

INDO-MONT d.o.o.u stečaju OIB 47987637007, Slavonski Brod, Branimirova ulica 21 kojeg zastupa stečajna upraviteljica Biserka Šmit-Sabolić iz Kutine, Crkvena 26, OIB 63081779137 (kao naručitelj) i ROTO PLUS d.o.o. Kutina, Crkvena 30 OIB 31184595268 zastupan po Maji Sabolić, Kutina Crkvena 30 (u daljnjem tekstu kao izvršitelj) sklopili su

UGOVOR

I

1.1. Predmet ovog ugovora je vođenje poslovnih knjiga za naručitelja.

II

2.1. Izvršitelj se obvezuje da će poslove koji predstavljaju predmet ovog Ugovora iz točke 1.1. izvršavati svakodnevno tijekom cijele kalendarske godine.

2.2. Izvršitelj se obvezuje voditi

- temeljne poslovne knjige sukladno Zakonu o računovodstvu, uz primjenu HSFI
- ustroj i vođenje pomoćnih poslovnih knjiga i poreznih evidencija i to: knjiga blagajne, URA i IRA, analitičko knjigovodstvo dugotrajne materijalne imovine,
- obračun amortizacije i druge potrebne obračune za izradu financijskih izvještaja
- poslovno savjetovanje
- obračun plaće i evidencije zaposlenika,
- dostava obrazaca poreznoj upravi PDV, JOPPD
- predaja financijskih izvještaja FINA za 2024. godinu za razdoblje od 01.01.2025. do 18.05.2025. i prijavu poreza na dobit poreznoj upravi kao i sva dodatna izvješća na zahtjev porezne uprave

III

3.1. Ugovorne strane suglasne su da se osnovna cijena koja obuhvaća poslove iz točke II za izvršavanje predmeta ovog Ugovora određuje u iznosu 130,00 EUR mjesečno
Izrada završnog računa sa potrebnim knjiženjima za 2024. godinu i za razdoblje od 01.01.2025 do 18.05.2025. određuje se u iznosu 600,00 eur

3.2. Naknadu za sve dodatne poslove koji nisu obuhvaćeni točkom II naručitelj i izvršitelj će dogovarati po potrebi

3.3. Naručitelj se obvezuje da će izvršiti plaćanje po ovom Ugovoru do 15. u mjesecu za protekli mjesec

3.4. U slučaju zakašnjenja plaćanja usluga od 60 (šezdeset) dana izvršitelj se ne obvezuje vršiti usluge iz članka II Ugovora niti odgovarati za nastale posljedice

IV

4.1. U slučaju nastalih sporova koji se ne mogu otkloniti dogovorom nadležan je sud u Kutini.

V

5.1. Ugovor stupa na snagu 19. svibnja 2025. g., a sačinjen je u 2 (dva) istovjetna primjerka od kojih svaka strana zadržava po jedan.

U Kutini dana 19.05.2025. g.

Naručitelj


INDO-MONT d.o.o.
U STEČAJU
Slavonski Brod
Branimirova ulica 21
OIB: 47987637007

Izvršitelj
ROTO PLUS d.o.o.
KUTINA, Crkvena 30
OIB 31184595268

INDO-MONT d.o.o. u stečaju, BRANIMIROVA ULICA 21, SLAVONSKI BROD OIB: 47987637007,
zastupano postečajnoj upraviteljici Biserka Šimit-Sabolić,
(u daljnjem tekstu: Najmodavac)

i

FORB NEKRETNINE d.o.o., OIB: 22613810691, Zagreb, Remete 62A, zastupano po direktoru
Ivan Begić (u daljnjem tekstu: Najmoprimac)

**RASKID UGOVORA
O NAJMU NEKRETNINE – STAMBENOGA PROSTORA**

Poštovani,

Šaljemo raskid Ugovora o najmu predmetne nekretnine zkč.br. 1534/6, K.O.ŽITNJAK,
DVORIŠTE, KUĆA ZAGREB II. KANALSKI PUT I. ODVOJAK br. 7, upisano u zemljišnim knjigama
Općinskog građanskog suda u Zagrebu u zk.ul. 226583, k.o. Grad Zagreb, u daljnjem tekstu
zaključno sa datumom 20. lipnja 2025. godine.

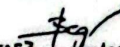
Nekretnina je slobodna od osoba i stvari.

Lijepi pozdrav,

U Zagrebu 20.lipnja 2025g.

FORB NEKRETNINE D.O.O.

Ivan Begić direktor


FORB nekretnine d.o.o.
Zagreb, Remete 62A

INDO-MONT d.o.o. u stečaju, BRANIMIROVA ULICA 21, SLAVONSKI BROD OIB: 47987637007,
zastupano postečajnoj upraviteljici Biserka Šimit-Sabolić,
(u daljnjem tekstu: Najmodavac)

FORB NEKRETNINE d.o.o., OIB: 22613810691, Zagreb, Remete 62A, zastupano po direktoru Ivan Begić
(u daljnjem tekstu: Najmoprimac)

U Zagrebu 19. svibanj 2025. sklapaju sljedeći

UGOVOR O NAJMU NEKRETNINE – STAMBENOGA PROSTORA

Predmet ugovora

Članak 1.

(1) Najmodavac je vlasnik nekretnine zkč.br. 6978/50,II. KANALSKI PUT I. ODVOJAK u površini od 185 m² (izgrađeno zemljište u površini od 95 m², izgrađeno zemljište u površini od 16 m², dvorište u površini od 74 m²), upisano u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu , ZK odjel Zagreb , u zk.ul. 226583, k.o.999901 Grad Zagreb, u daljnjem tekstu: *Nekretnina*.

(2) Ovim ugovorom Najmodavac daje, a Najmoprimac prima u najam Nekretninu koju u naravi predstavlja kuću , ukupne tlocrtne površine 95 m², od čega se iznjmljuje stambeni prostor u prizemlju zgrade u površini od 35 m² , a sastoji se od sobe, dnevnog boravka, kuhinje sa blagovaonicom, hodnikom i kupaoone .

(3) Stambeni prostor se u najam daje potpuno opremljen i namješten za stanovanje.

(4) Najmodavac jamči Najmoprimcu da njegovo pravo samostalnog posjedovanja prostora koji se daje u najam nije ni na koji način ograničeno te može slobodno i samostalno raspolagati Nekretninom kako to čini ovim ugovorom.

Trajanje najma i stupanje Najmoprimca u posjed

Članak 2.

Ugovor o najmu sklapa se na određeno vrijeme na rok od šest mjeseci dana te prestaje 19. studenog 2025. godine.

Članak 3.

(1) Najmodavac će Nekretninu predati Najmoprimcu u posjed 19. svibnja 2025. godine kada i započinje najamni odnos Ugovornih strana.

(2) Prilikom stupanja u posjed Nekretnine od strane Najmoprimca Ugovorne strane sačinit će zapisnik o primopredaji uz naznaku stanja Nekretnine te stanja svih brojila.

Namjena Nekretnine i njeno korištenje

Članak 4.

(1) Ugovorne strane su suglasne da će Najmoprimac koristiti Nekretninu za smještaj i boravak radnika, bilo radnika koji su zaposleni kod njega, bilo radnika koji su zaposleni kod trećega, i to do maksimalno 3 radnika.

(2) Najmodavac ovim Ugovorom u svrhu njegove realizacije izričito ovlašćuje Najmoprimca da u skladu s pozitivnim zakonskim propisima na adresi Nekretnine izvrši prijavu boravka radnika pri nadležnom ministarstvu. Pri tome, Najmoprimac je dužan pridržavati se svih propisa koji uređuju prijavu i boravak stranih radnika, a osobito je to dužan učiniti u skladu s odredbama Zakona o strancima odnosno odgovarajućim podzakonskim aktima.

(3) Ugovorne strane izričito ugovaraju da je Najmoprimac u slučaju prestanka važenja ovoga Ugovora, bilo istekom vremena na koje je sklopljen, bilo otkazom ili raskidom, dužan u roku od 5 radnih dana od dana njegova prestanka važenja pri nadležnom ministarstvu izvršiti odjave boravka radnika s adrese Nekretnine, jer u suprotnom odgovara Najmodavcu za štetu. U slučaju da Najmoprimac u navedenom roku ne izvrši preuzetu obvezu odjave radnika to je ovlašten učiniti Najmodavac.

(4) Najmoprimac, odnosno radnici iz ovoga članka imaju pravo primati posjete bez posebne suglasnosti Najmodavca.

(5) Najmoprimac, odnosno radnici dužni su pridržavati se Kućnog reda Najmodavca koji Kućni red se Najmodavac obvezuje istaknuti na vidljivom mjestu unutar stambenog prostora koji je predmet ovog Ugovora.

(6) Najmodavac sklapanjem ovog Ugovora daje suglasnost Najmoprimcu da Nekretninu dadne u podnajam trećim osobama – radnicima kojima će nekretnina služiti za smještaj i boravak.

Najamnina

Članak 5.

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Najmoprimac na ime najma plaćati Najmodavcu mjesečni iznos od 250,00 EUR

(2) Sve režije – voda, električna energija, komunalna naknada , odvoz smeća plaća najmoprimac

(3) Najmoprimac je dužan plaćati najamninu mjesečno temeljem izdanog računa

(3) Najamnina dospijeva na naplatu do svakog 15. dana svakog kalendarskog mjeseca za tekući mjesec. U slučaju zakašnjenja s plaćanjem najamnine Najmodavac ima pravo obračunati zakonsku zateznu kamatu.

(4) Najmodavac je dužan ispostaviti račun za tekući mjesec svakog prvog dana u mjesecu na mjesečni iznos najamnine s obračunatim porezom na dodanu vrijednost i datumom dospijea.

(5) Ugovorne strane utvrđuju da je visina mjesečnog najma podložna izmjeni u slučaju inflatornih kretanja. **te broju radnika koji borave u stanu na mjesečnoj razini.** Stopa inflacije izračunava se na temelju podataka indeksa potrošačkih cijena kao promjena nivoa cijena dobara i usluga za osobnu potrošnju između baznog (početnog) mjeseca i konačnog mjeseca izabranog razdoblja, a sve prema izračunu (kalkulatoru) Državnog zavoda za statistiku. Bazni (početni) mjesec razdoblja za izračun je siječanj prethodne godine, a konačni mjesec siječanj tekuće godine. Ukoliko u inflatornom razdoblju prema izračunu (kalkulatoru) Državnoga zavoda za statistiku stopa inflacije bude veća od 4% Ugovorne strane su suglasne da će od mjeseca veljače tekuće godine neto cijena najma koju je obvezan plaćati Najmoprimac biti uvećana za iskazani postotak stope inflacije o čemu će Ugovorne strane sklopiti odgovarajući dodatak ovome Ugovoru.

Korištenje, održavanje i štete na Nekretnini

Članak 7.

(1) Troškove onih popravaka koji spadaju u investicijsko održavanje glavnih instalacija i uređaja u Nekretnini koji su nužni za njegovo održavanje u stanju potrebnom za smještaj i boravak radnika snosit će Najmodavac.

(2) Najmoprimac je dužan bez odgode obavijestiti pisanim putem Najmodavca o potrebi izvršenja onih popravaka koji, u skladu s odredbama ovog članka, padaju na teret Najmodavca, te mu dati primjereni rok za njihovo izvršenje. Primjerenim rokom smatra se rok u kojem se određeni radovi mogu izvesti uzimajući u obzir pripreme, mjesto i prilike i druge objektivne okolnosti u kojima se radovi moraju izvesti.

(3) Najmoprimac je suglasan da ne smije bez prethodne pisane suglasnosti Najmodavca činiti bitne preinake na Nekretnini kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled iste, jer će u suprotnom odgovarati za učinjeno i nadoknaditi štetu Najmodavcu.

(4) Najmoprimac je dužan omogućiti Najmodavcu redovni pregled Nekretnine jednom u 30 (trideset) dana uz najavu 3 (tri) dana ranije i u prisutnosti Najmoprimca.

(5) Najmoprimac je, uz prethodno pisano odobrenje Najmodavca, ovlašten o svom trošku prilagoditi Nekretninu svojim potrebama, odnosno potrebama smještaja i boravka radnika, a što podrazumijeva manje preinake, premještanje ili produživanje električne i telefonske instalacije i izvođenje ostalih manjih radova kojima se ne narušava struktura prostora.

(6) Najmoprimac je dužan o svomu trošku izvršiti popravke oštećenja na Nekretnini koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste Nekretninom.

(7) Najmoprimac će Nekretninu koristiti pažnjom dobrog domaćina te će podmirivati sve troškove tekućega održavanja Nekretnine kao i snositi troškove sitnih popravaka u nastalih redovitim korištenjem Nekretnine. Najmoprimac ne odgovara za pogoršanje stanja Nekretnine do kojega je došlo uslijed redovitoga korištenja.

Prestanak najma

Članak 8.

(1) Najam prestaje istekom roka na koji je ugovoren.

Članak 9.

(1) Najmodavac može otkazati ovaj Ugovor i prije isteka roka na koji je sklopljen ukoliko Najmoprimac grubo krši odredbe ovoga Ugovora, a osobito ako:

1. Najmoprimac koristi Nekretninu protivno Ugovoru ili joj nanosi znatniju štetu koristeći je bez dužne pažnje,
2. Najmoprimac ne plati dospjelu najamninu ili dospjele režijske troškove u roku njihova dospijanja.

(2) Najmoprimac može otkazati ovaj Ugovor i prije isteka roka na koji je sklopljen ako Najmodavac grubo krši odredbe ovoga Ugovora, a osobito ako:

1. Najmodavac vrši neovlašten ulazak u Nekretninu (bez najave i bez prisutnosti Najmoprimca),
2. Najmodavac ne izvršava obveze održavanja i popravaka Nekretnine u skladu s članom 8. ovoga Ugovora.
3. **Ukoliko mu strani radnici samovoljno otkazu radni odnos ili iz nekog drugog razloga ne žive više u smještaju.**

(3) Ugovorne strane suglasno ugovaraju da su u svim slučajevima kršenja Ugovornih obveza iz prethodnih stavaka i Najmodavac i Najmoprimac dužni prije otkaza pisano opomenuti drugu stranu putem e-pošte te ju pozvati da u roku od najviše 15 dana od dana primitka opomene izvrši svoju ugovornu obvezu.

(3) U slučaju otkaza Ugovora u skladu s prethodnim odredbama otkazni rok iznosi 15 dana u kojemu je roku Najmoprimac dužan predati Nekretninu Najmodavcu.

Predaja Nekretnine po prestanku Ugovora

Članak 10.

(1) Najmoprimac je dužan nakon prestanka važenja ovog Ugovora predati Nekretninu Najmodavcu slobodnu od svih osoba, istu urediti i dovesti je u stanje u kakvom je bila u trenutku njena preuzimanja, s tim da Najmoprimac ne odgovara za pogoršanje stanja Nekretnine, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitoga korištenja.

(2) Najmoprimac se izričito odriče potraživanja bilo kakvih troškova i ulaganja za poboljšice ili preinake koje učini tijekom trajanja najma te iste ostaju u vlasništvu Najmodavca.

(3) Najmoprimac ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u Nekretninu ne oštećujući pritom njenu cjelovitost i izgled.

(4) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će završna primopredaja Nekretnine biti potvrđena zapisnikom kojeg će potpisati obje Ugovorne strane.

(5) U slučaju da Najmoprimac odmah po prestanku ovoga Ugovora ne preda Nekretninu u posjed Najmodavcu, Najmodavac je ovlašten sam ući u posjed Nekretnine te o trošku i na teret Najmoprimca osloboditi Nekretninu od osoba i stvari koje pripadaju bilo Najmoprimcu, bilo trećim osobama.

Prepiska Ugovornih strana

Članak 11.

(1) Ugovorne strane preuzimaju obvezu međusobnog izvještavanja o svim eventualnim promjenama adresa, kontakata i sl., za vrijeme trajanja ovog Ugovora.

(2) Sve obavijesti, zahtjevi, pristanci i druga priopćenja koja se trebaju dostaviti nekoj od strana iz ovog Ugovora, bit će dostavljeni u pisanom obliku, a smatrat će se važećima i valjanima ukoliko budu odaslana putem e-pošte, i to na adrese:

- za Najmodavca: indomonthr@gmail.com;

- za Najmoprimca: ibegic@forb-nekretnine.com

odnosno na druge adrese e-pošte o kojima su Ugovorne strane pravodobno obavijestile jedna drugu.

(3) Dostava se smatra uredno izvršenom na datum dokazanoga odaslanja e-pošte.

(4) Ugovorne strane jedna drugoj mogu slati sva pismena i putem pošte preporučenom pošiljkom s povratnicom na adrese njihova sjedišta.

Završne odredbe

Članak 12.

(1) Ako se neka odredba ovog Ugovora u bilo kojem trenutku i iz bilo kojeg razloga pokaže ništetnom, nevaljanom ili neprovedivom, to ne dira u valjanost i pravne učinke ostalih odredaba ovog Ugovora. U takvom će slučaju Ugovorne strane bez odgode pristupiti sklapanju odgovarajućeg dodatka ovom Ugovoru kojim će zamijeniti takvu nevaljanu, ništetnu odnosno neprovedivu odredbu novom i valjanom odredbom, a koja je po svojem sadržaju najbliža onoj svrsi koju su Ugovorne strane htjele postići prvobitnom odredbom.

(2) Ugovorne strane suglasne su da će sve eventualne promjene i dopune ovog Ugovora utvrditi aneksima istome, a koji će vrijediti samo ako su sastavljeni u pisanom obliku, potpisani po zakonskim zastupnicima obiju Ugovornih strana odnosno po valjano opunomoćenim zastupnicima.

Rješavanje sporova

Članak 13.

Ugovorne strane će nastojati sve nesporazume rješavati mirnim putem, a u slučaju nemogućnosti rješenja spora na takav način, za sporove s izborivom nadležnosti ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.

Primjerci

Članak 14.

(1) Ovaj Ugovor sastavljen je u dva istovjetna primjeka, od kojih jedan zadržava Najmodavac, a drugi Najmoprimac.

(2) U znak prihvata prava i obveza po ovom ugovoru, ugovorne strane ga vlastoručno potpisuju.

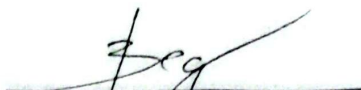
Najmodavac
INDO MONT d.o.o. u stečaju
koje zastupa stečajna upraviteljica
Biserka Šmit-Sabolić



INDO-MONT d.o.o.
U STEČAJU
Slavonski Brod
Branimirova ulica 21
O.b. 47987637007

Najmoprimac
FORB NEKRENINE d.o.o.,

po direktoru Ivan Begić



FORB nekretnine d.o.o.
Zagreb, Remete b2. A

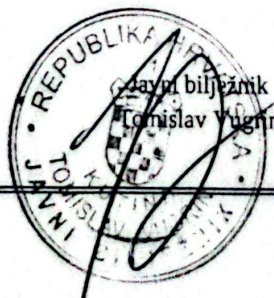
Ja, javni bilježnik **Tomislav Vugrin**, Kutina, Hrvatskih branitelja 11,
potvrđujem da je stranka:

BISERKA ŠMIT-SABOLIĆ, OIB 63081779137, KUTINA, CRKVENA ULICA 26, kao stečajni upravitelj **INDO-MONT d.o.o. u stečaju**, MBS 030189579, OIB 47987637007, Slavonski Brod, **BRANIMIROVA ULICA 21**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 116920173 PP Kutina, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

IVAN BEGIĆ, OIB 07628245623, ZAGREB, GRAD ZAGREB, Remete 62 A, kao direktor **FORB nekretnine d.o.o.**, MBS 080734732, OIB 22613810691, Zagreb, Remete 62A, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 115900657 PU Zagrebačka, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 2,66 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 12,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 3,00 eur.

Broj: **OV-1507/2025**
Kutina, 04.06.2025.



Ja, javni bilježnik **Tomislav Vugrin**, Kutina, Hrvatskih branitelja 11,
potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa:

**UGOVOR O NAJMU NEKRETNINE-STAMBENOG PROSTORA - ovjerena pod brojem OV-
1507/2025 dana 04.06.2025.**

ispisana mehaničkim sredstvom pisanja, koja ima 7 stranica.

Izvorna isprava se nalazi kod stranke.

Donijela ju je sa sobom stranka **IVAN BEGIĆ, OIB 07628245623, ZAGREB, GRAD ZAGREB, Remete 62 A**, kao direktor **FORB nekretnine d.o.o., MBS 080734732, OIB 22613810691, Zagreb, Remete 62A**, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 115900657 PU Zagrebačka, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 1,59 eur.

Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 2,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 0,50 eur.

Broj: OV-1508/2025

U Kutini, 04.06.2025.

