

FELICITER d.o.o. za graditeljstvo, trgovinu i usluge u stečaju, OIB: 33362149552, Marina Studina 40, Sesvete, e-mail adresa: [vladimir.besek@gmail.com](mailto:vladimir.besek@gmail.com) koje zastupa stečajni upravitelj Vladimir Besek, Podravska ulica br. 9, Virovitica, kao najmodavac (u daljnjem tekstu: Najmodavac)

Vjeran Podhraški, OIB 00973939020, Mostarska ulica 36; 10360 Sesvete, e-mail adresa: [vjerchi@yahoo.com](mailto:vjerchi@yahoo.com), kao najmoprimac (u daljnjem tekstu: Najmoprimac)

zajedno u daljnjem tekstu označeni kao: Stranke, zaključile su ovaj

## UGOVOR O NAJMU

(u daljnjem tekstu: Ugovor)

### Članak 1.

Ovim Ugovorom Najmodavac se obvezuje predati u najam Najmoprimcu nekretninu opisanu na sljedeći način:--  
: suvlasnički dio: 3193/10000 k.č.br. 832/7, oznaka zemljišta MOSTARSKA ULICA, i to KUĆA BR. 36-----  
MOSTARSKA ULICA površine 101 m<sup>2</sup> i DVORIŠTE MOSTARSKA ULICA površine 199 m<sup>2</sup>,-----  
sveukupne površine 300 m<sup>2</sup>, a s kojim suvlasničkim dijelom je povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine,  
i to: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) povezano sa vlasništvom trosobnog stana S2 na katu, NK površine 60,70---  
m<sup>2</sup>, s pripadajućim balkonom NK površine 1,98 m<sup>2</sup>, terasom NK površine 2,07 m<sup>2</sup> i parkirnim mjestom PM2,--  
NK površine 6,90 m<sup>2</sup> kao pripatcima stanu, što ukupno iznosi 71,65 m<sup>2</sup>--- sukladno Zakonu o vlasništvu i----  
drugim stvarnim pravima, sve upisano u zk.ul.8203, k.o. SESVETSKI-----KRALJEVEC pri-----  
zemljišnoknjižnom odjelu Sesvete Općinskog suda u Sesvetama(u daljnjem-----tekstu -----  
Nekretnina)-----dok se Najmoprimac za to obvezuje plaćati Najmodavcu -----  
mjesečnu najamninu sukladno odredbama ovog Ugovora.

Stranke suglasno utvrđuju kako Nekretnina nije podobna za stanovanje, obzirom da potrebni komunalni, -----  
električni, vodni i drugi priključci na javne usluge nisu odgovarajuće pripojeni na Nekretninu, niti ista posjeduje  
energetski certifikat, slijedom čega ----Stranke suglasno utvrđuju kako se Nekretnina temeljem ovog Ugovora--  
daje u najam kao skladište/radionicu i ne može se upotrebljavati u drugačiju svrhu ukoliko se priključci-----  
odgovarajuće ne priključe.

Najmoprimac može, na vlastiti trošak i uz posebnu pisanu suglasnost Najmodavca, priključiti potrebne-----  
priključke za----- stanovanje, te nakon priključenja kojih, se može sklopiti aneks ugovora o najmu-----  
kojim će se definirati uporabna namjena Nekretnine kao stambenog prostora, pri čemu se na -----  
odgovarajući način primjenjuju odredbe iz čl. 5. ovog Ugovora. -----  
Najmodavac se obvezuje dopustiti Najmoprimcu priključenje nužnih priključaka za stanovanje (el. energije, ----  
-vode, plina, kanalizacije) ukoliko Najmoprimac podmiri troškove istih te posebno ukoliko se pridržava -----  
---odredbi iz čl. 2. (slovima: drugog) i čl. 5. (slovima: petog) ovog Ugovora.

Najmoprimac je ovlašten Nekretninu isključivo koristiti sukladno njezinoj ugovornoj namjeni te ju isti nije  
ovlašten rabiti na bilo koji drugi način i odgovara za štetu koja bi mogla nastati zbog protuugovorne uporabe.---

### Članak 2.

Stranke ugovaraju mjesečnu najamninu za Nekretninu u iznosu od 310,00 € (slovima:tristo i deset eura), u kojoj  
je sadržan PDV, koja se plaća mjesečno unaprijed za naredni mjesec i to najkasnije svakog desetog dana u mjesecu  
za tekući mjesec.---

Najmodavac se obvezuje izdavati mjesečne fakture za najam i pravovremeno dostaviti iste, putem adrese  
elektroničke pošte, Najmoprimcu, a temeljem kojih će Najmoprimac vršiti predmetna plaćanja najamnine na račun  
naznačen u fakturi te na način i u iznosu definiranom u ovom članku Ugovora.-----

Najmoprimac se obvezuje da za sve vrijeme primjene i trajanja ovog Ugovora Najmodavcu najamninu plaćati  
uredno po dospijeću svakog pojedinog mjesečnog obroka na naplatu.-----

Najmoprimac se obvezuje Najmodavcu zajedno sa zaključenjem ovog Ugovora izdati 1 (slovima: jednu)  
zadužnicu na iznos od 1.000,00 € (slovima: tisuću eura), koja služi u svrhu osiguranja od eventualne štete koju  
prouzroči Najmoprimac na Nekretnini i/ili zajedničkim dijelovima i/ili radi namirenja eventualnih dugova koje bi  
Najmoprimac imao prema Najmodavcu na temelju ovog Ugovora i/ili radi namirenja dugova koji bi krivnjom

Vjeran Podhraški

Vladimir Besek

Najmoprimca nastali nadležnim pružateljima usluga s osnove komunalnih, električnih i/ili drugih režijskih i redovnih troškova.

Najmodavac se obvezuje izvršiti povrat zadužnice specificirane u prethodnom stavku pri okončanju najma Nekretnine od strane Najmoprimca, ali isključivo u slučaju da Nekretnina pri okončanju najma bude vraćena Najmodavcu u stanju u kojem je ista predana na početku ovog najma, dakle bez oštećenja, grešaka i/ili drugih elemenata koji značajno umanjuju vrijednost Nekretnine, ukoliko Najmoprimac ne bude prema Najmodavcu imao nikakvih dugovanja s osnove ovog najma te ukoliko ne budu postojali dugovi koji su nastali krivnjom Najmoprimca nadležnim pružateljima usluga s osnove komunalnih, električnih i/ili drugih režijskih i redovnih troškova za održavanje Nekretnine i zajedničkih dijelova. Svi prethodno navedeni uvjeti moraju biti kumulativno ispunjeni za povrat zadužnice.

Stranke su suglasne da se šteta koja je prouzročena na Nekretnini i zajedničkim dijelovima od strane drugih korisnika i/ili osoba povezanih s Najmoprimcem, ima se smatrati štetom koju je prouzročio Najmoprimac.

### Članak 3.

Pored mjesečne najamnine Najmoprimac se, do pisanog poziva Najmodavca, oslobađa podmirivanja komunalne naknade, naknade za uređenja voda i naknade za usluge čistoće, sve druge režijske i ostale troškove i naknade koje se odnose na Nekretninu dužan je podmirivati Najmoprimac i to odmah po njihovom dospijeću, te o navedenom na kraju svakog mjeseca dostavljati Najmodavcu račune za svaki pojedini trošak te dokaz o izvršenom plaćanju. Svi troškovi koji terete Nekretninu bit će kod nadležnih tijela i trgovačkih društava registrirani na Najmodavca, te ih Najmoprimac nema pravo registrirati na svoje ime.

Najmoprimac snosi sve troškove tekućeg održavanja Nekretnine, a pod kojim se podrazumijevaju sitniji radovi i popravci na instalacijama i opremi, koji služe za pravilno funkcioniranje Nekretnine.

Najmoprimac je dužan o svomu trošku izvršiti popravke oštećenja Nekretnine koje je sam prouzročio i/ili su ih prouzročile osobe kojima je Najmoprimac dopustio ulazak u Nekretninu i/ili osobe povezane sa Najmoprimcem.

U slučaju da, iz razloga hitnosti, o svom trošku Najmodavac poduzme određene popravke i/ili podmiri određene troškove koji padaju na teret Najmoprimca, Najmoprimac mu je dužan odmah i bez odlaganja nadoknaditi sve troškove koji su mu po toj osnovi nastali.

Najmoprimac će zajedničke prostorije, zajedničke dijelove i uređaje i zemljište koristiti sukladno njihovoj namjeni te odgovara za svu štetu koju Najmoprimac i/ili osobe povezane s Najmoprimcem prouzroče na zajedničkim prostorima, zajedničkim dijelovima i uređajima i zemljištu.

### Članak 4.

U slučaju da treća osoba pokrene bilo kakav sudski ili izvansudski postupak protiv Najmodavca, a koji se postupak vodi na temelju štete koju je na Nekretnini prouzročio Najmoprimac ili drugih radnji Najmoprimca vezanih uz Nekretninu, Najmoprimac se obvezuje odmah po saznanju stupiti u navedeni postupak te se obvezati na snošenje svake štete i svakog troška koje bi Najmodavac radi navedenog mogao pretrpjeti.

### Članak 5.

Najmoprimac može dati Nekretninu u podnajam samo uz suglasnosti Najmodavca, a kršenje ove odredbe predstavlja ozbiljnu povredu bitnih odredaba Ugovora.

Najmoprimac se obvezuje Nekretninu čuvati pažnjom dobrog domaćina i o svom trošku otkloniti sve štete i kvarove nastale njegovom krivnjom ili krivnjom osoba koje su njegove stranke, gosti ili slično.

Najmoprimac se obvezuje, po okončanju ovog najma, vratiti Nekretninu u posjed Najmodavcu u stanju u kojem je ista predana Najmoprimcu na početku ovog najma, dakle bez oštećenja koja nisu postojala na dan ulaska Najmoprimca u posjed Nekretnine, sa potpunom funkcionalnošću postojeće opreme i slično, pri čemu će se, po mogućnosti, o stanju Nekretnine pri okončanju ovog najma sastaviti poseban zapisnik u kojem će Stranke suglasno utvrditi stanje Iste.

Najmoprimac ne smije obavljati nikakve preinake na Nekretnini bez prethodne pismene suglasnosti Najmodavca, a nikako ne smije obavljati nikakve radove kojima se zadire u

konstrukciju Nekretnine, osim nužno potrebnih zahvata kojima se izvode priključci za stanovanje i ugrađuju za stambeni prostor nužni elementi (nosači za radijatore, električne grijalice, kuhinjski elementi i sl.) posebno uvažavajući čl. 2. (slovima: drugi) i čl. 5. (slovima: petoi) Ugovora.

Vj. Redil.

Lud



Vj.

----Najmoprimac izričito potvrđuje da neće tražiti naknadu ni za kakva ulaganja u Nekretninu, ovime se izričito odriče bilo kakvih prava na takvu naknadu, te izričito i neopozivo pristaje da eventualne poboljšanje Nekretnine, uključivo opremu koju nije moguće odstraniti bez znatnog oštećenja ili umanjenja vrijednosti Nekretnine, ostaje u vlasništvu Najmodavca, za slučaj bilo kakvog raskida ili prestanka trajanja Ugovora, osim onog raskida prouzročenog krivnjom Najmodavca.-----

-----Članak 6.-----

Najmoprimac ulazi u posjed Nekretnine na dan 01.08.2024. (slovima: prvog kolovoza dvije tisuće dvadeset i četvrte godine) bez obzira na dan potpisivanja ovog Ugovora, i od datuma ulaznja u posjed teče obveza plaćanja najma i ostalih troškova i naknada. Najmoprimac preuzima Nekretninu u viđenom stanju te Najmodavac ne odgovara ni za kakve eventualne nedostatke. Najmoprimac potvrđuje da je pregledao Nekretninu i utvrdio da je ista u stanju podobnom za uporabu.-----

-----Članak 7.-----

Ovaj Ugovor se zaključuje na određeno vrijeme do zaključno dana 30.06.2026. (slovima: tridesetog lipnja dvije tisuće dvadeset i šeste godine) i to od dana sklapanja ovog Ugovora. Nakon isteka vremena najma isti će, ukoliko skupština vjerovnika ne odluči drugačije, biti produžen o čemu će Najmoprimac biti obaviješten u najkraćem roku prije isteka najma.-----

---Stranke suglasno utvrđuju kako otkazni rok kod ovog Ugovora iznosi 1 (jedan) mjesec od dana zaprimanja obavijesti o otkazu ovog Ugovora od Stranke kojoj je obavijest o otkazu upućena.-----

---Najmodavac može jednostrano raskinuti Ugovor na bilo koji dan u mjesecu, pisanim putem sukladno članku 9. (slovima: devetom) Ugovora, bez ostavljanja bilo kakvog otkaznog roka, u slučaju da Najmoprimac:-----

-----rabi Nekretninu protivno Ugovoru i/ili njezinoj namjeni i/ili zanemaruje njezino održavanje i/ili oštećuje Nekretninu i/ili ako neovlašteno prepušta trećemu uporabu Nekretnine te ako Najmoprimac kasni s plaćanjem bilo kojeg dijela najamnine i/ili režijskih troškova duže od 15 (slovima: petnaest) dana.-----

U slučaju da Najmoprimac krši i/ili se ne pridržava neke druge zakonske i/ili ugovorne obveze koja nije prethodno navedena, Najmodavac je dužan pisanom opomenom upozoriti Najmoprimca o navedenom kršenju--- i/ili nepridržavanju, te mu naložiti da odmah prekine navedeno postupanje i pridržava se svojih zakonskih i----- ugovornih obveza pod prijetnjom raskida Ugovora. Ukoliko Najmoprimac odmah i bez odlaganja ne postupi po----- nalogu Najmodavca ili postupi po nalogu Najmodavca u pogledu navedenog kršenja odnosno nepridržavanja, ali istovremeno krši neku drugu odredbu ili obvezu, Najmodavac ima pravo jednostrano raskinuti ovaj Ugovor na----- bilo koji dan u mjesecu bez otkaznog roka.-----

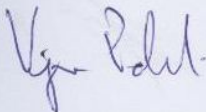
-----Članak 8.-----

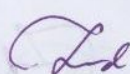
Stranke su suglasne da ovaj Ugovor ima snagu ovršne isprave, pa Najmoprimac izričito ovlašćuje Najmodavca da temeljem ovog Ugovora, radi ostvarenja dužne činidbe, oslobođenja Nekretnine od osoba i stvari, te naplate dospjelih troškova i najamnine, te bilo kojih drugih potraživanja iz Ugovora Najmodavac može neposredno provesti prisilnu ovrhu na svim predmetima ovrhe.-----

---Najmoprimac izričito i neopozivo pristaje da, temeljem Ugovora, a u skladu s odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu, Najmodavac može voditi prisilni ovršni postupak radi naplate svoje novčane tražbine, uvećane za zakonsku zateznu kamatu i troškove postupka i naplatiti svoju tražbinu na svoj njegovoj imovini ili na bilo kojem dijelu te imovine (sva novčana sredstva na svim ili na bilo kojem kunskom računu, deviznom računu, plaći, mirovini, na pokretnoj i nepokretnoj imovini, dionicama i udjelima u trgovačkim društvima, u cijelosti do naplate potraživanja), sve do svog namirenja, te voditi neposredni prisilni ovršni postupak radi oslobođenja Nekretnine od osoba i stvari.-----

Stranke su suglasne da je Javni bilježnik ovlašten potvrditi ovršnost ovog Ugovora po zahtjevu Najmodavca, a u svrhu iz prethodnih stavaka uz uvjet da Najmodavac u zahtjevu izjavi da je njegova tražbina prema Najmoprimcu dospjela na određen dan i u određenom iznosu, te da nije ispunjena, odnosno da je Najmoprimac dužan predati Nekretninu slobodnu od osoba i stvari.-----

Stranke su suglasne i neopozivo pristaju da Najmodavac može i da je ovlašten naknadno odrediti visinu njegove novčane tražbine koja se osigurava ovim Ugovorom, kao i vrijeme njezine dospelosti, a koje pravo određivanja visine i dospjeća novčane tražbine je Najmodavac ovlašten koristiti prilikom zahtijevanja izdavanje potvrde ovršnosti ovog Ugovora, prilikom podnošenja prijedloga za ovrhu temeljem ovog Ugovora, te u svakoj drugoj prilici ukoliko se, prema isključivo diskrecijskoj ocjeni Najmodavca, za to ukaže potreba, sukladno primjenjivim,







odredbama Ovršnog zakona, pa takvu suglasnost Najmoprimac izričito i neopozivo daje Najmodavcu, potpisom ovog ugovora.

Stranke su suglasne da ovaj Ugovor i nakon prestanka najma ili prestanka važenja Ugovora po bilo kojoj osnovi i dalje osigurava tražbine koju su temeljem njega nastale te i dalje vrijedi sve do naplate tražbine u cijelosti kao i do predaje u posjed Nekretnine.

-----Članak 9.-----

Sva i bilo kakva međusobna očitovanja stranka bit će valjana isključivo ako su učinjena u pisanom obliku, poslana i zaprimljena od strane druge Stranke Ugovora, te se ista mogu uputiti drugoj Stranci na način:

-----a.) adresom elektroničke pošte poslanom na adresu elektroničke pošte navedene u uzglavlju ovog Ugovora, b.) neposredno predati drugoj Stranci, uz uvjet da druga stranka potpiše da je zaprimila pismeno i naznači datum zaprimanja, c.) poslati preporučenom poštom na adresu druge Stranke koja adresa je navedena u uzglavlju ovog Ugovora, d.) poslati putem javnog bilježnika.

-----U slučaju da bilo koja od Stranaka za trajanja ovog Ugovora promijeni adresu i/ili e-mail adresu dužna je odmah, a najkasnije u roku 7 (sedam) dana pismeno obavijestiti drugu Stranku Ugovora o promjeni na način kako je to propisano u prethodnim stavcima ovoga Ugovora, u protivnom je dostava valjana ako je upućena na način kako je to propisano u prethodnom članku ovoga Ugovora, te se Stranka nema pravo pozivati na činjenicu da nije primila pismeno.

-----Stranke ovime izričito potvrđuju da su njihove valjane adrese za međusobnu prepisku, u smislu odredaba ovoga članka, one koje su navedene u glavi ovog Ugovora.

-----Stranke su suglasne da im se dostava u eventualnim sudskim sporovima i postupcima koji bi proizašli iz ovog Ugovora, obavlja primjenom članka 133.b (slovima: sto trideset i treći) Zakona o parničnom postupku i to na njihovu adresu navedenu u ovom Ugovoru, odnosno na drugu adresu o kojoj su obavijestili drugu stranku Ugovora, sukladno ovom članku.

-----Najmoprimac izričito pristaje da se svako pismeno koje mu bude upućeno preporučenom pošiljkom, na adresu navedenu u ovom Ugovoru ili na drugu adresu o kojoj je pisanim putem obavijestio Najmodavca na način kako je to propisano u 1.(prvom) stavku ovog članka, a bude iz bilo kojeg razloga vraćene neuručeno smatra valjano dostavljenim s danom kada je preporučena pošiljka poslana.

-----Članak 10.-----

Stranke su suglasne da će sve sporove iz ovog Ugovora pokušati rješavati sporazumno, a ukoliko to ne bude moguće, nadležan je stvarno nadležni sud u Bjelovaru te da je mjerodavno pravo Republike Hrvatske.

-----Za sva prava i obveze Najmodavca i Najmoprimca te njihove međusobne odnose koji nisu regulirani ovim Ugovorom, primjenjuju se odredbe Zakona o obveznim odnosima, kao i svi ostali odgovarajući propisi Republike Hrvatske.

-----Članak 11.-----

Ovaj Ugovor sadrži potpuni dogovor stranaka, te se njegovim sklapanjem i stupanjem na snagu prestaju biti na snazi prethodni ugovori, aneksi ugovora, sporazumi, dogovori, usmeni ili pisani uglavci postignuti između stranaka u odnosu na cilj Ugovora.

Stranke su suglasne da su sve eventualne dopune i/ili izmjene ovog Ugovora valjane ako su učinjene u pisanom obliku, dok su usmeni dogovori bez pravnog učinka među Strankama.


-----Članak 12.-----

Ako sud ili drugo nadležno tijelo utvrdi je neka Odredba ovog Ugovora bila ili je postala ništava, nevažeća ili neprovediva, ista će biti izdvojena iz Ugovora koji će u svom preostalom dijelu ostati na snazi i proizvoditi pravne učinke.

Ako bi neke odredbe ovog Ugovora bile ili postale pravno nevaljane, ili se inače u ovom Ugovoru ispostavi neka ugovorna praznina, navedeno neće utjecati na valjanost ostalih ugovornih odredbi. Stranke se u opisanom slučaju obvezuju da će Ugovor odgovarajuće izmijeniti ili dopuniti valjanom odredbom koja je po svojem sadržaju, smislu ekonomskoj svrsi i značenju najbliža onome što su Stranke željele ugovoriti, odnosno, što bi bile ugovorile da su nevaljanu odredbu ili ugovornu prazninu imale u vidu.

*Ugovor*

*Članak*



-----Članak 13.-----

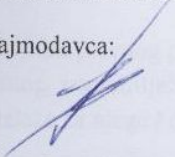
Sve troškove solemnizacije i sastava Ugovora snosi Najmoprimac. Ovaj Ugovor je sastavljen u 4 (slovima: četiri) primjeraka od kojih 1 (slovima: jedan) ostaje kod javnog bilježnika koji vrši solemnizaciju Ugovora, 1 (slovima: jedan) primjerak pripada Najmoprimcu, dok 2 (slovima: dva) primjerka preuzima Najmodavac.-----

-----Članak 14.-----

U znak suglasnosti s pravima i obvezama koje proistječu iz ovog Ugovora, nakon što im je Ugovor pročitao i protumačen, te su Stranke upozorene da isti ima snagu ovršne isprave, Stranke vlastoručno potpisuju ovaj Ugovor, te su suglasne da javni bilježnik izvrši solemnizaciju ovog Ugovora.-----

U Virovitici, dana 01.10.2024.(slovima: prvog listopada dvije tisuće dvadeset i četvrte godine)-----

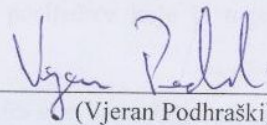
Za Najmodavca:



**FELICITER d.o.o. u stečaju**  
Sesvete, Zagreb  
Ulica Marina Studina 40  
OIB: 33362149552

(FELICITER d.o.o. u stečaju  
zastupan po steč.upravitelju Vladimiru Beseku)

Za Najmoprimca:

  
(Vjeran Podhraški)



REPUBLIKA HRVATSKA

Javni bilježnik

SANJA LEDIĆ

Sesvete, Zagrebačka cesta 9

Poslovni broj: OV-6439/2024

Ja, javni bilježnik **SANJA LEDIĆ**, Sesvete, Zagrebačka cesta 9, potvrđujem da je stranka:

**VJERAN PODHRAŠKI, OIB 00973939020, SESVETE, GRAD ZAGREB, MOSTARSKA ULICA 36**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 117530877 IX PP ZAGREB, kao najmoprimac

podnijela prednju privatnu ispravu: **Ugovor o najmu od 01.10.2024** na potvrdu.

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

Sudioniku pravnog posla sam ispravu pročitala te ga upozorila da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionik izjavljuje da prihvaća pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njega i da to odgovara njegovoj volji.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 2,65 eur. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 49,88 eur uvećana za PDV u iznosu od 12,47 eur.

Sesvete, 29.10.2024.



Javni bilježnik  
**SANJA LEDIĆ**