

AUTO-ODAK d.o.o. u stečaju, iz Zagreba, Unska 6, OIB: 25584996763, zastupano po stečajnom upravitelju Nikoli Krvavici, Sveti Ivan Zelina, Vinogradska 15, OIB: 96981389223 ; kao Najmodavac (dalje u tekstu: Najmodavac) s jedne strane, -----

Antonio Odak, iz Zagreba, Unska 4, OIB: 63952454458 kao Najmoprimac (dalje u tekstu: Najmoprimac) s druge strane-----

zaključili su u Zagrebu dana 10. 06. 2019. godine (desetilipnjadvijetisućedevetnaeste)-----

-----UGOVOR O NAJMU STANA-----

PREDMET UGOVORA-----

-----Članak 1.-----

(1)Najmodavac daje u najam, a Najmoprimac prima u najam 79/10000 dijela nekretnine - zk.č.br. 5532/87, stambena zgrada u Zagrebu, Selska cesta 90c i podzemna garaža i dvorište, površine zemljišta 3172 m2, povezano s vlasništvom posebnog dijela stambene zgrade - trosobni stan u visokom prizemlju, koji se sastoji od ulaza, kuhinje, kupaonice, wc-a, izbe, dnevnog boravka, sobe i sobe, sveukupne neto korisne površine P=68,97m2, oznake S A2, upisano u z.k.ul.br. 30586, k.o. GRAD ZAGREB.-----

(2)Najmoprimac preuzima stan u urednom stanju i koristiti će ga isključivo za stanovanje.-----

(3)Najmodavac izjavljuje i jamči Najmoprimcu da je njegovo pravo vlasništva na stanu slobodno i isključivo.-----

-----Članak 2.-----

(1)Najmoprimac ne smije unajmljeni stan dati u podnajam bez izričitog prethodnog pisanoga odobrenja Najmodavca.-----

TRAJANJE UGOVORA-----

-----Članak 3.-----

(1)Ugovor se zaključuje na razdoblje od 07. 05. 2019. g. (sedmisvibnjadvijetisućedevetnaeste) do prodaje nekretnine u stečajnom postupku.-----

(2)Najmoprimac izjavljuje da mu je poznato da je Najmodavac u stečaju i da će predmet najma biti prodan u stečajnom postupku te da je s navedenim suglasan.-----

(3) Nekretnina se smatra prodanom danom donošenjem pisanog rješenja suda o dosudi nekretnine u stečajnom postupku, a koje se objavljuje na oglasnoj ploči suda i na mrežnim stranicama Financijske agencije. -----

PREDAJA PROSTORA I OBAVEZE-----

-----Članak 4.-----

(1)Ugovorne strane su suglasne da Najmoprimac počinje koristiti stan dana 07. 05. 2019. godine. (sedmisvibnjadvijetisućedevetnaeste) -----

(2) O stupanju u posjed i preuzimanju stana Najmodavac i Najmoprimac sačinjit će zapisnik.----

NAJAMNINA I PLAĆANJE-----

-----Članak 5.-----

(1) Ugovorne strane ugovaraju mjesečnu najamninu u iznosu od 2.000,00 HRK (dvije tisuće kuna) uvećano za PDV.-----

(2) Najmoprimac se obvezuje da će plaćati najamninu do svakog petog u mjesecu za tekući mjesec.-----

(3) Najmoprimac se obvezuje ugovorenu mjesečnu najamninu plaćati na račun Najmodavca koji je otvoren u OTP banci d.d. Hrvatska, IBAN: HR9724070001100073949.-----

KORIŠTENJE PROSTORA I TROŠKOVI-----

-----Članak 6.-----

(1) Najmoprimac se obvezuje snositi sve troškove redovitih režija stana uključujući zajedničku pričuvu (HEP-troškovi potrošnje električne energije, Gradska Plinara-troškovi potrošnje plina, Zagrebački holding) prema stvarno učinjenoj potrošnji, kao i troškove održavanja zajedničkih dijelova zgrade, te podmirivati iste troškove a sve prema ispostavljenim računima u rokovima dospjeća istih.-----

(2) Ugovorne strane su suglasne da Najmoprimac može neposredno na temelju ovog ugovora prijaviti privremeni boravak (boravište) u nadležnoj policijskoj postaji na adresi predmetnog stana (Zagreb, Selska cesta 90c).-----

NAČIN I ROKOVI PLAĆANJA TROŠKOVA-----

-----Članak 7.-----

(1) Najmoprimac je dužan podmirivati naknade troškova iz čl.6 (šestog) u rokovima dospjeća, samostalno obzirom na izravnu dostavu računa na kućnu adresu.-----

(2) Slijedom navedenoga, troškovi i naknade se plaćaju direktno davateljima usluga odnosno izdavateljima računa u rokovima dospjeća istaknutih na računima bez obzira što isti računi dolaze na ime Najmodavca.-----

(3) Najmoprimac se obvezuje dokumentirati Najmodavcu podmirenje režijskih troškova.-----

NASTANAK OBVEZE-----

-----Članak 8.-----

(1) Ugovorne strane su suglasne da Najmoprimac preuzima obvezu plaćanja troškova opisanih u čl.6. (šestom) ovog Ugovora za vrijeme od dana stupanja u posjed predmeta najma do istupanja iz posjeda predmeta najma.-----

(2) Najmodavac ima pravo uz prethodnu suglasnost Najmoprimca povremeno uz najavu doći i pogledati stanje stana koji je predmet ovog ugovora.-----



6

(3) Troškove uobičajenog tekućeg održavanja stana snosi Najmoprimac, dok troškove održavanja stana u investicijskom smislu snosi Najmodavac.-----

PRESTANAK UGOVORA-----

-----Članak 9.-----

(1) Ugovorne strane su suglasne da se Ugovor momentalno raskida u sljedećim slučajevima:---

a) ukoliko Najmoprimac ne plati najamninu ili troškove redovitog korištenja stambenog prostora u ugovorenim ili zakonskim rokovima niti u roku od 8 (osam) dana od dana pisane opomene Najmodavaca,-----

b) ukoliko Najmoprimac stambeni prostor ili dio istog daje u podnajam bez prethodnog pisanog dopuštenja Najmodavaca,-----

c) ukoliko Najmoprimac ometa druge vlasnike, najmoprimce i druge korisnike zgrade u mirnom korištenju stanom,-----

d) ako se stanom koristi osoba koja nije navedena u ugovoru o najmu i to za vrijeme dulje od 30 dana bez dopuštenja Najmodavca, osim u slučaju kad je riječ o bračnom drugu, potomku, roditelju, osobi koju je prema Zakonu dužan uzdržavati ili o osobi koja pruža najmoprimcu ili drugim korisnicima stana nužnu njegu i pomoć samo dok potreba za nužnu njegu i pomoć traje-----

e) ako se Najmoprimac ne koristi stanom za stanovanje, već se njime koriste u cijelosti ili djelomično za druge namjene-----

f) ukoliko Najmoprimac zajedničkim prostorijama, uređajima i dijelovima zgrade svojom krivnjom nanosi štetu koju nije otklonio u roku od 30 (trideset) dana,-----

g) ukoliko Najmoprimac preinačuje stan, zajedničke prostorije i uređaje zgrade bez prethodne pismene suglasnosti Najmodavca.-----

(2) Ugovorne strane su suglasne da se ugovor raskida pisanim putem, a predaje se drugoj strani pismenom preporučenom pošiljkom s povratnicom na adresu ugovornih strana navedenu u ovom ugovoru. -----

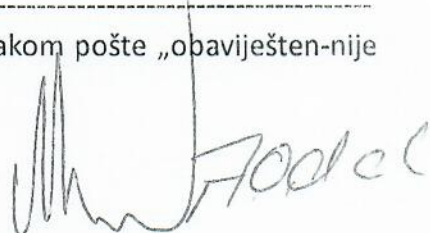
(3) Najmodavac i Najmoprimac zadržavaju pravo prijevremenog otkaza ugovora sa otkaznim rokom od 30 (trideset) dana.-----

(4) Otkaz ovog ugovora Najmodavac vrši pisanim putem, a predaje se drugoj strani pismenom preporučenom pošiljkom s povratnicom na adresu navedenu u ovom ugovoru odnosno na adresu o kojoj je Najmoprimac naknadno pismeno obavijestio Najmodavce.-----

(5) Otkaz ovog ugovora Najmoprimac vrši pisanim putem. Izjava o otkazu upućuje se Najmodavcu preporučenim pismom s povratnicom na adresu navedenu u ovom ugovoru odnosno na adresu o kojoj je Najmodavac naknadno pismeno obavijestio Najmoprimca.-----

(6) Ako stranke odbijaju primiti navedenu preporučenu pošiljku, smatra se da je dostava uredno izvršena s danom kada je dostava pokušana, bez obzira na razlog iz kojega pošiljka nije uručena.-----

(7) U slučaju da se preporučena pošiljka vrati pošiljatelju s naznakom pošte „obaviješten-nije

A handwritten signature in dark ink is written over a rectangular stamp. The stamp contains the word "FODOL" in a stylized, bold font. To the right of the signature, there is a small handwritten mark that looks like a lowercase 'f'.

tražio", „odselio“, „nepoznat na adresi“ i drugim sličnim obavijestima, dostava se smatra izvršenom danom predaje preporučene pošiljke pošti.-----

(8)Stranke su obavezne obavijestiti jedna drugu o eventualnoj promjeni adrese, a ako u slučaju promjene adrese izostane obavijest o njezinoj promjeni, smatra se da je važeća ona adresa koja je navedena u ugovoru.-----

PREDAJA PROSTORA PO PRESTANKU UGOVORA-----

-----Članak 10.-----

(1)Prestankom Ugovora Najmoprimac je dužan predati stambeni prostor slobodan od svojih osobnih stvari te osoba, čist uredan bez prava na naknadu troškova izvršenog ulaganja, i to u onakvom stanju kakvom ga je i zaprimio izuzev amortizacije izazvane redovitom uporabom, u suprotnom Najmodavac ima pravo angažirati ovlašteni servis, ili nekog davatelja usluga po svom odabiru sukladno realnim ekonomskim cijenama na tržištu, te ispostaviti račun Najmoprimcu koji je bez odgode dužan isti račun podmiriti. -----

(2)Najmoprimac se obvezuje napustiti predmet najma u roku od 30 (trideset) dana od donošenja rješenja o dosudi nekretnina u stečajnom postupku. -----

(3)Najmodavac se obvezuje obavijestiti najmoprimca o donesenom rješenju o dosudi nekretnina u stečajnom postupku u roku od 8 (osam) dana od donošenja rješenja. -----

KLAUZULA OVRŠNOSTI -----

-----Članak 11. -----

(1)Najmoprimac je suglasan i izričito pristaje da Najmodavac može neposredno na temelju ovog ugovora, a nakon izdavanja potvrde ovršnosti ugovora, provesti neposrednu i prisilnu ovrhu na cjelokupnoj imovini Najmoprimca, a radi naplate dužne najamnine i/ili neplaćenih troškova i obveza.-----

(2)Ugovorne strane ovime neopozivo i bezuvjetno ovlašćuju i upućuju javnog bilježnika, da stavi potvrdu o ovršnosti na ovaj Ugovor, nakon što to od njega zahtijeva Najmodavac i nakon što mu podnese (i) izvadak iz poslovnih knjiga Najmodavca u kojemu će biti naznačena visina i dospijeće tražbine po osnovi neplaćene najamnine i/ili troškova i obveza. -----

(3)Najmoprimac je suglasan i izričito pristaje da Najmodavac može na temelju ovog ugovora sa potvrdom ovršnosti, provesti neposrednu i prisilnu ovrhu radi ispražnjenja predmetne nekretnine od svih stvari Najmoprimca, kao i ovrhu iseljenjem Najmoprimca kao i svih osoba koje su s Najmoprimcem u posjedu predmetnog stana i isti koriste.-----

(4)Ugovorne strane ovime neopozivo i bezuvjetno ovlašćuju i upućuju javnog bilježnika, da stavi potvrdu o ovršnosti na ovaj Ugovor, nakon što to od njega zahtijeva Najmodavac i nakon što mu podnese izjavu o raskidu ugovora ili potvrdu o drugom načinu prestanka ugovora. -----

(4)Ovaj ugovor solemnizirat će javni bilježnik te će po solemnizaciji predstavljati ovršni naslov glede provedbe onih oblika prisilne ovrhe koje su ovim ugovorom predviđene, u skladu s

člankom 54. Zakona o javnom bilježništvu, odnosno člankom 25. Ovršnog zakona.-----

(5) Troškove solemnizacije ugovora snosi Najmoprimac.-----

ZAVRŠNE ODREDBE-----

-----Članak 12.-----

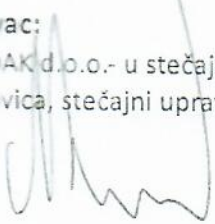
(1) Ugovorne strane su suglasne da će sve nesuglasice i sporove proizišle iz ovog Ugovora nastojati riješiti mirnim putem, a u suprotnom ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.-----

(2) Ovaj Ugovor je sastavljen u 5 (pet) istovjetna i jednakovrijedna primjerka, od kojih 1(jedan) zadržava javni bilježnik, a 2 (dva) primjerka zadržavaju Najmodavac i Najmoprimac.-----

(3) U znak prihvata prava i obveza koje proizlaze iz ovog Ugovora ugovorne strane ga potpisuju.-----

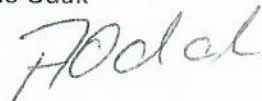
Najmodavac:

AUTO - ODAK d.o.o.- u stečaju
Nikola Krvavica, stečajni upravitelj



Najmoprimac:

Antonio Odak





REPUBLIKA HRVATSKA

Javni bilježnik
BRANKO JAKIĆ
Zagreb, Zelinska 3

Poslovni broj: OV-10518/2019

Za, javni bilježnik BRANKO JAKIĆ, Zagreb, Zelinska 3, potvrđujem da su stranke:

NAJMODAVAC: AUTO-ODAK d.o.o. u stečaju, MBS 080049780, OIB 25584996763, Zagreb, Unska 6, kojeg zastupa stečajni upravitelj NIKOLA KRVAVICA, OIB 96981389223, SVETI IVAN ZELINA, VINOGRADSKA ULICA 15, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 104106768 PP SV.I. ZELINA, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

NAJMOPRIMAC: ANTONIO ODAK, OIB 63952454458, ZAGREB, UNSKA ULICA 4, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 112982353 PU Zagrebačke

podnijele prednju privatnu ispravu: **UGOVOR O NAJMU STANA** na potvrdu.

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu ispitao i utvrdio da ona po svom obliku odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju ovršnog javnobilježničkog akta.

Sudionicima pravnog posla sam ispravu pročitao te ih upozorio da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionici izjavljuju da prihvataju pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njih i da to odgovara njihovoj volji.

Potvrđuje se 5 (pet) primjeraka privatne isprave od kojih jedan ostaje u arhivi javnog bilježnika pod gornjim poslovnim brojem.

PRILOG: Isprint e-Izvatka iz zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Grad Zagreb, zk.ul. 30586, suvlasnički udio redni broj: 158

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 20,00 kn. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 375,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 93,75 kn.

Zagreb, 11.06.2019.



Javni bilježnik
BRANKO JAKIĆ

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

ERNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 158 (OSTALO KAO NEPOTREBNO STAVLJENO)

A
 Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
		jutro	čhv	m2	
5532/87	STAMBENA ZGRADA U ULICI DRAGOJLE JARNEVIĆ BR.2, U ULICI DORE PFANOVE BR.3 I U ULICI DORE PFANOVE BR.1, PODZEMNA GARAŽA I DVORIŠTE			3172	
	STAMBENA ZGRADA U ULICI DRAGOJLE JARNEVIĆ BR.2, U ULICI DORE PFANOVE BR.3 I U ULICI DORE PFANOVE BR.1			1815	
	PODZEMNA GARAŽA I DVORIŠTE			1357	
	UKUPNO:			3172	

B
 Vlastovnica

Sadržaj upisa	Primjedba
Suvlasnički dio: 79/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-158)	
ROSOBNI STAN u visokom prizemlju, oznake S A2, sadržaja: ulaz, kuhinja, kupaonica, wc, izba, dnevni soba, soba, površine 66,25 m2, neodvojivo povezan sa logiom, površine 3,62 m2, sveukupna neto površina P=68,97 m2 u Zagrebu, Selska cesta br. 90c, u objektu oznake: "S7", dil. A, označeno u posebnih dijelova zgrade sa svijetlo zelenom bojom	
O- ODAK D.O.O , OIB: 25584996763, UNSKA BR.6, ZAGREB	
1.1 Zaprmljeno 24.01.2019.g. pod brojem Z-4293/2019	
na 158 (1.2)	
ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSL. BR. ST-72/19 17.01.2019, nad društvom AUTO-ODAK d.o.o. (OIB: 25584996763).	

C
 Teretovnica

Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
suvlasnički dio: 158 (79/10000)		
Zaprmljeno 04.02.2013. broj Z-5208/13	550.296,64 KN	
Temeljem ovosudnog rješenja o osiguranju pod posl. brojem: 6 Ovr-3252/2012-2 od 28. siječnja 2013. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 550.296,64 kn sa zakonskim zateznim kamatama na iznos glavnice od 476.702,12 kn, tekućim od 09. listopada 2012. godine kao dana ovršnosti rješenja po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta, koje je prethodilo tekućem polugodištu, za 5 % poena, za korist:		

[Handwritten signature]

C

Teretovnica

Sadržaj upisa

Iznos

Primjedba

REPUBLIKA HRVATSKA

Zaprimljeno 04.02.2013. broj Z-5208/13

ZABILJEŽBA

Zabilježuje se ovršivost tražbine.

svlasnički dio: 158 (79/10000)

Zaprimljeno 17.05.2013. broj Z-24353/13

8.856,41 KN

Temeljem rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-904/13-2 od 13. svibnja 2013. godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 8.856,41 kn sa zakonskom zateznom kamatom na iznos od 7.725,11 kn tekućom od 21. svibnja 2011. godine do isplate, a na iznos od 1.131,30 kn tekućom od 1. rujna 2011. godine do isplate, za korist:

REPUBLIKA HRVATSKA

Zaprimljeno 17.05.2013. broj Z-24353/13

ZABILJEŽBA

Zabilježuje se ovršivost tražbine.

svlasnički dio: 158 (79/10000)

Zaprimljeno 25.11.2013. broj Z-53067/13

5.510,00 KN

Temeljem rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-2843/13 od 08.11. 2013. godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine u iznosu od 5.510,00 kuna sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom tekućom od 28. siječnja 2013. , pa sve do isplate, po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5% poena, za korist:

REPUBLIKA HRVATSKA

Zaprimljeno 25.11.2013. broj Z-53067/13

ZABILJEŽBA

Zabilježuje se ovršivost tražbine.

Na se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.06.2019.

