

G-325

Na temelju članka 24. (dvadesetčetiri) i 31. (tridesetprvog) Zakona o najmu stanova ("Narodne novine" broj 91/96 i 48/98), (u daljnjem tekstu: Zakon)
GRAD RIJEKA (OIB: 54382731928), Rijeka, Korzo 16, zastupan po gradonačelniku mr.sc. Vojku Obersnelu (u daljnjem tekstu: Najmodavac).....

ANA MARIA ROGOŠIĆ (OIB: 81316093372) iz Rijeke, Ul. Braće Fućak 5A (u daljnjem tekstu: Najmoprimac), sklapaju.....

UGOVOR O NAJMU STANA.....

SA ZAŠTIĆENOM NAJAMNINOM BROJ 3(slovima: tri)/2012.....

Članak 1.....

.....Utvrđuje se da je Najmodavac vlasnik stana u Rijeci, Ulica Braće Fućak 5A, na III katu, stan broj 22, koji se sastoji od: jedne sobe, kupaonice s WC-om i hodnika s radnom nišom, ukupne površine 18,91 m², a nalazi se u zgradi sagrađenoj na k.č. br. 1273/11 k.o. ZAMET, upisanoj u z.k. ul. broj 5678 iste k.o.....

.....Ugovorne strane sporazumno utvrđuju da je Ana Maria Rogošić koristila stan iz stavka 1. (prvog) ovog članka u svojstvu člana obiteljskog domaćinstva svoje, sada pok. majke, Jelice Rogošić, te da je stekla pravo i obvezu najmoprimca temeljem Odluke Odjela gradske uprave za komunalni sustav, Direkcija stambeni poslovi, izdane dana 21.12.2011. godine.....

Članak 2.....

..... Najmoprimac će stan iz članka 1. (prvog) ovog Ugovora koristiti sam.....

Članak 3.....

.....Najmoprimac će za stan iz članka 1. (prvog) ovog Ugovora plaćati Najmodavcu zaštićenu najamninu u visini utvrđenoj temeljem Uredbe o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine ("Narodne novine" br. 40/97 i 117/05).....

.....Visina najamnine za m² stana ne može biti određena u iznosu nižem od iznosa doprinosa po m² stana za zajedničku pričuvu zgrade u kojoj se stan nalazi.....

.....Visina zaštićene najamnine utvrđuje se u iznosu od 62,40 kuna (šezdesetdvije kunečetdesetlpa) mjesečno, a temeljem izračuna korisne površine stana i Zapisnika o bodovanju stana od 13.01.2012. godine.....

.....S obzirom da visina zajedničke pričuve za predmetnu zgradu iznosi 3,30 kn/m², to je iznos zaštićene najamnine izračunat sukladno stavku 3. (trećem) članka 7 (sedam) Zakona o najmu stanova ("Narodne novine" br. 91/96 i 48/98).....

.....Najmodavac će po potrebi izvršiti kontrolu ispravnosti bodovanja stana o čemu će se sačiniti poseban zapisnik i dodatak ovom Ugovoru kojim će se utvrditi i eventualna promjena u visini zaštićene najamnine, kao i zapisnik o stanju stana.....

Članak 4.....

.....Najmoprimac se obvezuje najamninu iz članka 3. (trećeg) ovog Ugovora plaćati mjesečno u roku, po dospeljeću računa.....

.....Najmoprimac se obvezuje da će u slučaju promjene visine zaštićene najamnine iz članka 3. (trećeg) ovog Ugovora plaćati bez izmjene ovog Ugovora izmijenjenu visinu zaštićene najamnine, a na temelju izračuna Najmodavca.....

Članak 5.....

.....Najmoprimac se obvezuje snositi sve troškove, vode, struje, komunalne naknade, kao i sve ostale troškove u svezi sa stanovanjem.....

.....Najmoprimac je obavezan troškove iz stavka 1. (prvog) ovog članka plaćati redovito, prema dospeljeću računa za navedene izdatke.....

Ana Maria Rogošić



Članak 6.

Ugovorne strane suglasne su da se obveze Najmoprimca prema Najmodavcu s naslova najamnine namiruju redom kojim su nastale i dospjele na naplatu, na način da se prvo namiruju eventualno postojeći i dospjeli troškovi, nakon toga dospjele zatezne kamate, a tek potom najstarija dospjela glavnica.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da eventualna drugačija specifikacija plaćanja izvršena od strane Najmoprimca nema utjecaja na način namirenja određen stavkom 1. (prvim) ovog članka, te se redoslijed namirenja uvijek vrši temeljem citirane odredbe ovog Ugovora, osim ukoliko stranke posebnim pismenim aneksom Ugovora ne odrede drugačije.

Članak 7.

Najmoprimac je dužan koristiti se stanom za stanovanje na način da ga čuva od oštećenja.

Najmoprimac je dužan obavijestiti Najmodavca o nužnim popravcima u stanu i na zajedničkim dijelovima zgrade, koje je dužan snositi Najmodavac.

Najmoprimac je u obvezi stan održavati u urednom stanju i stanju funkcionalnosti stanovanja s time da je isti obavezan redovno ličiti i održavati zidove, stropove i stolariju, održavati sanitarnu opremu s pripadajućim odvodnim i dovodnim armaturama i uređajima uključujući i kutni nadžbukni ventil, održavati električne prekidače, utičnice i rasvjetna tijela.

Članak 8.

Najmoprimac ne smije obavljati preinake i adaptacije u stanu bez prethodne pisane suglasnosti Najmodavca.

Pod preinakom i adaptacijom podrazumijevaju se radovi kojima se mijenja raspored, površina te namjena pojedinih prostorija u stanu ili se bitno mijenja prostor.

Članak 9.

Najmoprimac ima pravo uporabe zajedničkih prostorija, dijelova i uređaja zgrade nužnih za korištenje stanom, te pravo korištenja zemljišta koje služi zgradi, a sve u skladu s njihovom namjenom.

Članak 10.

Ugovor o najmu može prestati otkazom i raskidom iz razloga i na način predviđen Zakonom, općim aktom Najmodavca i ovim Ugovorom.

Članak 11.

Pored razloga utvrđenih Zakonom, Najmodavac može otkazati Ugovor o najmu stana i u sljedećim slučajevima:

-ako Najmoprimac i osobe navedene u Ugovoru o najmu stana ne koriste stan za stanovanje, time da se smatra da stan nije korišten za stanovanje kada Najmoprimac odnosno osobe navedene u Ugovoru o najmu stana samo povremeno navraćaju u stan,

-ako Najmoprimac ne plati tri mjesecne najmnine ili ostale troškove u svezi sa stanovanjem,

-ako Najmoprimac ne održava stan sukladno odredbama Odluke i Ugovora o najmu stana,

-ako Najmoprimac i drugi korisnici stana ometaju ostale korisnike/suvlasnike u stambenoj zgradi u mirnom korištenju stanova,

-ako se Najmoprimac i drugi korisnici stana neovlašteno i bez suglasnosti ostalih korisnika/suvlasnika zgrade u kojoj se stan nalazi koriste zajedničkim dijelovima zgrade ili ako zajedničkim prostorijama, uređajima i dijelovima zgrade svojom krivnjom nanose štetu koju u roku od 30 dana nisu otklonili,

Aua Maria Rogošić

-ako Najmoprimac u stanu obavlja preinake i adaptacije bez prethodne pisane suglasnosti Najmodavca,.....
-ako Najmoprimac stan ili dio stana daje u podnajam bez pisane suglasnosti Najmodavca.....

Članak 12.

..... Najmodavac će, osim u slučajevima utvrđenim Zakonom raskinuti Ugovor o najmu stana i u sljedećim slučajevima:.....

-ako najmoprimac, njegov bračni odnosno izvanbračni drug stekne u vlasništvo, najam ili bilo koji drugi oblik korištenja kuću ili stan u Republici Hrvatskoj, o čemu je Najmoprimac obavezan obavijestiti Najmodavca,.....

-ako član obiteljskog domaćinstva naveden u Ugovoru o najmu stana, koji zajedno s Najmoprimcem koristi stan, stekne u vlasništvo, najam ili bilo koji drugi oblik korištenja kuću ili stan u Republici Hrvatskoj, o čemu je Najmoprimac obavezan obavijestiti Najmodavca,.....

-ako se tijekom trajanja Ugovora o najmu stana utvrdi da je Najmoprimac dao lažne podatke na temelju kojih je ostvario pravo na dodjelu stana u najam.....

..... Rok za iseljenje iz stana i predaju stana u posjed Gradu Rijeci praznog od osoba i stvari je 30 (trideset) dana od dana stjecanja prava vlasništva odnosno sklapanja ugovora o najmu stana, odnosno 30 (trideset) dana od dana kada je Najmodavac izvijestio Najmoprimca o raskidu Ugovora o najmu stana.....

Članak 13.

..... Najmodavac ima pravo otkazati Ugovor o najmu stana ako tijekom trajanja Ugovora utvrdi da su Najmoprimac ili njegov bračni odnosno izvanbračni drug te članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u Ugovoru o najmu stana nakon podnošenja zahtjeva za davanje stana u najam, a prije sklapanja Ugovora o najmu stana, stekli u vlasništvo ili u najam ili u neki drugi oblik korištenja useljivu kuću ili stan u Republici Hrvatskoj, o čemu je Najmoprimac bio dužan obavijestiti Najmodavca.....

..... Razlozi za otkaz Ugovora o najmu stana postoje i ako su osobe iz stavka 1. ovog članka otuđile nekretninu.....

..... U slučajevima iz stavka 1. i 2. ovoga članka Najmoprimac je dužan Najmodavcu predati stan u posjed, slobodan od osoba i stvari, u roku od 8 (osam) dana od dana kada ga je na to pozvao Najmodavac.....

Članak 14.

..... Po prestanku Ugovora iz bilo kojeg razloga Najmoprimac je dužan predati Najmodavcu stan prazan od osoba i stvari u stanju pogodnom za stanovanje uz predočenje potvrde o plaćenim svim troškovima vezanim uz korištenje stana.....

Članak 15.

..... Najmoprimac je dužan Najmodavcu omogućiti ulazak u stan radi provjere koristi li se stan u skladu s Ugovorom i iz drugih razloga koji proizlaze iz odredaba ovog Ugovora i Zakona.....

Članak 16.

..... Na odnose iz ovog Ugovora, koji nisu uređeni u Ugovoru, primjenjuju se odredbe Zakona o najmu stanova, Zakona o obveznim odnosima i Odluke o najmu stanova.....

Članak 17.

..... Ugovorne strane suglasne su da ovaj Ugovor ima snagu ovršne isprave po članku 54. (pedesetičetvrtom) Zakona o javnom bilježništvu, te Najmoprimac izrijeком dozvoljava Najmodavcu da protiv njega provede ovršni postupak radi ostvarenja tražbine i to:.....

a) dospjele a nepodmirene najamnine u smislu članka 3. (trećeg) i 4. (četvrtog) Ugovora,.....

Aua Hana Rogošić

b) ostalih troškova stanovanja u smislu članka 5. (petog) Ugovora,.....
c) predaje stana u posjed Najmodavca u smislu članka 10. (desetog), 11. (jedanaestog), 12. (dvanaestog), 13. (trinaestog) i 14. (četnaestog) Ugovora.....
.....Ugovorne strane suglasne su da dospelost tražbine Najmodavac dokazuje uz ovaj Ugovor priloženom javnom ispravom s karticom neplaćenih računa odnosno otkazom ili raskidom, nakon čega potvrdu ovršnosti na ovaj Ugovor stavlja Javni bilježnik.....

Članak 18.

..... Ovaj Ugovor sklopljen je na vrijeme neodređeno vrijeme.....

Članak 19.

..... U znak pristanka na prava i obveze iz ovog Ugovora, ugovorne strane ga osobno potpisuju.....

Članak 20.

..... Ovaj Ugovor sastavljen je u 5 (pet) istovjetnih primjeraka koji se podnose na solemnizaciju kod javnog bilježnika, od kojih Najmodavac zadržava 3 (tri) primjerka, Najmoprimac 1 (jedan) primjerak, te javni bilježnik 1 (jedan) primjerak.....

.....U Rijeci, 07.02.2012. (sedmidrugogdvijetisućeidvanaestogodine) godine.....

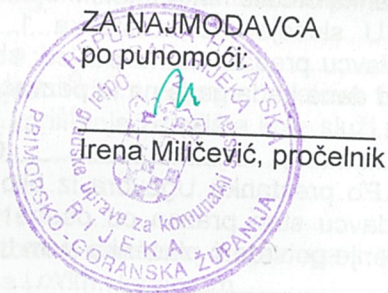
KLASA: 371-02/97-07/690

URBROJ: 2170-01-02-20-12-31

NAJMOPRIMAC:

Ana Maria Rogošić
Ana Maria Rogošić
OIB: 81316093372

ZA NAJMODAVCA
po punomoći:





REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za komunalni sustav

Direkcija stambeni poslovi

Rijeka, Titov trg 3

Braće Fućak 5 A

stan 22

1. Grad	GRAD RIJEKA		
2. Ulica i broj	Braće Fućak 5 A		
3. Položaj stana u zgradi	III.kat		
4. Davalac stana na korištenje - vlasnik stana	GRAD RIJEKA		
5. Najmoprimac	Rogošić Ana Maria		
6. Godina izgradnje	1978 godine	7. Godina dogradnje	godine
8. Amortizacijski vijek	66,7 godina	9. Stopa amortizacije	1,5 %

BODOVI

h=2,44 m

Redni broj elementa		Naziv elementa	Broj bodova	Redni broj elementa		Naziv elementa	Broj bodova
1 - 6.	1	Materijal i konstrukcija zgrade	55	33.		Peći za zagrijavanje	
7.		Visina sobe		34.		Ugrađeni ormar	
8 - 11.	9,2	Prozori i balkonska vrata	5	35.		Praonica rublja	
12.	12,2	Vrata	3	36.		Sušionica rublja	
13.	13,1	Zaštita prozora i stana	3	37.		Prostorija za rad	
14.	14,1	Vodovodna instalacija	6	38.		Zajedničko spremište	
15.	15,1	Odvodna instalacija	3	39.	39	Prostor za smeće	1
16.	16,1	Elektroinstalacija	6	40.	40	Kanal za smeće	1
17.	17	Gromobranska instalacija	1	41.	41,2	Položaj stana	2
18.		Plinska instalacija		42.		Broj stanova	
19.		Telefonska instalacija		43.		Pročelje zgrade - obrada	
20.	20,2	Zajednička antena	1	44.		Stubište i ulaz - obrada	
21.	21,1	Interni govorni uređaj	1	45.		Podrum i sl.	
22.		Agregat		UKUPNO (red. br. 1. do 45.)			112
23.	23,1	Instalacija i uređaji	8				
	23,5	za grijanje i pripremu tople vode	2				
24.	24	Dizalo	8	UMANJENJE BROJA BODOVA			
25.		Zidovi obloženi ker. pločicama		46.		Položaj stana	
26.		Zidovi obloženi lamperijom					
27.	27,2	Podovi u sobama	2	47.		Vlažnost stana	
28.	28,1	Podovi ostali	2	48.		Visina soba	
29.	29,2	Kada kupaonska	1	49.		Starost zgrade	
30.	30	WC školjka i vodokotlić	1	UKUPNO (red. br. 46. do 49.)			0
31.		Bide		UKUPAN BROJ BODOVA			112
32.		Bojler		(redni broj 1. do 45. minus redni broj 46. do 49.)			

Ana Maria Rogošić

NETO KORISNA POVRŠINA STANA

Red. broj	Naziv prostorije	Koeficijent za obračun površina	Pobliža oznaka	Dužina	Širina	Površina
1	2	3	4	5	6	7
1.	I soba - 1,25 x 0,49	1,00		4,04	3,42	13,20
2.	II soba	1,00				
3.	III soba	1,00				
4.	IV soba	1,00				
5.	V soba	1,00				
6.						
7.						
8.						
9.						
10.	Kuhinja s blagovaonicom	1,00				
11.	Blagovaonica	1,00				
12.	Izba	1,00				
13.	Kupaonica s WC-om	1,00		1,98	1,58	3,13
14.	Nužnik	1,00				
15.	Predsooblje	1,00				
16.	Hodnik s radnom nišom	1,00		2,19	1,18	2,58
17.	Degažman	1,00				
18.	Lođa	0,75				
19.	Terasa pokrivena	0,50				
20.	Balkon, otvorena terasa, ravni prohodni krov i trijem	0,25				
21.	UKUPNA KORISNA POVRŠINA U m2					18,91

Napomena :

Datum: 13.01.2012.godine

Podatke utvrdili :

Ama Maša Rogošić

Ja, javni bilježnik Anđelka Smojver-Bašić, Rijeka, Školjić 2, potvrđujem da mi je:-----
gđa. Ana Maria Rogošić iz Rijeke, Braće Fučak 5A, rođena Rogošić, rođena dana
19.06.1981.g., čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu RH broja:
103620454 PU Primorsko-Goran., -----
podnio/jela ovu prednju privatnu ispravu, na potvrdu.-----
Potvrđujem da sam prednju ispravu ispitala i utvrdila da ona po svom obliku odgovara
propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju
javnobilježničkog akta. Sudioniku pravnog posla sam ispravu pročitala te ga upozorila
da potvrđena privatna isprava ima snagu javnobilježničkog akta - ovršnog
javnobilježničkog akta.-----
Sudionik izjavljuje da prihvaća pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njega i da to
odgovara njegovoj volji.-----
Javnobilježnička pristojba po Tar.broju 7.stavak 1.u svezi Tar.broja 1. ZJP u iznosu od
5,00 kuna naplaćena u državnom biljevu koji je poništen na primjerku isprave koji
ostaje u javnobilježničkoj pismohrani.-----
Javnobilježnička nagrada zaračunata u iznosu od 125,00 kuna po članku 16. stavak 1.
u svezi članka 12.stavak 1. PPJT, trošak prišivanja zaračunat sa 5,00 kuna po čl.37.st.
2. PPJT, zaračunat PDV-23%.-----
Poslovni broj:OV-603/2012-----
U Rijeci dana 16.veljače 2012.g.(šesnaestiveljačedvjetisućedvanaestegodine).-----
-----Javni bilježnik-----



JAVNOBILJEŽNIČKI PRISJEDNIK
ŽELJKO BAŠIĆ vr

Ovaj je javnobilježnički akt ovršan dana

01.02.2022. godine isprana se
01.02.2022. godine
OU-448/2026
U Rijeci, 25.03.2026.
Ovlaštena
javnobilježnička osoba
Hj Bšić
Hj Bšić



1. Javni bilježnik Anđelka Smoljver-Basić Rijeke, Školje 2. potvrđujem da mi je
 Ana Maria Rogošić iz Rijeke, Glave Fuča 5A, rođena Rogošić, rođena dana
 06.02.1981. a čiju sam javnopravnu vjerodostojnost potvrdila 01.02.2012.

Ovaj je javnobilježnički akt ovjeren dana		01.02.2012.	godine	01.02.2012.
10.	Kuhinja s	001		
11.	W.C. s wc-om	001		
12.	Izba	100		
13.	Kupaonica s WC-om	001		
14.	Ukupno	203		
UKUPNA KOPANJA		203		



Ana Maria Rogošić