

1. Marina Ninković, OIB:79813147418, Srima III 75, 22211 Vodice;-----
2. Milomir Ninković, OIB:27728113290, Kralja Tomislava 151, 31431 Čepin, (dalje u tekstu zajednički „Najmodavci“)-----

3. Mandalena Wolgast Živković, OIB 44340874331, Niehler Str. 438, 50735 Köln, (dalje u tekstu „Najmoprimac“)-----

A zajedno kao „Ugovorne stranke“-----

Sklopile su danas u Zagrebu sljedeći-----

UGOVOR O NAJMU NEKRETNINE (STANA)

PREDMET UGOVORA

Članak 1.

(1) Ugovorne stranke suglasno utvrđuju da su Najmodavci suvlasnici i to svaki ½ dijela sljedećih nekretnina:-----

- 28 m2 suvlasnici dijela nekretnine na etažnom vlasništvu (E-118) označene kao čestica br. 507, zk.ul.br: 159, k.o. Grad Zagreb u naravi stambeno – poslovna zgrada br: 186 f i 184/A i dvorište, Ilica sveukupne površine 2304 m2 od čega stambeno poslovna zgrada br. 184 i 184/a površine 1119 m2 i dvorište površine 118 m2 s kojim je povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine i to: četverosobni stan oznake B7-48, u potkrovlju objekta koji se sastoji od „ulaznog dijela, dnevnog boravka sa kuhinjom i blagovaonicom, dvije ostave, wc-a, hodnika, dvije kupaonice i tri sobe ukupne površine 121 m2 s loggiom, natkrivenom terasom i nenatkrivenom terasom ukupne površine 111,79 m2 sveukupne površine 233,30 m2 u etažnom elaboratu sve označeno žutom bojom-----
- 21/10000 suvlasničkog dijela nekretnine (etažno vlasništvo E-4) označeno kao katastarska čestica broj 507, zk.ul.br. 159 k.o. Grad Zagreb, u naravi stambeno – poslovna zgrada br. 184/1 i 184/A i dvorište, Ilica sveukupno površine 2304 m2, od čega stambeno-poslovna zgrada br. 184/1 i 184/A površine 1119 m2 i dvorište površine 1185 m2 s kojim je povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine i to: garažno mjesto GM 4 u podrumu objekta površine 16,29 m2 u etažnom elaboratu označeno zelenom bojom-----
- 22/10000 suvlasničko dijela nekretnine (etažnog vlasništva E-5) označeno kao kat. Čestica br. 507, zk.ul.br. 159., k.o. Grad Zagreb, u naravi stambeno – poslovna zgrada broj 184/1 i 184/A površine 1119 m2 i dvorište površine 1185 m2 s kojim je povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine i to: garažno mjesto GM 5 U PODRUMU OBJEKTA POVRŠINE 16,54 M2 u etažnom elaboratu označeno crvenom bojom Sve upisano u zemljišnim knjigama općinskog građanskog suda u Zagrebu u zemljišno knjižni odjel Zagreb (dalje u tekstu zajednički kao: **(Nekretnina / Nekretnine / Stan)**).-----

(2) Najmodavci daju a Najmoprimac prima u najam Stan iz stavka 1. ovog Članka zajedno sa svim zajedničkim uređajima i zajedničkim prostorijama koji služe za redovito korištenje Stana iz stavka 1. ovog Članka.-----

(3) S obzirom na stanje Stana u trenutku prestanka ovog Ugovora odnosno u trenutku iseljenja Najmoprimac iz predmetnog Stana, Ugovorne strane suglasne su da se završno stanje prostora / Stana, konstatira odgovarajućim Primopredajnim zapisnikom koji će potpisati sve Ugovorne stranke prilikom predaje / povrata stana u posjed Najmodavca-----

AMU

9

TEMELINA UTVRĐENJA I JAMSTVA

Članak 2.

(1) Najmodavci izjavljuju i jamče Najmoprimcu da su isti vlasnici i posjednici predmetnog Stana, te da su isti ovlašteni predmetni Stan dati u najam, te shodno navedenom jamče Najmoprimcu da su u vrijeme sklapanja Ugovora Stan nije dan u najam trećim osobama, niti je trećim osobama dano bilo kakvo pravo na predmetnom Stanu koje isključuje umanjuje i ograničava prava Najmoprimca sukladno ovog Ugovoru. -----

(2) Najmodavci su obavezni nadoknaditi štetu Najmoprimcu koji se pouzdao u istinitost prethodnih izjava i jamstva Najmodavce iz stavka 1. ovog članka ukoliko bi Najmoprimac pretrpio štetu pouzdajući se u istinitost navedenih izjava i jamstava.-----

TRAJANJE UGOVORA

Članak 3.

(1) Ovaj Ugovor o najmu Ugovorne stranke sklapaju na rok / u trajanju od 12 (slovima: dvanaest) mjeseci, započevši od dana 01.10.2025. (prvog listopada dvijetisućdvadesetpete) godine pa zaključno sa danom 01.10.2026. (prvog listopada dvijetisućdvadesetšeste) godine.-----

(2) Ugovorne stranke Suglasne su da će ovaj Ugovor smatrati prešutno obnovljenim za naredno razdoblje trajanja od 1 (slovima:jedne) godine, ukoliko niti jedna Ugovorna stranka najmanje 30 (slovima:trideset) dana prije isteka ugovorenog vremena ne obavijesti u pisanom obliku drugu Ugovornu stranku da ne namjerava sklopiti Ugovor na određeno vrijeme za jednako razdoblje trajanja s time da je u navedenom slučaju Najmoprimac obavezan iseliti iz predmetnog Stana protekom roka na koji je Ugovor sklopljen, te predati posjed Stana Najmodavcima slobodan od svih osoba i stvari Najmoprimca u ispravnom stanju uzimajući u obzir normalnu i redovitu uporabu Stana i prateće opreme i uređaja za odobrenu namjenu, a sve u skladu s odredbama ovog Ugovora.-----

(3) Ako Najmodavci žele Sklopiti ugovor o najmu Stana za daljnje razdoblje ali prema izmijenjenim uvjetima dužni su o tome obavijestiti Najmoprimca u roku i na način iz stavka 2. ovog Članka.-----

(4) Ako Najmoprimac u roku od 15 (slovima:petnaest) dana od primitka obavijesti iz stavka 3. ovog Članka ne prihvati ponudu smatra će se da ne želi sklopiti ugovor za daljnje razdoblje te je u tom slučaju u obvezi iseliti iz predmetnog Stana u roku od 90 (slovima:devedeset) dana od dana primitka obavijesti iz stavka 3. ovog Članka, te predati posjed Stana Najmodavcima slobodan od svih osoba i stvari Najmoprimca u ispravnom stanju uzimajući u obzir normalnu i redovitu uporabu Stana i prateće opreme i uređaja za odobrenu namjenu a sve sukladno odredbama ovog Ugovora.-----

(5) Za vrijeme trajanja roka za iseljenje Najmoprimca sukladno odredbama ovog Članka primjenjuju se na odgovarajući način odredbe Članka 13. stavka 7. i stavka 8. ovog Ugovora.-----

NAJAMNINA

Članak 4.

(1) Za vrijeme trajanja ovog Ugovora o najmu, Ugovorne stranke ugovaraju najamninu u iznosu od 1.700,00 EUR (slovima:tisućsedamstoeura).-----

(2) Najmoprimac je dužan plaćati najamninu za svaki tekući mjesec najkasnije do svakog 5. (slovima: petog) u tekućem mjesecu uplatom na račun najmodavca Marine Ninković IBAN: HR5523600003116143586otvoren kod Zagrebačke banke d.d. -----

2

AMW



(3) Porez na dohodak od imovine i imovinskih prava obvezuje Najmodavca i ni na koji način ne utječe na iznos najamnine. -----

GARANTNI DEPOZIT

Članak 5.

(1) Ugovorne stranke suglasne su da je u trenutku sklapanja ovog Ugovora, Najmoprimac isplatio na račun najmodavca Marine Ninković, br. IBAN: HR5523600003116143586 otvoren kod Zagrebačke banke d.d. garantni depozit u iznosu od 1.700,00 EUR(slovima:tisućsedamstoeura) sve sukladno odredbi Članka 5. Ugovora o najmu stana od dana 01.10.2025. (prvog listopada dvijetisućdvadesetpete) godine. Potpisom ovog Ugovora Najmodavci potvrđuju da su primili navedeni iznos garantnog depozita u cijelosti. -----

(2) Depozit iz stavka 1. ovog Članka će služiti kao osiguranje da će Najmoprimac plaćati najmininu i račune režijskih troškova u skladu s datumom njihovog dospeljeća kao osiguranje naplate troškova koje su Najmodavci imali po osnovu uključenja Štete u svrhu dovođenja Stana ili zajedničkih dijelova i uređaja zgrade u stanje kakvo je bilo prije nastanka Štete a koju su Štetu Najmoprimac ili korisnici Stana prouzročili u Stanu i na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.-----

(3) Potpisivanjem i sklapanjem ovog Ugovora Najmoprimac ovlašćuje Najmodavce da Najmodavci u slučaju da Najmoprimac kasni s plaćanjem najamnine i računa režijskih troškova više od 20 dana (slovima: dvadeset) dana od dana dospeljeća i/ili ako Najmoprimac ne ispuni svoju obvezu naknade eventualno nastale Štete na Stan 1.1. odnosno ako ne ispuni ili neuredno ispuni svoje obveze iz ovog Ugovora, upotrijebe / naplate djelomično ili u cijelosti navedeni iznos depozita iz stavka 1. i stavka 2. ovog Članka bez posebnog prethodnog pristanka Najmoprimca. Ukoliko iznos popravaka i dugovanja koji se sanira / nadoknađuje premašuje iznos garantnog depozita Najmoprimac je dužan nadoknaditi razliku dugovanja i popravaka Najmodavcima u roku od 15 (slovima:petnaest) dana od dana kada ga na to pozovu Najmodavci uz dostavu odgovarajućih računa kojim se pravdaju takvi iznosi s time da su Najmodavci u tom slučaju ovlašteni i aktivirati sredstva osiguranja naplate iz stavka 4. ovog Članka.-----

(4) Depozit iz stavka 1. i stavka 2. ovog članka će služiti kao osiguranje da će Najmoprimac plaćati najmininu i račune režijskih troškova u skladu s datumom njihovog dospeljeća, kao osiguranje naplate troškova koje su Najmodavci imali po osnovi uklanjanja Štete u svrhu dovođenja Stana ili zajedničkih dijelova i uređaja zgrade u stanje kakvo je bilo prije nastanka Štete, a koju su Štetu Najmoprimac ili korisnici Stana prouzročili u Stanu i na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.-----

(5) Potpisivanjem i sklapanjem ovog Ugovora Najmoprimac ovlašćuje Najmodavce da Najmodavci, u slučaju da Najmoprimac kasni s plaćanjem najamnine i računa režijskih troškova više od 20 (slovima: dvadeset) dana od dana dospeljeća ili ako Najmoprimac ne ispuni svoju obvezu naknade eventualno nastale Štete na Stanu odnosno ako ne ispuni ili neuredno ispuni svoje obveze iz ovog Ugovora, upotrijebe / naplate djelomično ili u cijelosti navedeni iznos depozita iz stavka 1. i stavka 2. ovog Članka, bez posebnog prethodnog pristanka Najmoprimca. Ukoliko iznos popravaka i dugovanja koji se sanira / nadoknađuje, premašuje iznos garantnog depozita, Najmoprimac je dužan nadoknaditi razliku dugovanja i popravaka Najmodavcima u roku od 15 (slovima: petnaest) dana od dana kada ga na to pozovu Najmodavci, uz dostavu odgovarajućih računa kojim se prevladaju takvi iznosi, s time da su Najmodavci u tom slučaju ovlašteni i aktivirati sredstva osiguranja naplate iz stavka 5. ovog Članka.-----

(6) U slučaju da ne nastupe okolnosti zbog kojih bi Najmodavci bili ovlašteni o stvariti svoje pravo naplate iz navedenog depozita Najmodavci će iznos garantnog depozita iz stavka 1. i stavka 2. ovog Članka vratiti Najmoprimcu najkasnije 15 (slovima: petnaest) dana od isteka ovog Ugovora a nakon obavljenog pregleda predmetnog stana i Obračuna uplaćenih režijskih troškova koji terete predmetni Stan (konačni račun). Najmodavci će uplaćeni depozit vratiti Najmoprimcu umanjeno za eventualne troškove koje su Najmodavci za vrijeme trajanja ovog Ugovora snosili u ime Najmoprimca. Najmoprimac nema pravo potraživati nikakvu kamatu na navedena novčana sredstva, ukoliko ona budu nesukladna ovom Ugovoru. -----

9

ANW

(7) Ako Najmodavci koristeći se savjesno svojim pravima iz ovog članka, na način određen prethodnim odredbama ovog Članka iskoriste gore navedena jamstva prije isteka ovog Ugovora Najmoprimac uplatiti razliku da punog iznosa garantnog depozita iz stavka 1. i 2. ovog Članka istovremeno s uplatom slijedeće dospijevajuće najamnine bez potrebe da ga Najmodavci prethodno pozovu na uplatu do pune razlike ugovorenog garantnog depozita.

OSTALI TROŠKOVI

Članak 6.

(1) Ugovorne stranke suglasne su da će Najmoprimac pored najamnine iz Članka 4. ovog Ugovora plaćati sve troškove vezane uz korištenje Stana (primjerice struju, vodu, plin, odvoz smeća, pričuvu, komunalnu naknadu, čišćenje stubišta, tv pretplatu, interne, telefon i sl.

(2) Ugovorene stranke suglasne su da će Najmodavac svaki mjesec po primitku po primitku računa vezanih uz troškove uz korištenje Stana iste proslijediti Najmoprimcu na email: **a.wolgast@t-online.de** osim interneta i tv troškova.

(3) Najmoprimac će plaćati sve račune u skladu s datumom njihovog dospijeća te ih prema prethodnom pozivu Najmodavca istima i prezentirati slanjem preslike računa na email najmodavca: **m1.ninkovic@gmail.com**.

(4) Sve troškove iz stavka 1. ovog Članka u vezi s korištenjem Stana snosi Najmoprimac od dana stupanja u posjed Stana pa do povratka stana od strane Najmoprimca Najmodavcima neovisno od dospijeća plaćanja.

(5) Najmoprimac je u potpunosti ovlašten za ugovoranje prijenosa postojećih ili aktivaciju novih telefonskih linija i internet priključaka na svoje ime s pružateljem telekomunikacijskih usluga. Troškove aktivacije i korištenja gore navedenih usluga snosit će Najmoprimac. Po isteku ovog Ugovora, Najmoprimac je obavezan preseliti gore spomenute linije, uređaje i usluge sa adrese Najmodavca najkasnije u roku od 15 (slovima petnaest) dana od isteka ovog Ugovora.

(6) Najmoprimac se obvezuje po isteku najma vratiti Stan Najmodavcima očišćen u istom stanju kakvom ga je primio uzimajući u obzir redovitu / normalnu upotrebu Stana i prateće opreme i uređaja za odobrenu namjenu.

KORIŠTENJE STANA I OBVEZE NAJMOPRIMCA

Članak 7.

(1) Najmoprimac se obvezuje koristiti Stan koji je predmet ovog Ugovora, te namještaj i opremu u njemu pažnjom dobrog domaćina i dužan je nadoknaditi sva oštećenja od strane osoba koje njegovom privolom posjećuju predmetni Stan.

(2) Najmoprimac ne odgovara za trošenje stana pri redovitom korištenju.

(3) Najmoprimac je dužan omogućiti Najmodavcima redovni pregled stana za vrijeme trajanja najma uz prethodnu najavu i uz prisutnost Najmoprimca. U slučaju bilo kakve opasnosti ili izvanrednih okolnosti Najmodavcima je dopušten pristup bez najave a što se neće smatrati smetanjem posjeda Najmoprimca.

(4) U slučaju bilo kakvih oštećenja i kvarova Stana Najmoprimac je dužan o ovome odmah obavijestiti Najmodavce.

(5) Najmoprimac je obavezan poštivati kućni red.

9

AA

PREINAKE

Članak 8.

(1) Preinake od strane Najmoprimca u predmetnom Stanu (osobito nadogradnja pregrađivanje rušenje lakiranje popločenje i slično te preinake pripadajućih instalacija i uređaja preinake u zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade nisu dozvoljene. Najmoprimcu je dozvoljeno bojanje i bušenje zidova pod uvjetom da po prestanku i otkazu ovog Ugovora o najmu, vrati zidove u predmetnom Stanu u Prvobitno stanje.-----

TROŠKOVI ODRŽAVANJA I POPRAVAKA

Članak 9.

(1) Najmoprimac se obvezuje podmirivati sve troškove tekućeg održavanja Stana odnosno Najmoprimac će zamjenjivati sav potrošni materijal kao i snositi troškove manjih popravaka u predmetnom Stanu nastalih njihovim redovitim korištenjem te snositi troškove svih popravaka koje su posljedice nepažnje i nestručnog korištenja Stana od strane Najmoprimca i osobe za koje on odgovara. -----

(2) Najmodavci su dužni snositi sve eventualne veće troškove bitnih popravaka Stana (poput popravka vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, električnih instalacija, instaliranja grijanja i sl.) koje su posljedica dotrajalosti uslijed redovite upotrebe kako bi se Stan održava u prikladnom stanju za stanovanje. -----

(3) Najmoprimac je dužan bez odgode obavijestiti pisanim i telefonskim putem Najmodavce o potrebi izvršenja popravaka iz stavka 2. ovog članka koji u skladu s odredbama ovog Članka padaju na teret Najmodavca u protivnom odgovara za odatle nastalu štetu.-----

(4) Najmodavci su u obvezi sanirati bitne popravke Stana iz stavka 2. ovog Članka u primjerenom roku od 48 (slovima:četrdesetosam) sati za hitne popravke i do 15 (slovima: petnaest) dana za ostale popravke. Najmodavci su dužni Najmoprimcu nadoknaditi troškove navedenih bitnih popravaka Stana koje je ovaj izvršio bilo što nisu trpjeli odgađanje ili ih najmodavci obaviješteni o njima nisu izvršili u primjerenom roku.-----

KORIŠTENJE STANA

Članak 10.

(1) Ugovorne stranke suglasne su da će Najmoprimac predmetni Stan koristiti isključivo za svoje osobno stanovanje.-----

(2) Ugovorne stranke suglasno utvrđuju da će uz Najmoprimca stan koristiti za stanovanje i obitelji Najmoprimca i to: Kćerka Lana Josipa Wolgast Živković i Pas.-----

(3) Najmoprimac je suglasan da će prethodno navedeni član obitelji imati prijavljeno boravište ili prebivalište na adresi na kojoj se nalazi predmetni Stan.-----

(4) Najmoprimac je dužan dozvoliti Najmodavcima a uz prethodnu najavu barem 48 (slovima:četrdesetosam) sati unaprijed pokazivanje objekta budućim interesentima ali samo tijekom zadnjih mjesec dana prije isteka ugovorenog trajanja najma. -----

KORIŠTENJE ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA I DIJELOVA UREĐAJA ZGRADE

Članak 11.

(1) Najmoprimac je ovlašten na uobičajeni način koristiti se svim zajedničkim prostorijama dijelovima i uređajima zgrade bez ograničenja ali uz uvjet da uporabom ne ometa druge korisnike zgrade u korištenju istih zajedničkih

AKU

9

1970

prostorija, dijelova i uređaja.-----

PODNAJAM

Članak 12.

(1) Temeljem izričitom sporazumu Ugovorenih stranaka Najmoprimac nije ovlašten stan dati u podnajam trećim osobama bez izričite prethodne pisane suglasnosti Najmodavca.-----

OVRŠNA KLAUZULA

Članak 13.

(1) Najmoprimac kao obveznik u smislu odredbe članka 54. 1. Zakona o javnom bilježništvu, potpisom ovog Ugovora kao solemnizirane javnobilježničke isprave očituje svoju volju te izjavljuje kako su Najmodavci temeljem ovog Ugovora o najmu ovlašteni provesti neposrednu prisilnu ovrhu radi ispražnjenja i predaje Nekretnine u posjed Najmodavcima, slobodne od osoba i stvari, u slučajevima temeljem kojih Najmodavci mogu otkazati ovaj Ugovor i koji su navedeni u ovom Ugovoru ili u slučajevima da je isti valjano istekao. Ugovorne strane su suglasne da će javni bilježnik na temelju pisanog zahtjeva Najmodavaca na kojem će biti naznačen datum otkaza ili datum valjanog isteka ovog Ugovora, a sukladno odredbama članka 54. Zakona o javnom bilježništvu, na ovaj Ugovor o zakupu staviti potvrdu ovršnosti, kada ga Najmodavci pisanim putem obavijesti da Najmoprimac nije iselio iz Nekretnine, a Ugovor o najmu je istekao ili je isti otkazan.-----

(2) Zakupnik potpisom ovog Ugovora kao solemnizirane javnobilježničke isprave izjavljuje kako su Najmodavci temeljem ovog Ugovora, u slučaju dospelosti bilo koje obveze po ovom Ugovoru, a koje se odnose na neplaćene Najamnine, režijske troškove i/ili troškove tekućeg održavanja Nekretnine i/ili u slučaju dospelosti Ugovorne kazne sukladno članku 11. ovog Ugovora, ovlašten provesti neposrednu prisilnu ovrhu na cjelokupnoj imovini Najmoprimalca koju čini, ali ne isključivo, bilo koja pokretna i nepokretna imovina, tražbina i druga imovinska odnosno materijalna prava i dionice koje su vlasništvo Najmoprimalca, kao i na njegovim računima i novčanim sredstvima kod bilo koje banke ili druge pravne osobe koja obavlja poslove platnog prometa. Ugovorne strane su suglasne da će javni bilježnik na temelju pisanog zahtjeva najmodavaca, sukladno odredbama članka 54. Zakona o javnom bilježništvu, na ovaj Ugovor o zakupu staviti potvrdu ovršnosti, kada Najmodavci pisanim putem, uz predočenje izvoda iz tekućeg računa, obavijeste da prema Najmoprimac ima dospjelo nepodmireno potraživanje.-----

OTKAZ I RASKID UGOVORA

Članak 14.

(1) Otkaz ugovora se daje u pisanom obliku i dostavlja se drugoj Ugovornoj strani putem preporučene pošte pošiljkom s povratnicom i počinje teći od prvog dana sljedećeg mjeseca, a od mjeseca u kojem je otkaz primljen. Ako se pošiljka sa otkazom vrati neuručena smatra se da je otkaz drugoj Ugovornoj strani dostavljen s danom njegove predaje na poštu preporučenom pošiljkom s povratnicom te daje od toga dana počeo teći otkazni rok.-----

(2) Najmodavci mogu otkazati ovaj Ugovor o najmu Stana ako Najmoprimac ili drugi korisnici stana koriste Stan suprotno Zakonu o najmu stana, Zakonu o obveznim odnosima i ovom Ugovoru o najmu stana, a osobito: -----

- Ako Najmoprimac kasni s plaćanjem ugovorene najamnine i računa režijskih troškova više od 20 (slovima dvadeset dana),-----
- Ako Najmoprimac Stan ili dio Stana daje u podnajam, bez dopuštenja Najmodavca,-----

9

HW



- Ako Najmoprimac ili drugi korisnici Stana ometaju druge najmoprimce ili korisnike toga Stana u mirnom korištenju stana,-----
- Ako se Stanom koristi osoba koja nije navedena u Ugovoru o najmu,-----
- Ako Najmoprimac odbija dostaviti dokaze o urednom plaćanju režijskih troškova a sve po pozivu na takvu dostavu od strane Najmodavca.-----

(3) Najmoprimac može otkazati ovaj Ugovor o najmu Stana:-----

- Ako Najmodavci neovlašteno ulaze u predmetni Stan (bez najave i bez prisutnosti Najmoprimca) ili u slučaju bilo kakvog drugog grubog ometanja mirnog stanovanja Najmoprimca od strane Najmodavca,---
- U slučaju neizvršavanja obveza održavanja i popravaka u predmetnom Stanu koji padaju na teret Najmodavcima u skladu s odredbama Članka 9 ovog Ugovora.-----

(4) Ugovorne stranke mogu otkazati ovaj Ugovor uz otkazni rok od 90 (slovima:devedeset) dana unutar kojeg je Najmoprimac obavezan iseliti iz predmetnog Stana te isti vratiti u posjed Najmodavaca slobodan od svojih stvari i svih osoba. Najmodavci će prije otkaza ovog Ugovora prethodno pisanim putem opomenuti Najmoprimca da u roku od 30 (slovima:trideset) dana otkloni razloge za otkaz. Najmodavci imaju pravo otkazati Ugovor i bez prethodne navedene opomene ako Najmoprimac više od dva puta postupi suprotno Ugovoru odnosno Zakonu.--

(5) Najmodavci mogu raskinuti Ugovor o najmu Stana u pisanom obliku s obrazloženjem i rokom iseljenja iz stana koji ne može biti kraći od 15 (slovima:petnaest) dana ako:-----

- Najmoprimac ili drugi korisnici zajedničkim prostorijama, uređajima i dijelovima zgrade svojom krivnjom nanose štetu koju u roku od 30 (slovima:trideset) dana nisu otklonili.-----
- Najmoprimac preuređuje stan ili zajedničke prostorije i uređaje zgrade bez prethodne pismene suglasnosti Najmodavca.-----

(6) Tijekom trajanja otkaznog roka na snazi ostaje obveza plaćanja tekuće i dugovane najamnine u ugovorenom iznosu i režijskih troškova koji terete Stan.-----

(7) U slučaju isteka ovog Ugovora odnosno u slučaju otkaza ili raskida ovog Ugovora prije isteka ugovorenog roka Najmoprimac je dužan iz predmetnog stana iseliti odmah nakon isteka Ugovora odnosno nakon isteka otkazanog / raskinutog roka te predati posjed istog Najmodavcima slobodan od svih osoba i stvari Najmoprimca u ispravnom stanju uzimajući u obzir normalnu i redovitu uporabu Stana i prateće opreme i uređaja za odobrenu namjenu a sve sukladno odredbama ovog Ugovora. Za svaki započeti mjesec zakašnjenja s predajom posjeda Najmodavcima Najmoprimac je dužan platiti Najmodavcima kaznenu naknadu u iznosu od dvije mjesečne najamnine a koje dospijevaju na naplatu svakog 5. (slovima:petog) dana u tekućem mjesecu za cijelo vrijeme trajanja toga zakašnjenja. -----

(8) U slučaju da Ugovorne stranke ne produlje vremensko trajanje ovog Ugovora ili u slučaju otkaza / raskida ovog Ugovora prije isteka ugovorenog roka Najmodavci imaju pravo predmetni Stan pokazivati novim potencijalnim najmoprimcima najmanje 30 (trideset) dana prije isteka ili prijevremenog otkaza / raskida ovog Ugovora uz uvjet da o tome Obavijeste Najmoprimca barem 2 (slovima:dva) dana ranije te da to učine u razumnom vremenskom terminu koji je dužan prihvatiti Najmoprimac. -----

AMU

9

POVRAT STANA NAJMODAVCIMA

Članak 15.

- (1) Ugovorne stranke suglasne su da će Najmoprimac u slučaju isteka ili otkaza /raskida ovog Ugovora, podmiriti sve tekuće troškove koji terete predmetni Stan od datuma povrata neovisno od dospijeća račune te dokaze prezentirati Najmodavcima prilikom primopredaje kao i predati Najmodavcima sve postojeće ključeve predmetnog Stana.-----
- (2) Nakon povrata Stana Najmoprimac nema pravo od Najmodavca potraživati nikakvu naknadu za svoja eventualna ulaganja u predmetni Stan osim ako se stranke tako nisu sporazumjele pisanim putem.-----
- (3) U slučaju isteka ili otkaza raskida ovog Ugovora Najmoprimac se obvezuje najkasnije do datuma izlaska iz predmetnog Stana vratiti sve eventualne preinake koje je načinio u predmetnom stanu osim običnog trošenja korištenjem. -----
- (4) Prilikom isteka ili otkaza / raskida Ugovora Ugovorne stranke pisanim putem će potvrditi postojeće stanje popis inventara brojila i ključeva predmetnog Stana.-----
- (5) Najmoprimac se obvezuje po isteku Najma vratiti STAN Najmodavcima očišćen i u istom stanju u kakvom ga je primio uzimajući u obzir redovitu uporabu Stana i prateće opreme i uređaja za odobrenu namjenu.-----

PREPISKA UGOVORNIH STRANAKA

Članak 16.

- (1) Ugovorene stranke su suglasne da će sva pismena dostavljati jedna drugoj na adresi naznačenoj u ovom Ugovoru – email: Marina Ninkovic (m1.ninkovic@gmail.com) i Magdalena Wolgast Živković (a.wolgast@t-online.de). -----
- (2) Dostava pismena na naznačene email adrese smatra se kao uredna dostava svih pismena. U slučaju da jedna od Ugovornih stranaka tijekom trajanja ovog Ugovora promijeni adresu dužna je o tome obavijestiti drugu stranu jer će se u protivnom smatrati da pristaje da se e pismena dostavljaju na adrese naznačene u ovom Ugovoru.-----
- (3) Sve pisane obavijesti dostavljat će se Ugovornim strankama preporučenom poštom uz povratnicu a dan predaje obavijesti pošti smatrat će se danom kada je druga strana primila obavijest. U slučaju da jedna od Ugovorenih stranaka ne želi zaprimiti dostavu pismeno ili da je na povratnici naznačeno da je nepoznat na adresi dostave ili da je obaviješten pošiljku nije podigao a adresa dostave je adresa koja je naznačena u ovom Ugovoru smatrat će se da je dostavna uredno izvršena. -----

PRIMJENA PRAVA I RJEŠAVANJE SPOROVA

Članak 17.

- (1) Za sve odnose koji nisu regulirani ovim Ugovorom na odgovarajući način primjenjuju se odredbe Zakona o najmu stanova i Zakona o obaveznim odnosima. -----
- (2) Ugovorne stranke se obvezuju u slučaju eventualnog spora isti riješiti mirnim putem a ukoliko to ne bi bilo moguće ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.-----

VIŠA SILA

Članak 18.

AKU

7

(1) Ukoliko nastupi događaj više sile koji sprečava Ugovorne stranke u ispunjavanju njihovih ovim Ugovorom preuzetih obveza a koji je prilikom sklapanja Ugovora bio nepredvidiv i neovisan od volje Ugovornih stranaka (rat prirodne nepogode i sl.) Ugovorne stranke oslobađaju se svojih obveza dok traje događaj.-----

IZMJENE I DOPUNE UGOVORA

Članak 19.

(1) Ugovorne stranke suglasne su da su sve izmjene i dopune ovog Ugovora valjane samo ako sastavljene su u pisanom obliku i potpisane od obje Ugovorne strane.-----

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 20.

(1) Ugovorne strane prihvaćaju sva prava i obveze iz ovog Ugovora te ga u znak prihvatanja vlastoručno potpisuju.-----

(2) Ovaj Ugovor stupa na snagu s danom potpisivanja Ugovornih stranaka.-----

PRIMJERC I UGOVORA

Članak 21.

(1) Ovaj Ugovor sklopljen je u 4 (četiri) istovjetnih primjeraka a od kojih po 1 (jedna) primjerak pripada svakom Najmodavcu i 1 primjerak pripada Najmoprimcu dok javni bilježnik zadržava 1 jedan primjerak.-----

U Zagrebu, 01.10.2025. god. (prvoglistopadadvijetisućdvadesetpetegodine)-----

Najmodavci:

Marina Ninković, OIB:79813147418, Srma III 75,
22211 Vodice p.p. ANA MARIJA VELJIĆ, Zagreb, Ulica
Baltazara Dvorničića 33, OIB: 68011547516



Milomir Ninković, OIB:27728113290, Kralja Tomislava
151, 31431 Čepin p.p. ANA MARIJA VELJIĆ, Zagreb,
Ulica Baltazara Dvorničića 33, OIB: 68011547516



Najmodavci:

Mandalena Wolgast Živković, OIB 44340874331,
Niehler Str. 438, 50735 Köln







REPUBLIKA HRVATSKA

Javni bilježnik

Božo Miletić

Zagreb, Ulica Grge Tuškana 39

Ovaj je javnobilježnički akt ovršan dana

16.7. 2026. godine

U Zagrebu

16.7.2026.



Ovlaštena
javnobilježnička osoba

Poslovni broj: OV-12210/2025

Ja, javni bilježnik **Božo Miletić**, Zagreb, Ulica Grge Tuškana 39, potvrđujem da su stranke:

MARINA NINKOVIĆ, OIB 79813147418, SRIMA, SRIMA III 75, zastupana po opunomoćeniku **ANA MARIJA VELJIĆ, OIB 68011547516, ZAGREB, ULICA BALTAZARA DVORNIČIĆA 33**, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 117029485 PU Zagrebačka, a ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u SPECIJALNU PUNOMOĆ od 30.09.2025.g., ovjerenu istoga dana u uredu javnog bilježnika Dr. Philipp SCHWARZ, Republika Austrija, Innsbruck, Tirol pod Brojem OV.: 2768/25,

MILOMIR NINKOVIĆ, OIB 27728113290, ČEPIN, KRALJA TOMISLAVA 151, zastupan po opunomoćeniku **ANA MARIJA VELJIĆ, OIB 68011547516, ZAGREB, ULICA BALTAZARA DVORNIČIĆA 33**, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 117029485 PU Zagrebačka, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u SPECIJALNU PUNOMOĆ od 30.09.2025. godine, ovjerenu istoga dana u uredu javnog bilježnika Vedran Borić, Osijek, Vijenac Jakova Gotovca 13, pod Brojem: OV-14046/2025, kao **Najmodavci**,

MANDALENA WOLGAST ŽIVKOVIĆ, OIB 44340874331, NJEMAČKA, KOLN, NIEHLER STR. 438, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 119381395 PU Zagrebačka, kao **Najmoprimac**,

podnijele prednju privatnu ispravu: **UGOVOR O NAJMU NEKRETNINE (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 prihvaćaju pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njih i da to odgovara njihovoj volji.

Prednjoj privatnoj ispravi prilaže se: preslika SPECIJALNE PUNOMOĆI od 30.09.2025.g., ovjerene istoga dana u uredu javnog bilježnika Dr. Philipp SCHWARZ, Republika Austrija, Innsbruck, Tirol pod Brojem OV.: 2768/25 (kao prilog A), preslika SPECIJALNE PUNOMOĆI od 30.09.2025. godine, ovjerene istoga dana u uredu javnog bilježnika Vedran Borić, Osijek, Vijenac Jakova Gotovca 13, pod Brojem: OV-14046/2025 (kao prilog B).

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 13,27 eur. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 149,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 37,25 eur.

Zagreb, 09.10.2025.



Javni bilježnik
Božo Miletić

za javnog bilježnika
javnobilježnički prisjednik
Duje Ordulj

SPECIJALNA PUNOMOĆ

(1) Ja, **MARINA NINKOVIĆ, Vodice, Srma III 75, OIB:79813147418**, suvlasnik sam u ½ dijela nekretnine, a kako slijedi:-----

- **Nekretnina upisana pri Općinskom sudu u Zagrebu, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB, Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB, Broj ZK uložka: 159, Broj zemljišta (kat.čestice) 507, STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA BR. 184 I 184/A I DVORIŠTE, ILICA površine 2304 m2, STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA BR. 184 I 184/A površine 1119 m2, DVORIŠTE površine 1185 m2, a što u naravi čine:-----**
 - **4. Suvlasnički dio: 21/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)**, garažno mjesto GM 4, u podrumu objekta, površine 16,29 m2, u etažnom elaboratu označeno zelenom bojom-----
 - **5. Suvlasnički dio: 22/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)**, garažno mjesto GM 5, u podrumu objekta, površine 16,54 m2, u etažnom elaboratu označeno crvenom bojom-----
 - **118. Suvlasnički dio: 280/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-118)**, četverosobni stan oznake B7-48, u potkrovlju objekta, koji se sastoji od ulaznog dijela, dnevnog boravka sa kuhinjom i blagovaonicom, dvije ostave, wc, dva hodnika, dvije kupaonice, tri sobe i vešeraja, ukupne površine 121,51 m2, s loggiom, natkrivenom terasom i nenatkrivenom terasom, ukupne površine 111,79 m2, sveukupne površine 233,30 m2, u etažnom elaboratu sve označeno žutom bojom,-----

- **Na navedenoj nekretnini upisana je sljedeća zabilježba:-----**

Zaprimljeno 07.05.2012. broj Z-23975/12. Temeljem čl. 268a Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN-76/07, 38/09, 55/11 i 90/11) zabilježuje se da je za stambeno-poslovnu zgradu priložena uporabna dozvola Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo, Kl. UP/I-361-05/2012-001/23 ur.br. 251-13-22/103-12-5 od 11. travnja 2012.g. -----

(3) Ovom punomoći ovlašćujem da, **ANA MARIJA VELJIĆ, Zagreb, Ulica Baltazara Dvorničića 33, OIB: 68011547516**, može u moje ime i za moj račun, neograničeno, obavljati sljedeće radnje:-----

- da navedenu nekretninu može davati u zakup ili najam te sklapati u moje ime i za moj račun Ugovor o zakupu ili najmu, anekse kao i raskide istih te iste solemnizirati, odnosno ovjeriti kod javnog bilježnika u moje ime i to sa najmoprimcem Mandalena Wolgast Živković, OIB: 44340874331, Niehler Str. 438, 50735 Köln, s ukupnom mjesečnom najamninom/zakupninom za cjelokupnu nekretninu u iznosu od 1.700,00 EUR koja se u cijelosti uplaćuje na račun Marine Ninković broj računa IBAN: HR5523600003116143586 otvoren kod Zagrebačka banka d.d., Zagreb do 5. u mjesecu za tekući mjesec;-----
- bez ograničenja davati moje osobne podatke, osobni identifikacijski broj kao i matični broj građana, a ukoliko je navedeno potrebno za raspolaganje naprijed navedenom nekretninom;-----

Ana Marija Veljić, Zagreb, Ulica Baltazara Dvorničića 33, OIB: 68011547516, ima potpuno pravo i ovlaštenje poduzimati sve radnje navedene naprijed u ovoj punomoći s učinkom kao da sam ih ja, osobno, poduzela.-----

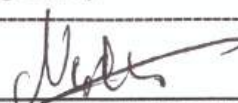
AMV





Ova punomoć vrijedi bez vremenskog ograničenja, za neograničen broj radnji ili do opoziva.-

Austrija, Innsbruck, 30.09.2025.(tridesetogrujnadvijetisućdvadesetpetegodine) -----


MARINA NINKOVIĆ

30.09.2025.

AM



9

Gebühr in Höhe von
€ 21,00 gem. § 14 TP 13
Gebührengesetz entrichtet.

B.R.ZI.: 2768/25

Die Echtheit der Unterschrift der Frau Dr. med. univ. Marina **Ninkovic**, geboren 07.02.1959 (siebenten Februar neunzehnhundertneunundfünfzig), Planötzenhofstraße 19, 6020 Innsbruck, wird bestätigt. _____

Weiters wird bestätigt, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. _____

Innsbruck, am 30.09.2025 (dreißigsten September zweitausendfünfundzwanzig).—




Mag. Martin Oberhammer
Substitut des öffentlichen Notars
Dr. Philipp Schwarz

B.R.ZI.: 2768/25

I hereby certify that the signature of Dr. med. univ. Marina **Ninkovic**, born 07/02/1959 (seventh of February nineteen hundred and fifty-nine), Planötzenhofstraße 19, 6020 Innsbruck, is genuine. _____

Furthermore, the party has confirmed that it is aware of the contents of the document and is signing it free of duress. _____

Innsbruck, 30/09/2025 (thirtieth of September two thousand and twenty-five).—




Mag. Martin Oberhammer
Substitut des öffentlichen Notars
Dr. Philipp Schwarz

2







9

SPECIJALNA PUNOMOĆ

(1) Ja, **MILOMIR NINKOVIĆ**, Čepin, Kralja Tomislava 151, OIB: 27728113290, suvlasnik sam u ½ dijela nekretnine, a kako slijedi:-----

- **Nekretnina upisana pri Općinskom sudu u Zagrebu, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB, Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB, Broj ZK uložka: 159, Broj zemljišta (kat.čestice) 507, STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA BR. 184 I 184/A I DVORIŠTE, ILICA površine 2304 m², STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA BR. 184 I 184/A površine 1119 m², DVORIŠTE površine 1185 m², a što u naravi čine:-----**

- **4. Suvlasnički dio: 21/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)**, garažno mjesto GM 4, u podrumu objekta, površine 16,29 m², u etažnom elaboratu označeno zelenom bojom-----
- **5. Suvlasnički dio: 22/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)**, garažno mjesto GM 5, u podrumu objekta, površine 16,54 m², u etažnom elaboratu označeno crvenom bojom-----
- **118. Suvlasnički dio: 280/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-118)**, četverosobni stan oznake B7-48, u potkrovlju objekta, koji se sastoji od ulaznog dijela, dnevnog boravka sa kuhinjom i blagovaonicom, dvije ostave, wc, dva hodnika, dvije kupaonice, tri sobe i vešeraja, ukupne površine 121,51 m², s loggiom, natkrivenom terasom i nenatkrivenom terasom, ukupne površine 111,79 m², sveukupne površine 233,30 m², u etažnom elaboratu sve označeno žutom bojom,-----

- **Na navedenoj nekretnini upisana je sljedeća zabilježba:-----**
Zaprimljeno 07.05.2012. broj Z-23975/12. Temeljem čl. 268a Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN-76/07, 38/09, 55/11 i 90/11) zabilježuje se da je za stambeno-poslovnu zgradu priložena uporabna dozvola Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo, Kl. UP/I-361-05/2012-001/23 ur.br. 251-13-22/103-12-5 od 11. travnja 2012.g. -----

(3) Ovom punomoći ovlašćujem da, **ANA MARIJA VELJIĆ**, Zagreb, Ulica Baltazara Dvorničića 33, OIB: 68011547516, može u moje ime i za moj račun, neograničeno, obavljati sljedeće radnje:-----

- da navedenu nekretninu može davati u zakup ili najam te sklapati u moje ime i za moj račun Ugovor o zakupu ili najmu, anekse kao i raskide istih te iste solemnizirati, odnosno ovjeriti kod javnog bilježnika u moje ime i to sa najmoprimcem Mandalena Wolgast Živković, OIB: 44340874331, Niehler Str. 438, 50735 Köln, s ukupnom mjesečnom najamninom/zakupninom za cijelu nekretninu u iznosu od 1.700,00 EUR koja se u cijelosti uplaćuje na račun moje supruge Marine Ninković broj računa IBAN: HR5523600003116143586 otvoren kod Zagrebačka banka d.d., Zagreb do 5. u mjesecu za tekući mjesec;-----
- bez ograničenja davati moje osobne podatke, osobni identifikacijski broj kao i matični broj građana, a ukoliko je navedeno potrebno za raspolaganje naprijed navedenom nekretninom;-----

Ana Marija Veljić, Zagreb, Ulica Baltazara Dvorničića 33, OIB: 68011547516, ima potpuno pravo i ovlaštenje poduzimati sve radnje navedene naprijed u ovoj punomoći s učinkom kao da sam ih ja, osobno, poduzeo.-----

Ova punomoć vrijedi bez vremenskog ograničenja, za neograničen broj radnji ili do opoziva.-

Osijek, 30.09.2025. (tridesetogrujnadvijetisućdvadesetpetegodine)

MILOMIR NINKOVIĆ

Amu

gr

Ja, javni bilježnik **Vedran Borić**, Osijek, Vijećnica Jakova Gotovca 13,
potvrđujem da je stranka:

MILOMIR NINKOVIĆ, OIB 27728113290, ČEPIN, KRALJA TOMISLAVA 151, u mojoj
nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Podnositelj pismena
javnom bilježniku je osobno poznat.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 1,33 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT⁶ zaračunata u iznosu od 6,00 eur uvećana za PDV u
iznosu od 1,50 eur.

Broj: OV-14046/2025

Osijek, 30.09.2025.



AW