

PETAR LOZO iz Splita, Tršćanska 12, OIB: 32274221663
(dalje u tekstu: **Najmodavac**)

i

ODVJETNIČKO DRUŠTVO LUBINA I ČUTURA j.t.d iz Splita, Gundulićeva 48,
OIB: 63352408515 zastupano po osnivaču i zz Željku Lubini, odvjetniku u Splitu
(dalje u tekstu: **Najmoprimac**)

zaključili su danas, 31.12.2023. godine

UGOVOR O NAJMU STANA

Članak 1.

Predmet Ugovora

- (1) Najmodavac daje u najam Najmoprimcu svoj stan, površine cca 47,50 m², položen u polupodrumu zgrade na adresi Ivana Gundulića 48, Split koji se sastoji od ulaza, dnevnog boravka, kupaoalice, ostave, kuhinje, tri sobe te balkona s lođom.

Članak 2.

Početak i trajanje najma

- (1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ugovor sklapa na određeno vrijeme od godine dana odnosno 12 mjeseci, koji rok počinje teći od 1. siječnja 2024. do 1. siječnja 2025. godine odnosno istekom zadnjeg dana otkaznog roka ili u slučaju eventualnog raskida Ugovora u roku koji odredi ona ugovorna strana koja raskida Ugovor.

Članak 3.

Korištenje Stana

- (1) Najmoprimac će koristiti Stan pažnjom dobrog gospodara, čuvajući isti od oštećenja i pridržavajući se kućnog reda te nemože po svojoj volji mijenjati sastav i/ili opis stana iz čl. 1. ovog Ugovora.

Članak 4.

Podnajam

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

Članak 5.
Najamnina

- (1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Najmoprimac na ime najamnine za Stan plaćati Najmodavcu mjesečnu najamninu u iznosu od 500,00 Eur (slovima: petsto eura).
- (2) Najmoprimac se obvezuje kako će najamninu plaćati unaprijed za razdoblje od mjesec dana i to svakog petog u mjesecu.

Članak 6.
Troškovi korištenja Stana

- (1) Troškove korištenja Stana (režije: voda, struja, čistoća, kom. naknada, pričuva, RTV pristojba i dr.) u cijelosti snosi i plaća Najmoprimac.

Članak 8.
Održavanje Stana

- (1) Najmoprimac se obvezuje koristiti Stan 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 obavezan Najmodavcu ili osobi koju za to Najmodavac ovlasti, po prethodnoj najavi, dopustiti ulazak u Stan.

Članak 9.
Mogućnost produženja Ugovora

- (1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju mogućnost sklapanja novog ugovora o najmu nakon isteka roka iz članka 2. stavka 1. ovog Ugovora, ukoliko Najmoprimac u potpunosti izvrši obveze iz ovog Ugovora.

Članak 10.
Otkaz Ugovora

- (1) Najmodavac može otkazati ovaj Ugovor u svako doba, bez obzira na ugovorne i zakonske odredbe o trajanju najma, ako se Najmoprimac koristi Stanom suprotno Zakonu o najmu stanova ili ovom Ugovoru.
- (2) 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 odaslan pisani otkaz preporučeno poštom, ili na koji drugi način (npr. e-poštom) koji se sukladno propisima o osobnoj dostavi smatra valjanim. Za vrijeme trajanja otkaznog roka Ugovorne strane imaju sva prava i obveze iz ovog Ugovora.

Članak 11.

Raskid Ugovora

- (1) Najmodavac može raskinuti Ugovor, i to posebno:
 - ako Najmoprimac ili po njemu drugi korisnik Stana zajedničkim prostorijama, uređajima i dijelovima zgrade u kojoj se nalazi Stan svojom krivnjom nanose štetu koju u roku od 15 (petnaest) dana ne otklone;
 - ako Najmoprimac preinačuje Stan, zajedničke prostorije i uređaje zgrade u kojoj se nalazi Stan bez prethodne pisane suglasnosti i odobrenja Najmodavca.
- (2) Najmodavac raskida Ugovor u pisanom obliku, s obrazloženjem i rokom iseljenja iz Stana koji ne može biti kraći od 15 (slovima: petnaest) dana.

Članak 12.

Predaja Stana nakon prestanka Ugovora

- (1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Najmoprimac posljednjeg dana isteka najma Stana i potpisivanjem primopredajnog zapisnika dužan predati Stan slobodan od osoba i stvari koje je unio u Stan. 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.

Članak 13.

Podredna primjena propisa, izmjene i dopune Ugovora

- (1) Na odnose koji nisu posebno uređeni ovim Ugovorom na odgovarajući način će se primjenjivati odredbe Zakona o najmu stanova i Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine, broj: 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 i 29/18).
- (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.

Rješavanje sporova

- (1) Ugovorne strane suglasne su da sve obavijesti šalju jedna drugoj u pisanom obliku – elektroničkom poštom te će sve nesporazume nastojati rješavati mirnim putem, a u slučaju nemogućnosti rješenja spora na takav način, spor će riješiti stvarno nadležni sud u Splitu.

Članak 15.
Završne odredbe

- (1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako se ovaj ugovor sačinjava kao ovršna isprava.
- (2) Ugovor je sastavljen u 2 (dva) istovjetna primjerka, od kojih 1 (jedan) primjerak zadržava Najmoprimac, a 1 (jedan) Najmodavac.
- (3) Ugovorne strane pročitale su i razumjele ovaj Ugovor te ga u znak suglasnosti potpisuju.

U Splitu, 31. prosinca 2023. godine

Najmodavac, v.r.

PETAR LOZO



Najmoprimac, v.r.

za OD LUBINA I ČUTURA, odv. Željko Lubina

LUBINA I ČUTURA
j.t.d.
Split

