ECIO MIHALJEVIĆ, OIB: 98222157604, Pelini 17, Pula, kao **Najmodavac**

i

STUDENAC d.o.o. Četvrt Ribnjak 17, Omiš, MBS: 081168181, OIB: 02023029348, koje zastupa Dragan Baškarad, član Uprave i Filip Bilanović, Direktor razvoja mreže, kao **Najmoprimac**

(Najmodavac i Najmoprimac dalje u tekstu oslovljeni kao „Ugovorne strane")

FINANCIJSKA AGENCIJA
RC SPLIT
1
02 -11- 2026
PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE
KLASA 034-01/26-10/18
UR. BROJ 118-08-5012-26-1449

U Omišu dana 18.7.2025. godine sklopili su sljedeći

UGOVOR O NAJMU STANA
(„Ugovor")

Članak 1.

Najmodavac daje, a Najmoprimac prima u najam stan u prizemlju na adresi Pelini 17, Pula, upisan u zemljišnoknjižni uložak broj 468, zemljišnoknjižne čestice broj 218/ZGR katastarska općina 324345 ŠTINJAN ukupne površine 50m² koji se sastoji od predprostora, dvije sobe, kupaonice, kuhinje, trpezarije i terase.

Najmodavac jamči da je isključivi vlasnik i posjednik stana iz prethodnog stavka te jamči Najmoprimcu neometano korištenje stana iz članka 1. st.1. ovog Ugovora. Ukoliko se tijekom trajanja ovog Ugovora pokaže da treća osoba na bilo koji način polaže pravo na stan iz članka 1. st.1. ili postavi prema Najmoprimcu zahtjev za isplatu iz osnove korištenja navedenog stana, Najmodavac se obvezuje Najmoprimcu nadoknaditi svaku štetu koja mu zbog toga nastane.

Članak 2.

Ugovorne strane su suglasne da će stan iz članka 1. ovog Ugovora Najmoprimac koristiti isključivo radi smještaja svojih radnika.

U stanu u svakom trenutku može boraviti najviše 3 (tri) radnika Najmoprimca.

Članak 3.

Ugovorne strane suglasno ugovaraju mjesečnu najamninu u iznosu od 600,00 (šesto) EUR.

Najmoprimac će uplaćivati mjesečnu najamninu na sljedeći račun Najmodavca: HR1323900013221122675. Najmoprimac je dužan platiti najamninu do 15-og u mjesecu za tekući mjesec.

Članak 4.

Ugovorne strane su suglasne da je iznos režijskih troškova koji terete predmetni stan uračunat u iznos mjesečne najamnine iz prethodnog članka.

Članak 5.

Najmodavac se obvezuje Najmoprimcu omogućiti korištenje stana prema odredbama ovog Ugovora i u tu svrhu je obvezan o svom trošku redovito održavati stan u upotrebljivu stanju.

Troškove sitnih popravaka izazvanih redovitom uporabom, kao i same troškove uporabe stana snosi Najmoprimac.

Sve troškove popravka oštećenja i kvarova predmeta najma nastala namjerom, grubom nepažnjom, nemarnim korištenjem predmeta najma, namještaja i uređaja u stanu od strane Najmoprimca snosi Najmoprimac.

Prilikom preuzimanja predmeta najma ugovorne strane sačinjavaju primopredajni zapisnik u koji se unose svi podaci o stanju stana i opreme, a koji zapisnik čini sastavni dio ovog Ugovora.

Članak 6.

Najmoprimac može koristiti stan samo za potrebe stanovanja njegovih radnika, a zajedničke dijelove i uređaje u zgradi i zemljište koje služi za upotrebu zgrade u skladu s njihovom namjenom, pri čemu je dužan postupati pažljivo te čuvati stanove i zgradu od kvara i oštećenja.

Najmoprimac ne može drugoj osobi stan ili dio stana dati u podnajam ili ga iznajmljivati u bilo koje svrhe, niti u stanu obavljati djelatnost.

Članak 7.

Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 01.09.2025. godine do 31.12.2026. godine.

Ugovorne strane suglasne su da Najmoprimac stupa u posjed predmeta najma dana 1.9.2025. godine.

Najmoprimac može otkazati ovaj Ugovor u bilo koje doba uz otkazni rok od mjesec dana pod uvjetom da Najmodavcu pošalje pisanu obavijest. Obavijest će biti dostavljena putem preporučene pošte sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada primatelj zaista primi takvu obavijest. Međutim, u slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu.

Najmodavac može otkazati ovaj Ugovor u skladu sa odredbama važećeg Zakona o najmu stanova.

Ugovorne strane su sporazumne da nakon prestanka ovog Ugovora Najmoprimac ima pravo prvenstva u slučaju da Najmodavac nakon prestanka ovog Ugovora ima namjeru i dalje stan davati u najam.

Članak 8.

Najmoprimac se obvezuje da će prilikom iseljenja predati Najmodavcu stan slobodan od osoba i stvari koje su u njegovom vlasništvu ili u vlasništvu njegovih radnika i u stanju u kojem ih je primio, uzimajući u obzir samo one promjene do kojih je došlo redovnom uporabom stana.

Vraćanje predmeta najma vrši se potpisivanjem primopredajnog zapisnika, uz prisutnost ugovornih stranaka koje su dužne utvrditi postoje li oštećenja koja nadilaze redovito habanje.

Članak 9.

Stranke su suglasne da neće doći do prešutnog obnavljanja Ugovora ni u slučaju da jedna drugu najmanje 30 dana prije isteka Ugovora ne obavijeste u pisanom obliku da ne namjeravaju sklopiti Ugovor na određeno vrijeme za daljnje razdoblje.

Ako pojedine odredbe tijekom trajanja ovog Ugovora budu ili postanu ništetne, iste ne povlače za sobom ništetnost cijelog Ugovora. Ugovorne strane će u tom slučaju nevaljalu odredbu zamijeniti valjanom, odnosno onom koja odgovara cilju i svrsi kojeg su ugovaratelji imali na umu prilikom sklapanja ovog Ugovora.
Ukoliko dođe do promjene prava i obveza uvjetovanih promjenom zakonskih i drugih propisa, a što bi bitnije moglo utjecati na primjenu odredba ovog Ugovora, ugovorne strane će aneksima sporazumno izmijeniti ovaj Ugovor u skladu s nastalim promjenama propisa.

Ovaj Ugovor može se izmijeniti ili dopuniti samo pisanim putem, dok u protivnome takve izmjene i dopune nemaju pravni učinak.

Na sva pitanja vezana za najam stana iz ovog Ugovora, a koja nisu uređena ovim Ugovorom, primjenjuju se odredbe Zakona o najmu stana, Zakona o obveznim odnosima, kao i druge odredbe važećih propisa Republike Hrvatske.

Ugovorne strane suglasne su da će sve eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora pokušati riješiti prvenstveno mirnim putem, a u slučaju spora rješavanje će povjeriti stvarno nadležnom sudu u Splitu.
Porezna davanja ugovorne strane snose sukladno poreznim propisima.

Članak 10.

Ugovorne strane se obvezuju na zaštitu osobnih podataka koji se prikupljaju i obrađuju u svrhu izvršavanja Ugovora te izjavljuju da će s istima postupati u skladu sa Zakonom o zaštiti osobnih podataka, odnosno drugim primjenjivim propisima.

Članak 11.

Ugovorne strane u znak prihvaćanja svih prava i obveza iz ovog Ugovora isti vlastoručno potpisuju.

Članak 12.

Ovaj Ugovor sačinjen je u 4 (četiri) istovjetna primjerka od kojih svaka ugovorna strana prima po 2 (dva) primjerka.

NAJMODAVAC:

Ecio Mihaljević

NAJMOPRIMAC:
STUDENAC d.o.o. zastupan po

Dragan Baškarad
član Uprave

Filip Bilanović,
Direktor razvoja mreže

Ja, vršitelj dužnosti javnog bilježnika **Ivan Crljenica**, Pula, Ulica Ćirilometodske družbe 1, potvrđujem da je stranka:

ECIO MIHALJEVIĆ, OIB 98222157604, PULA, ULICA PELINI 17, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 118876949 PU Istarska.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 1,33 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 6,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 1,50 eur.

Broj: OV-3855/2025
Pula, 20.08.2025.

Vršitelj dužnosti javnog bilježnika
Ivan Crljenica

REPUBLIKA HRVATSKA
PULA - POLA
IVAN CRLJENICA
VRŠITELJ DUŽNOSTI JAVNOG BILJEŽNIKA

REPUBLIKA HRV
PULA - PO
VRŠITELJ DUŽNOSTI

ECIO MIHALJEVIĆ, OIB: 98222157604, Pelini 17, Pula, kao **Najmodavac**

i

STUDENAC d.o.o. Četvrt Ribnjak 17, Omiš, MBS: 081168181, OIB: 02023029348, koje zastupa Dragan Baškarad, član Uprave i Filip Bilanović, Direktor razvoja mreže, kao **Najmoprimac**

(Najmodavac i Najmoprimac dalje u tekstu oslovljeni kao **„Ugovorne strane"**)

U Omišu dana 14.8.2025. godine sklopili su sljedeći

ANEKS UGOVORA O NAJMU STANA
(**„Ugovor"**)

Članak 1.

Ugovorne strane prethodno suglasno utvrđuju:

- da su dana 18.7.2025. godine sklopile Ugovor o najmu stana predmet kojeg je Ugovora najam stana u prizemlju na adresi Pelini 17, Pula, upisan u zemljišnoknjižni uložak broj 468, zemljišnoknjižne čestice broj 218/ZGR katastarska općina 324345 ŠTINJAN ukupne površine 50m² koji se sastoji od predprostora, dvije sobe, kupaonice, kuhinje, trpezarije i terase. (**„Ugovor"**);
- da se Najmoprimac nalazi u posjedu predmeta Ugovora.

Članak 2.

Ugovorne strane suglasno mijenjaju članak 4. Ugovora na način da isti sada glasi:

„Ugovorne strane su suglasne da je iznos režijskih troškova koji terete predmetni stan uračunat u iznos mjesečne najamnine iz prethodnog članka, osim troška električne energije i vode koju je Najmoprimac dužan plaćati sukladno stvarnoj potrošnji."

Članak 3.

Ugovorne strane su suglasne da sve ostale odredbe Ugovora ostaju nepromijenjene.

Članak 4.

Ovaj Aneks Ugovora stupa na snagu dana 15.8.2025. godine.

Članak 7.

Ovaj Aneks Ugovora sastavljen je u 4 (četiri) istovjetna primjerka, svaki sa snagom izvornika, od kojih po 2 (dva) primjerka zadržava svaka ugovorna strana za svoje potrebe.

NAJMODAVAC:

Ecio Mihaljević

NAJMOPRIMAC:
STUDENAC d.o.o. zastupan po

Dragan Baškarad
član Uprave

Filip Bilanović,
Direktor razvoja mreže

REŽIJE STRUJE I VODE

ZA VI i VII MJESEC 205,00€

SOR ST 2 D
21000PU 21000

RH039154881HR
0,00 EUR 2,25 EUR
25g 52107 28.10.2026. 14:12:44 1/1

FINANCIJSKA AGENCIJA
REGIONALNI CENTAR SPLIT 2
Neposredno, poštom (obično - preporučeno)
Primljeno: 02 -11- 2026
Br.pošiljke _____ potpis _____

FINA SPLIT

MAŽURANIĆEVO ŠETALIŠTE 21B

SPLIT 21000

MIHALJEVIĆ ECIO

PELINI 17

52100 PULA

PRIJAVA TRAŽBINA STUDENCA