunat u iznos najamnine.

Najmoprimac je svakomjesečno , najkasnije do 30. u mjesecu ,dužan mailom poslati dokaze o podmirenju svih režijskih troškova i najamnine, na mail stečajnog upravitelja – balikicana@gmail.com.

U svrhu osiguranja plaćanja najamnine i režija , Najmoprimci se obvezuju predati Najmodavcu bianco zadužnicu do 50.000,00 kn, ovjerenu od javnog bilježnika , na dan sklapanja ugovora.

ČLANAK 8.

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.

Osim Najmoprimca, stan koriste i članovi njegove obitelji :

- 1.Andrijano Čarapina*
- 2.Andrijana Čarapina*
- 3.Sara Čarapina*
- 4.Niko Čarapina*
- 5.Sandra Čarapina i*
- 6.Andrej Čarapina , svi prijavljeni na adresi Najmoprimca.*

ČLANAK 9.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se Ugovor sklapa na određeno vrijeme i to do dana održavanja ispitnog ročišta u predmetu ST-673/2022. pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, odnosno do 21.02.2023., kada će stečajni upravitelj predložiti uvjete produženja ugovora.

ČLANAK 10.

Najmodavac može otkazati ovaj Ugovor u svako doba, 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.

Otkazni rok Ugovora iz stavka 1. ovog članka ugovara se u trajanju od 30 (slovima: trideset) 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.

U slučaju nemogućnosti uredne osobne dostave pisane opomene i dostave otkaza zbog promjene adrese, odbijanja preuzimanja pismena ili drugih načina izbjegavanja primanja pismena od strane Najmoprimca, dostava se smatra uredno izvršenom danom predaje preporučene pošiljke pošti, bez obzira na to je li pošta bila u mogućnosti uručiti Najmoprimcu pisanu opomenu, odnosno otkaz ili drugo pismo.

Najmoprimac ima pravo raskinuti odnosno otkazati Ugovor ukoliko je prethodno podmirio sve svoje dospelje 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.

ČLANAK 11.

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 (trideset) dana nisu otklonili;
- ako Najmoprimac preinačuje Stan, zajedničke prostorije i uređaje zgrade u kojoj se nalazi Stan bez prethodne pisane suglasnosti Najmodavca.

Najmodavac raskida Ugovor u pisanom obliku, s obrazloženjem i rokom iseljenja iz Stana koji ne može biti kraći od 15 (slovima: petnaest) dana.

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.

ČLANAK 12.

- (1) *Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Najmoprimac posljednjeg dana isteka najma Stana, dužan predati Stan slobodan od osoba i 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 koji odredi Najmodavac, 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 13.

Podredna primjena propisa, izmjene i dopune Ugovora

- (1) *Na odnose koji nisu posebno uređeni ovim Ugovorom primjenjivat će se odredbe Zakona o najmu stanova i Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine, broj: 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 i 29/18; u daljnjem tekstu: Zakon o obveznim odnosima).*
- (2) *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 14.

- (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 nadležni sud.*

ČLANAK 15.

- (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, 28.11.2022.

Najmodavac:

Najmoprimci:

**MAAČ –GRADNJA D.O.O. U STEČAJU ,po stečajnom
upravitelju Ana Balikić**

Marina Čarapina

