

DEJAN NAMESTNIK, Kunovec Breg, Dolanec 65, OIB 91995300563 (u daljnjem tekstu: **Najmodavac**)

i

Doris Galinec, Stjepana Radića 12, Glogovac 48000, OIB :06349916507

Karlo Vida, Pavleka Miškine 10, Botovo, Drnje OIB :95537015829

s druge strane (u daljnjem tekstu: **Najmoprimac**),

sklopili su dana 20.09.2024 godine u Koprivnici sljedeći

UGOVOR O NAJMU STANA BR 2

PREDMET UGOVORA

Članak 1.

(1) Predmet ovog Ugovora je nekretnina (u daljnjem tekstu: Kuća) koja se nalazi u vlasništvu Najmodavca, pobliže opisana u stavku 2 ovog članka, a koja se daje u najam.

U naravi, kuća se sastoji od 3 različita stana koji imaju svaki zaseban ulaz, posebno brojilo za struju te posebno brojilo za vodu.

(2) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Najmodavac vlasnik nekretnine upisane u na k.č.br. _2198/4, označene kao _kuća (112m²) i dvorište (90m²) u ulici Stjepana Miklaužića 12b, ukupne površine 202m²_ , upisane u zk.ul.br. 3550 k.o. 314340, Koprivnica, upisano u zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela __Koprivnica, Općinskog suda u __Koprivnica_ (dalje u tekstu: Nekretnina).

(3) Stan 2 iz stavka 2. ovog članka daje se u najam namještena.

TEMELJNA UTVRĐENJA I JAMSTVA

Članak 2.

(1) Kuća se iznajmljuje u viđenom stanju. Stan 2 je trenutno novo opremljen sa svim instalacijama vode, struje, kanalizacije, podova, stropova te novim namještajem.

(2) Najmoprimac se obvezuje da će predmetnu Kuću koristiti isključivo za smještaj Najmoprimca

TRAJANJE UGOVORA

Članak 3.

(1) Ovaj Ugovor Ugovorne strane sklapaju na neodređeno vrijeme, počevši od 20.09.2024 godine.

NAJAMNINA

Članak 4.

(1) Za vrijeme trajanja najma ugovorne strane ugovaraju visinu najamnine u iznosu od 450,00€ mjesečno.

(2) Stranke suglasno utvrđuju da je Najmoprimac dužan plaćati najamninu najkasnije do svakog 5. (petog) dana u mjesecu za tekući mjesec, počevši od 20.09.2024 godine.

(3) Najmoprimac je obavezan odmah po uplati, a najkasnije sljedeći radni dan, dostaviti Najmodavcu neposredno ili putem e-maila dokaz o izvršenoj uplati.

(4) Kod samog ulaza u najam stana 1 plaća akontacija/garancija 450,00€ koja se vraća najmoprimcu prilikom u slučaju da nije bilo nikakvih oštećenja u stanu 1.

OSTALI TROŠKOVI

Članak 5.

1. Ugovorne strane suglasne su da će Najprimac plaćati sve režijske troškove vezane uz korištenje Kuće (struju, vodu, plin, smeće,).

PREDAJA PROSTORA NAJMOPRIMCU

Članak 7.

- (1) Najmodavac se obvezuje predati Kuću Najmoprimcu u posjed 20.09.2024 godine.
- (2) Najmodavac se također obvezuje Najmoprimcu predati u trenutku predaje stana u posjed 1 (jedan) ključ od Kuće.
- (3) Najmoprimac se obvezuje koristiti Kuću koji je predmet ovog Ugovora, te opremu u njemu pažnjom dobrog domaćina i dužan je nadoknaditi sva oštećenja koja prouzroče on kao i osobe koje njihovom privolom posjećuju Kuću.
- (4) Najmoprimac je dužan omogućiti Najmodavcu ili osobi koju Najmodavac ovlasti redovni pregled stanja Kuće, kao i uvide u brojila i račune radi obračuna režijskih troškova, po prethodnom dogovoru sa Najmodavcem, a najkasnije do 30. (tridesetog) u mjesecu, osim u posljednjem mjesecu najma kada će se pregled i obračun izvršiti zadnjeg dana najma.
- (5) Stranke će sastaviti primopredajni zapisnik kojim će prilikom ulaska i izlaska iz predmetne Kuće utvrditi stanje Kuće, instalacija, inventara, brojila, kao i primopredaju ključeva predmetne Kuće.

PREINAKE OD STRANE NAJMOPRIMCA

Članak 8.

- (1) Najmoprimac nije ovlašten u predmetnoj Kući vršiti bilo kakve preinake bez pisane suglasnosti Najmodavca.

TROŠKOVI ODRŽAVANJA I POPRAVAKA

Članak 9.

- (1) Najmoprimac se obvezuje podmirivati sve troškove tekućeg održavanja Kuće, odnosno Najmoprimac će zamjenjivati sav potrošni materijal, kao i snositi troškove manjih popravaka na Kući, nastalih njihovim redovitim korištenjem, te snositi troškove svih popravaka koje su posljedica nepažnje i nestručnog korištenja.
- (2) Najmodavac je dužan snositi sve eventualne veće troškove bitnih popravka prostora (poput popravka vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, električnih instalacija, instalacija centralnog grijanja, klimatizacijskog sustava) koje su posljedica dotrajalosti uslijed redovite upotrebe, kako bi se održavao u stanju prikladnom za stanovanje Najmoprimca.
- (3) Najmoprimac je dužan bez odgode obavijestiti Najmodavca o potrebi izvršenja popravaka iz stavka 2. (drugog) ovog članka.

KORIŠTENJE KUĆE I PODNAJAM

Članak 10.

- (1) Ugovorne strane suglasne su da će Najmoprimac predmetnu Kuću koristiti za vlastito stanovanje
- (2) Prema izričitom sporazumu ugovornih stranaka, Najmoprimac nije ovlašten dati Kuću u podnajam trećima.

RASKID i OTKAZ UGOVORA

1.1.1. Članak 11.

(1) Ovaj Ugovor sklapa se na neodređeno vrijeme počevši od 20.04.2024 godine s time da ga ugovorne strane mogu redovito otkazati s otkaznim rokom u trajanju od 60 (šezdeset) dana.

(2) Najmodavac za vrijeme trajanja najma ima pravo raskinuti ugovor s trenutačnim učinkom pisanom obavijesti, ako se Najmoprimac ne pridržava bitnih odredbi ovog Ugovora ili ne ispunjava zakonske obveze. Najmodavac posebno u sljedećim slučajevima ima pravo raskinuti ugovor:

- a) ako Najmoprimac kasni s plaćanjem cjelokupne ili djelomične najamnine i/ili cjelokupnih ili djelomičnih režijskih troškova više od 5 (pet) dana
 - b) ako se financijska situacija Najmoprimca toliko pogoršala da je očigledno da ne može ispuniti svoje obveze iz ovog ugovora
 - c) ako Najmoprimac ili bilo koja osoba koja postupa u njegovo ime, sa znanjem i voljom Najmoprimca, u zgradi ometa druge korisnike zgrade u ostvarivanju njihovih prava;
 - d) ako druga teška kršenja odredbi Ugovora o najmu Najmoprimac ili s njim povezane osobe nastave nakon pisane opomene Najmodavca; s tim da će se manja kršenja ugovora od strane Najmoprimca ili s njim povezanih osoba smatrati teškim kršenjima ako se događaju opetovano;
 - e) ukoliko Najmoprimac da u daljnji najam predmetnu Kuću ili na drugi način potpuno ili djelomično preda predmetnu Kuću ili ustupi prava i obveze koje proizlaze iz ovog ugovora trećim osobama
- (3) U slučaju raskida Ugovora iz stavka 2. (drugog) ovog članka, Najmoprimac je odgovoran za gubitak prihoda od najamnine koju je Najmodavac prema ovom ugovoru trebao ostvariti.

POVRAT PROSTORA NAJMODAVCU

Članak 12.

- (1) Ugovorne strane suglasne su da je Najmoprimac u slučaju isteka ili raskida ovog Ugovora ovlašten odnijeti pokretnine koje su njegovo isključivo vlasništvo tek nakon podmirivanja svih obveza po ovom Ugovoru.
- (2) Ugovorne strane suglasne su da će Najmoprimac u slučaju isteka ili raskida ovog Ugovora podmiriti sve tekuće troškove koji terete predmetnu Kuću do datuma povrata, te dokaze o tome prezentirati Najmodavcu prilikom primopredaje, kao i predati Najmodavcu sve postojeće ključeve od predmetne Kuće.
- (3) Prilikom isteka ili raskida Ugovora Ugovorne strane pismeno će utvrditi postojeće stanje Kuće, instalacija, inventara, brojila, kao i ključeva od predmetne Kuće.
- (4) Najmoprimac se obvezuje po završetku najma vratiti prostor Najmodavcu očišćen i u istom stanju u kakvom ga je primio, uzimajući u obzir normalnu uporabu Kuće i prateće opreme i uređaja za odobrenu namjenu.

PRIMJENA PRAVA, DOSTAVA I RJEŠAVANJE SPOROVA

Članak 13.

- (1) Za sve odnose koji nisu regulirani ovim Ugovorom Ugovorne strane sporazumno ugovaraju primjenu odgovarajućih odredbi Zakona o najmu stanova i Zakona o obveznim odnosima kao i drugih relevantnih zakona Republike Hrvatske.

(2) Ugovorne strane suglasno ugovaraju da će se dostava svih pismena Najmodavca upućenih Najmoprimcu i obrnuto vršiti neposredno na adresi Kuće. S navedenom dostavom izjednačena je dostava putem internetske pošte.

(3) Odluka o prestanku predmetnog ugovora (raskid ili otkaz) dostavlja se osobno ili preporučenom poštom s povratnicom, i to Najmoprimcu na adresu Kuće, a Najmodavcu na adresu prebivališta. Smatra se da je Ugovor o najmu otkazan s danom otpreme izjave o otkazu putem Hrvatske pošte na adresu druge ugovorne strane iz ovog Ugovora.

(4) Ugovorne strane se obvezuju u slučaju eventualnog spora isti riješiti mirnim putem, a ukoliko to ne bi bilo moguće, spor će riješiti pred stvarno nadležnim sudom u Koprivnici.

DJELOMIČNA NEVALJANOST UGOVORA

Članak 14.

(1) Ukoliko bi neka odredba ovog Ugovora postala nevaljana zbog suprotnosti s pravnim propisima, koji bi mogli postati obvezujući nakon sklapanja ovog Ugovora, ta okolnost neće imati utjecaja na valjanost Ugovora u cjelini.

(2) U slučaju iz prethodnog stavka ovog članka, nevaljana odredba zamijenit će se valjanom, pri čemu će ugovorne strane nastojati, koliko to eventualni budući propis bude omogućavao, održati smisao i cilj zamijenjene odredbe.

TROŠKOVI, IZMJENE I DOPUNE UGOVORA

Članak 16.

(1) Troškove ovjere ovog Ugovora snosi Najmodavac.

(2) Sve izmjene i dopune Ugovora o najmu strane se obvezuju donijeti u pisanom obliku.

Članak 17.

(1) U znak prihvatanja ovog Ugovora i razumijevanja njegovih odredaba, ugovorne strane ga vlastoručno potpisuju.

Članak 18.

(1) Ovaj ugovor se sastavlja u 2 primjerka, po jedan za svaku ugovornu stranu.

Najmodavac:

Najmoprimac:

Karlo Vida

Doris Galinec

Dejan Namestnik

U Koprivnici 20.09.2024

_____.