

Ovaj je javnobilježnički akt ovršan

dana 08. 06. 2026 godine

Javni bilježnik

KARTELO ZDENKA, ZAGREB, III. RETKOVEC 4, OIB: 22633710926 (u daljnjem tekstu „Najmodavac“)

SANDRA PROTRKA, ZAGREB, ULICA ZVONIMIRA LJEVAKOVIĆA 11, OIB: 01375405597

(u daljnjem tekstu „Najmoprimac“)

sklapaju

UGOVOR O NAJMU STANA

(Dalje u tekstu: Ugovor)

Članak 1. (prvi) - Predmet Ugovora i Izjava Ugovornih strana

1.1 Najmodavac predaje, a Najmoprimac prima u najam stan u stambenoj zgradi Aleja lipa 1/A, Zagreb, i to sljedeći stan:

pravo vlasništva nekretnine-stana uključujući zemljište i zajedničke prostorije u zgradi povezano temeljem odredbi članka 68. i članka 370. stavak 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine, koja u naravi predstavlja:

21. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-21) stan broj 5 na I (prvom) katu lijevo, koji se sastoji od tri sobe i ostalih prostorija u površini od 73.28 m², koji je dio neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao dijelovi ostalih suvlasnika, na adresi Aleja lipa 1A, a koji se nalazi na k.č.br. 3268/2 Aleja lipa površine 3445 m² (ZGRADA MJESOVITE UPORABE br. 1A-1H površine 3445 m²), sve upisano u zk.ul.br. 110737, k.o. 335541, RESNIK, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, Općinskog građanskog suda u Zagrebu (u daljnjem tekstu: Stan).

1.2. Najmoprimac je ovlašten osim stana koristiti i ostale zajedničke prostorije, dijelove i uređaje zgrade u kojoj se nalazi Stan.

1.3. Ugovorne strane izjavljuju:

- da su potpuno poslovno sposobne,
- da ovaj Ugovor sklapaju slobodno, ozbiljno i bez prisile,
- da im je sadržaj Ugovora jasan i razumljiv,
- da su upoznate s pravnim posljedicama solemnizacije ovog Ugovora,
- da prihvataju da ovaj Ugovor, po solemnizaciji, ima snagu ovršne isprave u dijelovima u kojima je to izričito ugovoreno.

Kartelo Zdenka

Sandra Protrka

Članak 2. (drugi) - Početak i trajanje najma

2.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor smatra sklopljenim danom solemnizacije ugovora kod javnog bilježnika, nakon čega počinju proizlaziti sva prava i obveze iz ovog ugovora za obje strane.

2.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ugovor sklapa na period od 3 godine (slovima: tri godine) počevši od dana 1. veljače 2026. godine (prvog veljačedvjetisućedvadesetšeste godine).

Članak 3. (treći) - Korištenje Stana

3.1. Najmoprimac će koristiti Stan isključivo za stanovanje čuvajući isti od oštećenja i pridržavajući se kućnog reda te ne može Stan koristiti za druge namjene, u cijelosti ili djelomično.

3.2. Ugovorne strane suglasne su da će, osim Najmoprimca, u Stanu stanovati i sljedeći članovi njegove obitelji:

1. Mehmed Šečić, 78663274525

2. Hana Protrka, 49429481491

3. Ena Protrka, 80867153493

4. Aron Protrka, 59413033794

5. Mia Protrka, 63551705040

6. Arian Protrka, 16118953061

7. Ella Protrka, 39453584914

3.3. U slučaju promjene podataka o članovima obiteljskog kućanstva, Najmoprimac je dužan Najmodavca izvijestiti o činjenici promjene u roku od 30 (slovima: trideset) dana od dana promjene.

3.4. Najmodavac će dati suglasnost najmoprimcu za prijavu prebivališta kod Ministarstva unutrašnjih poslova na adresu Stana.

Članak 4. (četvrti) - Nedopuštenost prešutnog obnavljanja Ugovora

4.1. Ugovorne strane su suglasne da eventualno neovlašteno korištenje Stana od strane Najmoprimca nakon ugovorenog roka trajanja najma, ni u kojem slučaju ne podrazumijeva automatsko produljenje ovog Ugovora. Neće se smatrati da je došlo do produljenja trajanja ovog Ugovora niti ukoliko Najmoprimac nastavi plaćati najamninu nakon isteka roka na koji je Ugovor sklopljen.

Sandra Protrka

Karlo Protrka

Članak 5. (peti) – Podnajam

- 5.1. Najmoprimac nema pravo dati Stan u podnajam u cijelosti ili u dijelu.
- 5.2. Najmoprimac nema pravo na temelju ugovora o podnajmu ili drugog pravnog posla uvesti u Stan bilo koju drugu pravnu ili fizičku osobu niti nema pravo dopustiti boravak i noćenje drugim osobama.

Članak 6. (šesti) - Predaja Stana

- 6.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Stan pogodan za stanovanje. Stan je ispražnjen od pokretnih stvari najmodavca, potpuno namješten. Od važnije tehnike stan sadrži perilicu suđa, perilicu rublja, sušilicu rublja, pećnicu, frižider i klimu.

Članak 7. (sedmi) - Sredstvo osiguranja

- 7.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju će Najmoprimac uplatiti iznos od 1.200 EUR (tisućudvjesto eura) najmodavcu kao sredstvo osiguranja ispunjenja ugovornih obveza. Najmoprimac je dužan uplatiti sredstvo osiguranja u roku od 60 (šezdeset) dana od dana stupanja ugovora na snagu navedenom u Članku drugom Ugovora.
- 7.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da plog iz stavka prvog ovog članka služi u svrhu osiguranja plaćanja najamnine i troškova zajedničke i individualne potrošnje, za naknadu eventualne štete za koju odgovara Najmoprimca te za nadoknadu svih drugih troškova koje je Najmoprimac dužan nadoknaditi po ovom Ugovoru.
- 7.3. U slučaju da plog neće biti iskorišten za svrhu opisanu u stavku drugom ovog članka može se iskoristiti za plaćanje zadnjih najamnina i režija, a ukoliko su sve obveze podmirene prilikom prestanka važenja ugovora plog će se vratiti Najmoprimcu.
- 7.4. Sva novčana plaćanja obveza koje najmoprimac ima po ovom ugovoru provodit će se preko žiro računa kojeg odredi Najmodavac. U trenutku potpisa ugovora uplate se vrše na ime Slaven Kartelo na račun Privredne banke Zagreb d.d. IBAN: HR6623400093210212780.
- 7.5. U slučaju promjene žiro računa Najmodavac će pisanim putem obavijestiti Najmoprimca o promjeni žiro računa. Pisana obavijest se može dati putem elektronske pošte s adrese Najmodavca slaven.kartelo@gmail.com.

Članak 8. (osmi) – Najamnina

- 8.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Najmoprimac na ime najamnine za Stan plaćati Najmodavcu mjesečnu najamninu u iznosu od 850 EUR (slovima: osamsto i pedeset EUR).

Kartelo Zdravko

Sandra Drotićka

8.2. Plaćanje najamnine u iznosu utvrđenom stavkom prvim ovog članka Najmoprimac je dužan izvršiti najkasnije do dvadesetpetog dana u mjesecu za svaki tekući mjesec (naprimjer ako je početak najma prvog veljače plaćanje najamnine za veljaču provesti do dvadesetpetog veljače).-----

8.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Najmoprimac u slučaju otkaza ovog Ugovora, kao i u slučaju ako nastavi koristiti Stan nakon isteka roka Ugovora, dužan Najmodavcu plaćati mjesečnu naknadu za korištenje Stana u visini mjesečne najamnine. Ta obveza postoji sve dok Najmoprimac ne preda Najmodavcu u posjed Stan slobodan od osoba i stvari. -----

8.4. Naknada iz prethodnog stavka ovog članka dospijeva istog dana u mjesecu kao i Ugovorom određena mjesečna najamnina za vrijeme trajanja ovog Ugovora. -----

Članak 9. (deveti) - Troškovi korištenja Stana (režije) -----

9.1. Troškove korištenja Stana (režije) u konačnici podmiruje Najmoprimac i iznos nije uračunat u najamninu opisanu u članku osmom Ugovora.-----

9.2. Režije se u svojoj suštini odnose na troškove stana koje Najmoprimac stupanjem u posjed ima pravo konzumirati. -----

9.3. Režije će Najmodavac plaćati po stvarnoj potrošnji i davati na uvid najmoprimcu, nakon čega će Najmoprimac nadoknaditi iznos plaćenih režija zajedno s plaćanjem najamnine opisane u članku osmom Ugovora.-----

9.4. Režije uključuju i pretplatu na radioteleviziju ukoliko Najmoprimac koristi televizijski uređaj te pretplatu na IPTV (optički internet + Televizija). -----

9.5. Komunalnu naknadu i pričuvu zgrade plaća Najmodavac i ne predstavlja dio režija opisanih u ovom članku.-----

9.6. Najmodavac će svakog mjeseca u ime najmoprimca prikupljati i plaćati režije te dostavljati račune najmoprimcu koji će biti dužan refundirati plaćene režije zajedno s naknadom za najam u roku u kojem se plaća naknada za najam, odnosno do dvadesetpetog u mjesecu za režije iz prethodnog mjeseca.-----

Članak 10. (deseti) - Održavanje Stana-----

10.1. Najmoprimac se obvezuje koristiti Stan s pažnjom dobrog domaćina, održavati Stan u ispravnom funkcionalnom i sigurnosnom stanju pridržavajući se pritom pozitivnih propisa te s tim u vezi i radi kontrole korištenja Stana, Najmodavac ima pravo izvršiti uvid u stanje Stana radi kontrole njegovog ugovorenog korištenja, a Najmoprimac je obavezan Najmodavcu ili osobi koju za to Najmodavac ovlasti dopustiti ulazak u Stan. -----

10.2. Najmodavac ima pravo izvršiti uvid u stanje Stana radi kontrole njegovog ugovornog korištenja jednom mjesečno, a Najmoprimac je obavezan Najmodavcu ili osobi koju za to Najmodavac ovlasti dopustiti ulazak u stan uz uvjet da je Najmodavac najavio posjet barem 48

Kortelo Zdenka

Sandra Botika

(četrdesetosam) sati ranije, u suprotnom Najmoprimac nije dužan dopustiti kontrolu ugovorenog korištenja Stana. -----

Članak 11. (jedanaesti) - Prestanak najma-----

11.1. Ugovorne strane su suglasne da najam prestaje istekom zadnjeg dana perioda najma određenom u Članku drugom Ugovora, a do tog trenutka sva prava i obveze iz ovog ugovora su važeće i obvezujuće za Najmodavca i Najmoprimca. -----

Članak 12. (dvanaesti) - Otkaz Ugovora-----

12.1. Najmodavac može otkazati ovaj Ugovor u svako doba, bez obzira na ugovorne i zakonske odredbe o trajanju najma, samo ako se Najmoprimac ili drugi korisnici Stana koriste Stanom suprotno Zakonu o najmu stanova ili Ugovoru ili u slučaju da je dospjelo plaćanje najamnine i/ili režija veće od 30 (trideset) dana od dana dospijeća što predstavlja otkaz zbog povrede Ugovora. Otkazni rok u slučaju otkaza zbog povrede Ugovora ugovara se u trajanju od 30 (slovima: trideset) dana, a počinje teći od dana kada je dostavljen pisani otkaz zbog povrede ugovora.-----

12.2. Najmodavac ima pravo raskinuti odnosno otkazati Ugovor bez navođenja razloga pisanom obavijesti s otkaznim rokom od 60 (šezdeset) dana od dana obavijesti, što predstavlja redovni otkaz Najmodavca.-----

12.3. Najmoprimac ima pravo raskinuti odnosno otkazati Ugovor bez navođenja razloga pisanom obavijesti s otkaznim rokom od 60 (šezdeset) dana od dana obavijesti, ukoliko je na dan obavijesti podmirio sve svoje dospjele ugovorne obveze što predstavlja redovni otkaz Najmoprimca. -----

12.4. Za vrijeme trajanja otkaznog roka, po bilo kojoj vrsti otkaza Ugovora, ugovorne strane imaju sva prava i obveze iz ovog Ugovora.-----

12.5. Pisanim otkazom smatrat će se i obavijest elektronskom poštom na e-mail adresu Najmoprimca ukoliko Najmodavac otkazuje ugovor ili obavijest elektroničkom poštom na e-mailu adresu Najmodavca ukoliko Najmoprimac otkazuje ugovor. -----

12.6. U slučaju nemogućnosti uredne osobne dostave pisane opomene i dostave otkaza zbog promjene adrese, nepostojanja e-mail adrese ili odbijanja preuzimanja pismena ili drugih načina izbjegavanja primanja pismena od strane Najmoprimca, dostava se smatra uredno izvršenom danom predaje preporučene pošiljke pošti, bez obzira na to je li pošta bila u mogućnosti uručiti Najmoprimcu pisanu opomenu, odnosno otkaz ili drugo pismo. -----

Kristina Zdravka.

Sandra Rotka

Članak 13. (trinaesti) - Raskid Ugovora-----

13.1. Najmodavac može raskinuti Ugovor ako Najmoprimac ili drugi korisnici Stana zajedničkim prostorijama, uređajima i dijelovima zgrade u kojoj se nalazi Stan svojom krivnjom nanose štetu koju u roku od 30 (trideset) dana nisu otklonili; ako Najmoprimac preinačuje Stan, zajedničke prostorije i uređaje zgrade u kojoj se nalazi Stan bez prethodne pisane suglasnosti Najmodavca (suglasnost može biti dana s e-mail obavijesti) .-----

13.2. Najmodavac raskida Ugovor u pisanom obliku, s obrazloženjem i rokom iseljenja iz Stana koji ne može biti kraći od 30 (slovima: trideset) dana. -----

13.3. Pisanim otkazom smatrat će se i obavijest elektronskom poštom na e-mail adresu Najmoprimca.-----

Članak 14 (četnaesti) - Predaja Stana nakon prestanka Ugovora-----

14.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Najmoprimac posljednjeg dana isteka najma Stana, dužan predati Stan slobodan od osoba i stvari koje je unio u Stan i sa svim pripadajućim dokumentima, dokazima o održavanju i svim ključevima. -----

14.2. Isto je dužan učiniti i u slučaju eventualnog raskida Ugovora u roku koji odredi Najmodavac, a u slučaju otkaza Ugovora danom isteka otkaznog roka utvrđenim člankom trinaestima, stavkom drugim Ugovora.-----

14.3. Najmoprimac je dužan prije predaje Stan urediti i dovesti ga u stanje primjereno svrsi stanovanja, osim promjena do kojih je došlo redovitim korištenjem Stana. -----

14.4. Sve troškove povrata odnosno predaje Stana Najmodavcu po otkazu ili raskidu ovog Ugovora snosi isključivo Najmoprimac. -----

Članak 15. (petnaesti) - Podredna primjena propisa, izmjene i dopune Ugovora-----

15.1. Na odnose koji nisu posebno uređeni ovim Ugovorom primjenjivat će se odredbe Zakona o najmu stanova i Zakona o obveznim odnosima.-----

15.2. Ugovorne strane suglasne su da će sve eventualne izmjene i dopune ovog Ugovora ugovoriti kao dodatke istome, a koji dodaci će vrijediti ukoliko su sastavljeni i sklopljeni u istom obliku kao i ovaj Ugovor. -

Članak 16. (šesnaest) - Rješavanje sporova-----

Ugovorne strane suglasne su da će sve nesporazume nastojati rješavati mirnim putem, a u slučaju nemogućnosti rješenja spora na takav način, spor će riješiti nadležni sud.-----

Kortelo Zdravko

Sandra Protka

Članak 17. (sedamnaest) - Ovršna klauzula za isplate

17.1 Ugovorne strane su suglasne da ovaj Ugovor ima snagu ovršne javnobilježničke isprave u skladu s odredbom članka 54. (pedesetčetvrtim) Zakona o javnom bilježništvu, te je Najmoprimac suglasan da Najmodavac može na temelju ovog Ugovora neposredno provesti prisilnu ovrhu na njegovoj cjelokupnoj imovini, kao i na njegovim računima i novčanim sredstvima kod bilo koje banke, ili drugog subjekta koji obavlja poslove novčanog prometa, a sve radi naplate tražbine iz članka osmog (Najamnina) i članka devetog (režijski i drugi troškovi) ovog Ugovora po njenom dospelju.

17.2 Ugovorne strane su suglasne da će javni bilježnik na Ugovor staviti klauzulu ovršnosti na temelju pisane izjave Najmodavca (na kojoj je ovjeren potpis) na kojoj će biti naznačen iznos i datum dospelja tražbine i datum ovršnosti.

Članak 18. (osamnaesti) - Ovršna klauzula za iseljenje

18.1. Najmoprimac izjavljuje i svojim vlastoručnim potpisom na ovom ugovoru potvrđuje --- kako je suglasan da Najmodavac ili drugi svakodobni vlasnik Stana iz članka prvog ovog --- ugovora ima ovlaštenje na temelju ovog Ugovora kao ovršnog javnobilježničkog akta provesti prisilnu ovrhu radi ispražnjenja i predaje u posjed Nekretnine iz članka prvog ovog ugovora, a sve po isteku rokova za predaju u posjed od strane Najmoprimeca kad Ugovor prestane po bilo kojoj osnovi.

18.2. Ugovorne strane su suglasne da će javni bilježnik na ovaj Ugovor staviti klauzulu ovršnosti na temelju pisane izjave Najmodavca (na kojoj je ovjern potpis) da je Ugovor prestao po bilo kojoj osnovi, te da Najmoprimac nije predao Najmodavcu Stan u posjed u kojem će navesti datum ovršnosti.

Članak 19. (devetnaesti) - Završne odredbe

19.1. Ugovor je sastavljen u 4 (četiri) istovjetna primjerka.

19.2. Ugovorne strane pročitale su i razumjele ovaj Ugovor te ga u znak suglasnosti potpisuju.

U Zagrebu, 29.01.2026. (dvadesetdevetog siječnja dvijetisućedvadesetšeste) godine

Najmodavac:

Najmoprimac:

Korčak Edvard

Sandra Botrka



REPUBLIKA HRVATSKA

Javni bilježnik

Alen Juroš

Zagreb, Ulica hrvatskog proljeća 36

Poslovni broj: OV-779/2026

Ja, javni bilježnik **Alen Juroš**, Zagreb, Ulica hrvatskog proljeća 36, potvrđujem da su stranke:

ZDENKA KARTELO, OIB 22633710926, ZAGREB, GRAD ZAGREB, III. RETKOVEC 4, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 117026509 PU ZAGREBAČKA, kao Najmodavac

SANDRA PROTRKA, OIB 01375405597, ZAGREB, GRAD ZAGREB, Ulica Zvonimira Ljevakovića 11, kao Najmoprimac, čiju istovjetnost su mi posvjedočili svjedoci:

NAZIFA HUSKIĆ, OIB 80915176745, ZAGREB, GRAD ZAGREB, IV. KOZARI PUT 191 čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 119886916 PU ZAGREBAČKA,

VAHID ŠEČIĆ, OIB 93712769271, ZAGREB, GRAD ZAGREB, ŽITNJAK II. ODVOJAK 21, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 119248360 PU ZAGREBAČKA

podnijele prednju privatnu ispravu: **UGOVOR O NAJMU STANA sklopljen 29.01.2026.** na potvrdu.

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

Sudionicima ovog pravnoga posla sam prednju ispravu pročitao te ih upozorio da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta.

Sudionike sam upozorio na odgovarajuće odredbe Zakona o javnom bilježništvu, posebno na odredbe članaka 34. te članaka 43. do 71. Zakona o javnom bilježništvu, na što sudionici izjavljuju da ipak žele sklopiti i solemnizirati predmetni UGOVOR.

Sudionike sam upozorio na odgovarajuće odredbe Zakona najmu stanova, na što sudionici izjavljuju da ipak žele sklopiti i solemnizirati predmetni UGOVOR.

Sudionike sam upozorio na odgovarajuće odredbe Zakona o obveznim odnosima, posebno na odredbe članaka 2. do 15., članaka 21. do 31., članaka 286. do 295., članaka 550. do 578. Zakona o obveznim odnosima, na što sudionici izjavljuju da ipak žele sklopiti i solemnizirati predmetni UGOVOR.

Sudionike sam upozorio na odgovarajuće odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, posebno na odredbe članaka 30. do 173. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i mogućnost davanja predmetna najma u najam s obzirom na vlasništvo predmeta najma, na što sudionici izjavljuju da ipak žele sklopiti i solemnizirati predmetni UGOVOR.

Sudionike sam upozorio na odgovarajuće odredbe Zakona o zemljišnim knjigama, posebno na odredbe članaka 34. do 96. i članka 105. Zakona o zemljišnim knjigama i mogućnost odgovarajućih upisa (proizašlih iz predmetnog posla) u zemljišne knjige nadležnog općinskog suda, na što sudionici izjavljuju da ipak žele sklopiti i solemnizirati predmetni UGOVOR.

Sudionike sam upozorio na odgovarajuće odredbe članka 34. do 39. Obiteljskog zakona vezano za bračnu stečevinu, na što sudionici izjavljuju da ipak žele sklopiti i solemnizirati predmetni UGOVOR.

Sudionike sam upozorio na odgovarajuće odredbe Ovršnog zakona, posebno na odredbe članaka 74. do 275. te članaka 290. do 327. Ovršnog zakona, na što sudionici izjavljuju da ipak žele sklopiti i solemnizirati predmetni UGOVOR.

Sandra Protrka

Kartelo Zdenka

Sudionicima su sve gore navedene odredbe važećih propisa objašnjene u odgovarajućem opsegu i na odgovarajući način uzimajući u obzir predmetni pravni posao.

Također, sudionici su upozoreni na sve nejasne, nerazgovjetne ili dvosmislene izjave, koje bi mogle dati povoda sporovima, ili koje ne bi bile pravno valjane ili bi se mogle pobijati, ili ne bi imale namjeravani učinak, ili bi se opravdano moglo smatrati da im je svrha da se koji od sudionika ošteti, i dane su im odgovarajuće pouke.

Imenovani (sudionici) primaju na znanje gore navedena objašnjenja (upozorenja) i pouke s pravnim posljedicama i izjavljuju da ipak žele poduzeti konkretni posao.

Prednja isprava solemnizirana je u 4 (četiri) izvornih primjerka.

Sudionici izjavljuju da prihvaćaju pravne posljedice koje iz toga za njih proizlaze i da to odgovara njihovoj pravnoj volji.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 5,31 eur. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a i čl. 14. st. 2 PPJT-a u iznosu od 138,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 34,30 eur.

Zagreb, 02.02.2026.

Korleik Zdravka



Sandra Rotika

Javni bilježnik
Alen Juroš

[Handwritten signature]