

Stečajna masa iza Fernand d.o.o. u stečaju, OIB: 25451996379, Zdenački zavoj 14, Zagreb ( u daljnjem tekstu: Najmodavac), zastupana po stečajnom upravitelju Renato Sabljčić, Zdenački zavoj 14, 10000 Zagreb OIB: 74644810692, kao Najmodavac (u daljnjem tekstu kao: Najmodavac)

Brna rent, Smokivca 178 zastupana po Tino Tomašić, Smokvica 178, OIB: 21982928084, kao najmoprimac (u daljnjem tekstu: Najmoprimac) zaključili su dana 01.06.2019. (prvogšestogdvijetisućedevenaeste) godine, u Zagrebu slijedeći

## **UGOVOR O NAJMU KUĆE**

### Članak 1. (prvi)

Predmet ovog Ugovora zaključenje ugovora o najmu kuće koji se nalazi u Smokvici, na adresi Brna 533 na k.č. br. 4155/83, površine čestice 513 m<sup>2</sup>, oznake čestice, kuća i dvorište Brna, u naravi kuća i dvorište, i to upisana u zk uložak broj 3076 kod Općinskog suda u Dubrovniku, Zemljišnoknjižni odjel Blato.

### Članak 2. (drugi)

Najmoprimac će predmetnu kuć iznajmljivati u svrhu turističke aktivnosti.

### Članak 3. (treći)

Ugovor o zakupu zaključuje se na određeno vrijeme na razdoblje od 6 (šest) mjeseci počevši od 01.01.2019. (dvijetisućedevenaeste) godine.

Ovaj ugovor stupa na snagu danom 01.06.2019.godine.

Najmoprimac stupa u posjed predmetne kuće i razdoblje najma iz stavka 1. (jedan) ovog članka počinje teći od dana 01.06.2019. (prvogšestogdvijetisućedevenaeste) godine

### Članak 4. (četvrti)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su obveze Najmoprimca upravljati kućom manirom dobrog gospodara a i na kraju studenog 2019. godine platiti Najmodavcu iznos od 50% iznosa dobivenog od iznajmljivanja kuće u svrhu turističke aktivnosti umanjene za troškove održavanja kuće koji se moraju detaljno razložiti.

### Članak 5. (peti)

Ugovorne strane se slažu da se kuća mora održavati i biti u takvom stanju da je najmodavac može normalno koristiti.

### Članak 6. (šesti)

Osim plaćanja najamnine najmoprimac ima obvezu urednog plaćanja svih režija i troškova koji terete postojanje i korištenje predmetne kuće i to troškove struje, vodoopskrbe i odvodnje, čistoće, dimnjačara i drugih režijskih troškova kojima je opterećena unajmljena kuću. Ti će se troškovi odbiti od ukupnog iznosa dobivenog od iznajmljivanja kuće u svrhu turističke aktivnosti.

Dokaz o izvršenim uplatama troškova režija Najmoprimac se obvezuje dostaviti Najmodavcu najkasnije do 25. (dvadesetpetog) tog u mjesecu.-----

Dostavu dokaza o izvršenim uplatama iz prethodni stavko najmoprimac mora dostaviti putem pošte, ili skenirane, na email adresu [renato.sabljic@gmail.com](mailto:renato.sabljic@gmail.com), odnosno na drugi način koji Najmodavcu daje pravovremeni i nesporni uvid u izvršenje obveza iz stavka 1.

Prilikom stupanja u posjed, ugovorne strane će zajednički očitati i utvrditi stanje postojećih brojila.-

### Članak 7. (sedmi)

Ugovorne strane se obvezuju, radi sigurnosti svake od strana, svaku primjedbu ili obavijest jedna drugoj izjaviti pisanim putem uz potvrdu druge strane o prijemu ili pisanim putem uz preporučenu pošiljku, za Najmodavca na adresu navedenu u zaglavlju ovog Ugovora.

Ukoliko strana koja je odaslala primjedbu ili obavijest ne dobije potvrdu o zaprimanju iste od strane druge ugovorne strane iz bilo kojeg razloga, dostava se smatra izvršenom protekom roka od 8 (osam) dana računajući od dana predaje primjedbe ili obavijesti poštanskom uredu.

Najmoprimac je dužan obavješćivati Najmodavce o uočenom nedostatku prostora, uređaja i instalacija u kući koji koristi.

Najmoprimac snosi troškove isključivo tekućeg redovitog održavanja stambenog prostora (pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje, pospremanje, sitniji popravci na instalacijama, primjerice: zamjene gumice, žarulje i sl.), te kvarova uzrokovanih namjerom ili grubom nepažnjom Najmoprimaca.

#### Članak 9. (deveti)

Najmoprimac odgovara po općim propisima za štetu koju on ili korisnici kuće prouzroče u kući.

#### Članak 10. (deseti)

Najmoprimac je dužan Najmodavcima dopustiti pregled unajmljenog stambenog prostora u svrhu utvrđivanja njegovog stanja i u svrhu uvida u način korištenja, prema prethodnoj najavi najmanje jedanput mjesečno.

#### Članak 11. (jedanaesti)

Najmoprimac nije ovlašten bez prethodne pismene suglasnosti svih Najmodavaca činiti preinake unajmljenog stambenog prostora koje bi mijenjale unutarnji i vanjski izgled, te njegovu namjenu.

#### Članak 12. (dvanaesti)

Najmoprimac ima pravo otkazati ovaj Ugovor o najmu, pismenim putem, preporučenom pošiljkom, uz otkazni rok od 30 (trideset) dana.

Najmodavac ima pravo otkazati ovaj Ugovor o najmu pismenim putem, preporučenom pošiljkom, uz otkazni rok od 3(tri) mjeseca.

#### Članak 13. (trinaesti)

Ukoliko Najmoprimac ne ispunjava svoje obveze iz ovog Ugovora, Najmodavac može otkazati ovaj Ugovor u svako doba uz otkazni rok od 15 (petnaest) dana, a posebice ako Najmoprimac:

- ne plati u ugovorenom roku najamninu i druge ugovorene troškove u vezi sa stanovanjem,
- ako bez prethodnog pisanog odobrenja Najmodavca izvrši preinake unajmljenog stambenog prostora, odnosno postupa suprotno čl. 10. (deset) ugovora.

Prethodno otkazivanju ugovora sukladno ovom članku, Najmodavac će mu sukladno članku 7. (sedmom) ovog Ugovora poslati pisanu opomenu te mu ostaviti rok od 30 (trideset) dana da uskladi svoje ponašanje s preuzetim obvezama. Ukoliko Najmoprimac ne postupi sukladno opomeni i ne ispuni svoju obvezu ili prestane s kršenjem odredbi ugovora u ostavljenom roku, Najmodavac ima pravo otkazati ugovor, uz otkazni rok od 15 (petnaest) dana, Najmodavac ima pravo otkazati ugovor i bez opomene iz prethodnog stavka ukoliko Najmoprimac više od dva puta postupi suprotno Ugovoru.

#### Članak 14.(četnaesti)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se ugovor otkazanim od strane Najmodavaca sukladno stavku 2.(drugom) članka 12.(dvanaestom) ovog ugovora, i stavku 1. članka 13. (trinaestog) ovog Ugovora., i pisani otkaz ovog ugovora smatrati dostavljenim od strane Najmodavaca protekom osam dana od dana slanja pisane obavijesti o otkazu ugovora Najmoprimcu na adresu navedenu u zaglavlju ovog ugovora.

Za slučaj otkaza iz stavka 3. (trećeg) članka 13. (trinaestog) ovog Ugovora, otkazni rok teče od dana predaje pisane pošiljke poštanskom uredu.

Po dostavljenoj obavijesti o otkazu, sukladno prethodnom stavku, kao i sukladno stavku 2.(drugom) članka 12.(dvanaestom) ovog ugovora, i članku 13. (trinaestom), Najmoprimac je u dužan roku od

15 (petnaest) dana podmiriti sve dospjele obaveze prema Najmodavcu, i predati Najmodavcu stambeni prostor slobodan od osoba i vlastitih stvari s izvršenim preinakama koje su načinjene uz suglasnost Najmodavaca, sukladno ovom Ugovoru, uzimajući u obzir promjene do kojih je došlo redovnom upotrebom stambenog prostora ili prirodnim trošenjem materijala i uređaja.

**Članak 15.(petnaesti)**

da se na sve odnose koji nisu uređeni ovim Ugovorom primjenjuju odredbe Zakona o obveznim odnosima, kao i odredbe Zakona o najmu stanova.

**Članak 16.(šestnaesti)**

Ugovorne strane obvezuju se sve eventualne probleme koji bi se javili tijekom korištenja unajmljenog prostora rješavati sporazumno, a u slučaju da sporazum ne bude moguće postići ugovaraju nadležnost Općinskog građanskog suda u Zagrebu.

**Članak 17. (sedamnaesti)**

Ovaj Ugovor sastavljen je u 2 (dva) istovjetna primjeraka, od kojih 1 (jedan) zadržava javni bilježnik, Najmoprimac zadržava 1 (jedan) ovjereni primjerak, a Najmodavaca 1 (jedan) primjerak ovjerene preslike ugovora.

**Članak 18. (osamnaesti)**

Ovaj ugovor koji ima osamnaest članaka i u kojima nije u niti jednom članku ništa brisano, križano niti dodavano, te ga ugovorne strane slobodnom voljom potpisuju obvezujući se u dobroj vjeri pridržavati se njegovih odredbi i njegovog smisla.

**Najmodavac:**

**Najmoprimac:**

\_\_\_\_\_  
Stečajni upravitelj

Renato Sabljic

\_\_\_\_\_  
Tino Tomašić