

ISTO Nekretnine d.o.o. Zagreb, Teslina 10/II, OIB: 78777734730
(u daljnjem tekstu: Najmodavac)

i

Leon Antun Slivar iz Bjelovara, Andrije Kačića-Miošića 22, OIB: 30738105214
(u daljnjem tekstu: Najmoprimac)

sklapaju slijedeći

UGOVOR O NAJMU

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Najmodavac u najmu predmetne nekretnine koja se nalazi u Zagrebu, Zagrebačka cesta 76, upisana u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, u zk. ul. 6640, označena kao kč. br. 6943/1, k.o. Vrapče Novo i to:

- **58. suvlasnički dio: 62/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-58) stan broj 30 - trosobni stambeni prostor u 1. katu zgrade, sadržaja: ulaz, kupaonica, kuhinja, dnevni boravak + blagovanje, pola sobe i balkon, netto površine 41,62 m², neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta broj 30 u podrumu netto površine 3,44 m² a korisne vrijednosti 1,72 m² što čini netto ukupnu površinu 43,34 m²- ulaz 2 - Zagrebačka cesta br. 76 (dalje u tekstu: "Stan")**
- **88. suvlasnički dio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-88) garaža oznake G32 u podrumu zgrade, sadržaja: prostor garaže, netto površine 17,64 m² a korisne vrijednosti 13,23 m², što čini netto ukupnu površinu 13,23 m²- ulaz 2 - Zagrebačka cesta br. 76 (dalje u tekstu: "Garaža"; zajedno dalje: "Nekretnina")**

Najmodavac ima ovlaštenje Nekretninu dati u podnajam.

Članak 2.

Ugovorne strane utvrđuju da je na dan potpisa ovog Ugovora nad Nekretninom u zemljišnim knjigama upisana zabilježba ovrhe (posl. broj: Z-36675/13 ozn. Z-30281/13).

Ugovorne strane utvrđuju da je nad Stanom upisana zabilježba prvenstvenog reda otuđenja nekretnine (posl. broj Z-10760/10), koja je izgubila učinak s danom 30.07.2010. godine kao i zabilježba otvaranja predstečajnog postupka nad društvom ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o., koji je pravomoćno okončan sklapanjem nagodbe, koja zabilježba je nad Nekretninom (posl. broj Z-52385/18).

Najmodavac izvještava Najmoprimca da su u tijeku sudski i drugi postupci kako bi se izbrisale aktivne zabilježbe iz prethodnih stavaka ovog članka, jer su tražbine koje su temelj upisanih zabilježbi obuhvaćane pravomoćno okončanom predstečajnom nagodbom i temeljem iste namirene u cijelosti.

Najmoprimac izjavljuje da je upoznat s činjenicom da će opisani postupci trajati izvjesno vrijeme, koje nije moguće kvantificirati, te da zbog navedenog ne može potraživati bilo kakvu štetu na teret Najmodavca.

Članak 3.

Ovim Ugovorom Najmodavac daje, a Najmoprimac prima u (pod)najam Nekretninu opisanu u čl. 1. ovog Ugovora, u svrhu stanovanja.

Najmoprimac će koristiti Nekretninu na način i pod uvjetima iz ovog Ugovora te istu prihvaća u zatečenom stanju što će se utvrditi Zapisnikom o primopredaji.

Članak 4.

Ugovorne strane sporazumno utvrđuju mjesečnu najamninu za Nekretninu u iznosu od 800,00 HRK (slovima: osamsto kuna) s pripadajućim PDV-om. Najmoprimac se obvezuje najamninu plaćati Najmodavcu sukladno računima koje će izdavati Najmodavac.

Najmodavac će račune ispostavljati, mjesečno, s prvim danom u mjesecu, a Najmoprimac je najamninu dužan platiti najkasnije do 10 (desetog) u mjesecu za tekući mjesec.

U slučaju zakašnjenja s plaćanjem, Najmodavac ima pravo zaračunati zakonske zatezne kamate.

Članak 5.

Potpisom ovog Ugovora Najmoprimac se obvezuje platiti i sve naknade i režijske troškove vezane uz Nekretninu (uključujući, ali ne ograničeno na pričuvu, komunalnu naknadu, naknadu za uređenje voda, električnu energiju, plin, vodu i odvodnju, odvoz otpada), i to mjesečno u rokovima dospijeća računa za naknade i režijske troškove.

Najmodavac je suglasan da Najmoprimac zatraži i ostvari prijenos brojila odnosno računa za sve naknade i režijske troškove.

Članak 6.

Najmoprimac ne može prenijeti, ustupiti, dati u podnajam, opteretiti ili drugačije raspolagati svojim pravima i/ili obvezama u vezi s najmom odnosno Nekretninom bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca.

Članak 7.

Najmoprimac je dužan koristiti Nekretninu kao dobar gospodarstvenik odnosno dobar domaćin te odgovara Najmodavcu za štetu koja nastane korištenjem stvari uzete u najam protivno Ugovoru ili njezinoj namjeni, bez obzira na to je li stvar koristio on ili neka osoba koja radi po njegovu nalogu ili koja druga osoba kojoj je omogućio da koristi stvar.

Članak 8.

Ovaj Ugovor se sklapa na neodređeni rok, počevši s danom preuzimanja nekretnine.

Članak 9.

Najmodavac i Najmoprimac mogu otkazati Ugovor o najmu, uz otkazni rok od najmanje 3 (tri) mjeseca.

Otkaz se podnosi pisanim putem preporučenom pošiljkom na adresu Najmodavca odnosno Najmoprimca iz zaglavlja ovog Ugovora.

Otkazni rok počinje teći danom kada je otkaz kao preporučena pošiljka predana na poštu.

Članak 10.

Ugovorne stranke su suglasne da Najmodavac može otkazati Najmoprimcu ovaj Ugovor i prije ugovorenog roka ako:

- Najmoprimac i poslije pisane opomene Najmodavca nastavi koristiti Nekretninu protivno Ugovoru ili bez dužne pažnje;
- Najmoprimac ne plati dospjelu najamninu u roku 15 dana od primitka pisane opomene Najmodavca;
- Najmoprimac ne plati račune za dospjele režijske, komunalne i ostale troškove tekućeg održavanja u roku od 15 dana od primitka pisane opomene.

Trenutak od kojeg se računa rok od 15 dana, smatra se danom kada je opomena predana pošti.

Članak 11.

Nakon prestanka najma Najmoprimac ima pravo odnijeti uređaje i namještaj koje je ugradio, ako time ne oštećuje Nekretninu, dužan je Najmodavcu predati Nekretninu u stanju u kojem je istu preuzeo.

Članak 12.

Ugovorne strane utvrđuju da je izvanknjižni vlasnik Nekretnine društvo ISTO Industrogradnja d.o.o. Krnica, Duga Uvala 1, OIB 01629444750 (dalje u tekstu: "Vlasnik"), čiji je vlasnik isti kao i vlasnik ovdje Najmodavca.

Vlasnik potvrđuje da Najmoprimac ima pravo prvokupa Nekretnine.

Nakon što se izbrišu zabilježbe navedene u čl. 2. ovog Ugovora, i Vlasnik o tome obavijesti Najmoprimca, Najmoprimac se obvezuje u roku daljnjih 30 dana obavijestiti Vlasnika namjerava li koristi svoje pravo prvokupa.

Ako Najmoprimac iskoristi pravo prvokupa, Vlasnik i Najmoprimac potpisati će ugovor o kupoprodaji Nekretnine bez odlaganja, po prodajnoj cijeni nekretnine koju, kao i uvjete prodaje, primjenjuje Vlasnik.

U tom slučaju Vlasnik se obvezuje cijenu nekretnine umanjiti za ukupni iznos najamnine koji je Najmoprimac platio Najmodavcu temeljem ovog Ugovora o najmu.

Članak 14.

Sve eventualne sporove vezane ugovorne strane će nastojati riješiti sporazumno, a ako to ne bude moguće utvrđuje se nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.

Članak 15.

Ovaj Ugovor sklopljen je u 3 primjerka, od kojih 2 zadržava Najmoprimac, a jedan Najmodavac.

Ovaj ugovor stupa na snagu danom potpisa obje ugovorne strane.

U Zagrebu, 12. ožujka 2021. godine.

Vlasnik
ISTO Industrogradnja
d.o.o. Krnica

Najmodavac
ISTO Nekretnine
d.o.o. Zagreb

Najmoprimac