

H.G. NEKRETNINE d.o.o. u stečaju iz Zagreba, Ulica Pere Budmanija 1, OIB: 72513857988, zastupano po stečajnoj upraviteljici Ivi Pinjuh Stjepović iz Zagreba, Draškovićeve 4A, OIB: 60842552274

Kao NAJMODAVAC s jedne strane

ANTON FINGUŠT iz Maribora, Republika Slovenija, Hotinjska cesta 125, OIB: 58013020926

Kao NAJMOPRIMAC s druge strane

sklopili su u Zagrebu,

dana 29.04.2025.g. (slovima: dvadesetidevetogtravnjadvijetisućdvadesetpete godine) sljedeći

UGOVOR O NAJMU NEKRETNINE

upisane kod Općinskog suda u Šibeniku, ZK odjel Šibenik u zk.ul.br. 7524, kat.čest. 6182/4, k.o. Zaton, oznake ZGRADA I DVOR ukupne površine 571 m², i to 2. suvlasnički dio: 132/259 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), u naravi odvojeni stan na prvom katu neto površine 60,46 m² koji se sastoji od 1. i 2. kraka stubišta, podesta, hodnika, prostorija: tri sobe i kupaonice, te balkona, na adresi Jadrija X 1 u Jadriji.

UVODNE ODREDBE

Članak 01.

Ugovaratelji suglasno utvrđuju:

- da je NAJMODAVAC zemljišnoknjižni vlasnik nekretnine upisane kod Općinskog suda u Šibeniku, ZK odjel Šibenik u zk.ul.br. 7524, kat.čest. 6182/4, k.o. Zaton, oznake ZGRADA I DVOR ukupne površine 571 m², i to 2. suvlasnički dio: 132/259 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), u naravi odvojeni stan na prvom katu neto površine 60,46 m² koji se sastoji od 1. i 2. kraka stubišta, podesta, hodnika, prostorija: tri sobe i kupaonice, te balkona, na adresi Jadrija X 1 u Jadriji (etažna podjela stana nije provedena u zemljišnim knjigama)
- da je stvarna volja i namjera NAJMODAVCA dati u najam, a NAJMOPRIMCA primiti u najam gore navedenu nekretninu
- da će NAJMOPRIMAC koristiti gore navedenu nekretninu za povremeno stanovanje

PREDMET NAJMA

Članak 02.

H.G. NEKRETNINE d.o.o. u stečaju (NAJMODAVAC) daje u najam, a Anton Fingušt (NAJMOPRIMAC) prima u najam nekretninu upisanu kod Općinskog suda u Šibeniku, ZK odjel Šibenik u zk.ul.br. 7524, kat.čest. 6182/4, k.o. Zaton, oznake ZGRADA I DVOR ukupne površine 571 m², i to 2. suvlasnički dio: 132/259 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), u naravi odvojeni stan na prvom katu neto površine 60,46 m² koji se sastoji od 1. i 2. kraka stubišta, podesta, hodnika, prostorija: tri sobe i kupaonice, te balkona, na adresi Jadrija X 1 u Jadriji.

NAJAMNINA

Članak 03.

Ugovaratelji ugovaraju mjesečnu najamninu u iznosu od 300,00 EUR (slovima: tristo eura) uvećanu za odgovarajuću stopu poreza na dodanu vrijednost koja je na snazi u trenutku dospjeća.

Cjelokupni iznos najamnine je jednokratno podmiren dana 01.04.2025.g. (slovima: prvogtravnjadvijetisućdvadesetpete godine).

TROŠKOVI IZNAJMLJENE STVARI

Članak 04.

NAJMOPRIMAC se obvezuje snositi i uredno o dospjeću plaćati sve troškove koji terete predmet najma opisan u čl. 02. ovog Ugovora (električna energija, vodoopskrba, komunalna naknada, naknada za uređenje voda, odvoz smeća i sl.)

PREDAJA NEKRETNINE NAJMOPRIMCU

Članak 05.

Ugovorne strane suglasne su da će utvrditi postojeće stanje nekretnine prilikom uvođenja u posjed, uz službenu zabilješku o stanju nekretnine, uređaja i instalacija, te o tome napraviti Zapisnik o primopredaji.

PODNAJAM

Članak 06.

NAJMODAVAC izričito zabranjuje NAJMOPRIMCU da predmet najma opisan u čl. 02. ovog Ugovora daje u podnajam, bilo putem ugovora o podnajmu, ugovora o poslovno - tehničkoj suradnji ili bilo kojeg drugog pravnog posla kojim se izravno ili neizravno prikriva odnos podnajma ili sličnog odnosa koji ima elemente podnajma.

TRAJANJE UGOVORA

Članak 07.

Ovaj ugovor sklapa se na period od 01.05.2025.g. (slovima: prvogsvibnjadvijetisućedvadesetpete godine) do 31.10.2025.g. (slovima: tridesetprvoglistopadadvijetisućedvadesetpete godine), odnosno dok ga jedna od stranaka ne otkáže.

OTKAZ UGOVORA I OTKAZNI ROK

Članak 08.

Svaki od ugovaratelja može otkazati ovaj ugovor te nije dužan navoditi razloge niti davati bilo kakvo obrazloženje tog otkaza, uz otkazni rok od 35 dana (slovima: tridesetpet dana).

Otkaz se dostavlja poštom preporučeno s povratnicom.

Otkazni rok počinje teći danom predaje pismena na poštu te teče od dana predaje pismena neovisno o tome je li i kad je druga strana zaprimila pismo.

U slučaju otkaza ugovora od strane NAJMODAVCA prije isteka perioda iz članka 07., NAJMODAVAC će NAJMOPRIMCU vratiti višak uplaćene najamnine.

Istek otkaznog roka pri otkazu izjavljenom od strane NAJMODAVCA, a radi ishođenja potvrde ovršnosti na ovome Ugovoru, dokazivat će se javno ovjerovljenom izjavom NAJMODAVCA koja će sadržavati datum isteka otkaznog roka.

VRAĆANJE STVARI I PREDAJA U POSJED

Članak 09.

Istekom ili otkazom Ugovora NAJMOPRIMAC je dužan predati NAJMODAVCU predmet najma opisan u čl. 02. ovog Ugovora, slobodan od svojih stvari i osoba, i to najkasnije prvog idućeg radnog dana nakon prestanka ovog Ugovora.

Ukoliko NAJMOPRIMAC ne postupi po st. 1. ovog članka, dužan je na ime ugovorne kazne isplatiti NAJMODAVCU iznos od 20.000,00 EUR (slovima: dvadesettisuća eura).

Ugovorna kazna dopijeva prvi radni dan nakon prestanka ovog Ugovora.

Na iznos nepravodobno plaćene ugovorne kazne teku zakonske zatezne kamate.

NENOVČANA TRAŽBINA NAJMODAVCA

Članak 10.

NAJMOPRIMAC je suglasan da NAJMODAVAC može neposredno na temelju ovog Ugovora s potvrdom ovršnosti izdanom sukladno čl. 13. ovog Ugovora, a radi ostvarenja svoje nenovčane tražbine, u slučaju otkaza ovog Ugovora, pokrenuti i provesti neposrednu i prisilnu ovrhu radi predaje predmeta najma u posjed NAJMODAVCA slobodnih od stvari i osoba.

Nenovčana tražbina NAJMODAVCA temeljem ovoga Ugovora postat će ovršna kada javni bilježnik na njega stavi potvrdu ovršnosti sukladno ovršnom zakonu, a na temelju Izjave NAJMODAVCA iz čl. 13. ovog Ugovora iz koje je vidljivo da NAJMOPRIMAC po isteku otkaznog roka nije postupio sukladno čl. 09. ovog Ugovora.

DOSPJELOST CIJELOKUPNE TRAŽBINE

Članak 11.

Ugovaratelji su suglasni da će NAJMODAVAC biti ovlašten odmah proglasiti dospjelim cjelokupno potraživanje svih novčanih i nenovčanih obveza NAJMOPRIMCA iz ovog Ugovora prema NAJMOPRIMCU, zajedno sa zakonskim zateznim kamata (koje proizlaze u slučaju zakašnjenja isplate pojedinih dospjelih iznosa) te zahtijevati namirenje iz cjelokupne njegove imovine i to ako NAJMOPRIMAC ne ispoštuje svoje obveze na način i prema rokovima iz članka 03., članka 04. i članka 09. ovog Ugovora.

Stranke suglasno utvrđuju da dospelost cjelokupnog potraživanja NAJMODAVCA iz ovog Ugovora, njegova dijela, ugovorne kazne, zakonskih zateznih kamata i nenovčane tražbine iz čl. 09. NAJMODAVAC dokazuje Izjavom iz koje je vidljiv točan iznos neizvršenih novčanih obveza od strane NAJMOPRIMCA kao i datum njihovog dospijea, te iz koje je vidljiva okolnost postupanja ili nepostupanja NAJMOPRIMCA sukladno članku 09. ovog Ugovora.

Navedena Izjava sadržavati će i datum isteka otkaznog roka sukladno čl. 07., st. 4. ovog Ugovora, te izjašnjenje NAJMODAVCA o postojanju ili nepostojanju njegove nenovčane tražbine sukladno članku 09. i članku 11. ovog Ugovora.

OVRŠNOST ISPRAVE

Članak 12.

Ugovaratelji ovime izričito i neopozivo ovlašćuju javnog bilježnika da potvrdi da je ovaj UGOVOR O NAJMU postao ovršan (odnosno na isti stavi potvrdu ovršnosti) i to nakon što NAJMODAVAC javnom bilježniku da Izjavu iz koje je vidljiv točan iznos neizvršenih novčanih obveza od strane NAJMOPRIMCA kao i datum njihovog dospijea, te iz koje je vidljiva okolnost postupanja ili ne postupanja NAJMOPRIMCA sukladno članku 09. ovog Ugovora.

Članak 13.

NAJMOPRIMAC ovime izričito i neopozivo pristaje, te je suglasan da će u slučaju provođenja ovršnog postupka pokrenutog protiv NAJMOPRIMCA javnobilježnička isprava koja sadrži Izjavu NAJMODAVCA iz koje je vidljiv točan iznos neizvršenih novčanih obveza od strane NAJMOPRIMCA kao i datum njihovog dospijea, te iz koje je vidljiva okolnost postupanja ili ne postupanja NAJMOPRIMCA sukladno članku 09. ovog Ugovora predstavljati valjanu ispravu iz čl. 54 st. 4 Zakona o javnom bilježništvu (NN 78/93, 29/94, 16/07, 75/09) kojom se dokazuje da je ispunjen uvjet za prisilno namirenje tražbina NAJMODAVCA, te da je protekao rok za dobrovoljno ispunjenje ugovornih obveza NAJMOPRIMCA.

CLAUSULA EXEQUENDI

Članak 14.

NAJMOPRIMAC ovime izričito i neopozivo pristaje, te je suglasan da se radi naplate tražbina iz ovog Ugovora NAJMODAVCA (vjerovnika), nakon njihove dospelosti, temeljem ovog Ugovora i dopunske ovršne isprave (Izjave NAJMODAVCA) iz članka 12. ovog Ugovora i potvrde javnog bilježnika da je ovaj Ugovor postao ovršan, može neposredno provesti prisilna ovrha na cjelokupnoj imovini NAJMOPRIMCA koja sukladno Ovršnom zakonu može biti predmetom ovrhe.

REDOSLIJED NAMIRENJA NAJMODAVČEVIH TRAŽBINA

Članak 15.

Svi iznosi koje NAJMODAVAC naplati provedbom ovrhe na imovini NAJMOPRIMCA upotrijebit će se najprije za namirenje naknada svih troškova (javnobilježničkih, odvjetničkih, sudskih troškova, drugih davanja) koje je NAJMODAVAC morao snositi uslijed prisilne naplate tražbina iz ovog Ugovora, a potom za namirenje tražbina iz ovog Ugovora i to zakonskih zateznih kamata i

naposljetku glavnice.

ISKLUČENJE PROMIJENJENIH OKOLNOSTI

Članak 16.

Ugovaratelji su suglasni da sklapanjem (i solemnizacijom) ovog Ugovora isključuju određene promijenjene okolnosti zbog kojih bi ispunjenje obveza iz ovog Ugovora NAJMOPRIMCU postalo nemoguće ili znatno otežano sve sukladno odredbi čl. 372. Zakona o obveznim odnosima.

EVENTUALNA NIŠTETNOST POJEDINIH ODREDBI

Članak 17.

Eventualna ništetnost (ništavnost) neke od odredbi ovog Ugovora ne povlači za sobom i ništetnost čitavog Ugovora, već se ugovaratelji ništetnu (ništavnu) odredbu obvezuju zamijeniti valjanom na način koji bi u najvećoj mjeri odgovarao cilju koji su ugovaratelji htjeli postići ništetnom (ništavnom) odredbom.

DODATNO OSIGURANJE NAJMODAVČEVIH TRAŽBINA

Članak 18.

Kao dodatno osiguranje NAJMODAVČEVIH tražbina po ovom Ugovoru, NAJMOPRIMAC izdaje, odnosno NAJMODAVAC zadržava već izdanu jednu bjanko zadužnicu na iznos do 20.000,00 EUR (slovima: dvadesettisuća eura), ovjerenu kod javnog bilježnika Kristiana Hukelja iz Zagreba pod posl.br. OV-4057/2024 dana 09.05.2024.g., a radi dodatnog osiguranja potraživanja NAJMODAVCA iz ovog Ugovora.

SOLEMNIZACIJA

Članak 19.

Stranke su suglasne da ovaj Ugovor predstavlja javnobilježničku solemniziranu privatnu ispravu i da nakon odgovarajuće potvrde od strane javnog bilježnika ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta, sve u smislu odgovarajućih odredaba Zakona o Javnom bilježništvu (NN 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09) i Ovršnog zakona (NN 57/96, 29/99, 173/03, 194/03, 151/04, 88/05, 67/08, 139/10, 154/11, 12/12).

TROŠKOVI SKLAPANJA UGOVORA

Članak 20.

Troškove sastava ovog Ugovora snosi NAJMODAVAC, a troškove njegove javnobilježničke solemnizacije NAJMOPRIMAC.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 21.

Stranke suglasno potvrđuju da su ovaj Ugovor u cijelosti pročitale i razumjele, da je isti rezultat uspješno okončanih pregovora te da u cijelosti predstavlja njihovu stvarnu volju, radi čega isti u znak prihvata prava i obveza koji iz istog proizlaze, isti potpisuju te podnose na solemnizaciju javnom bilježniku.

Ovaj Ugovor sačinjen je u 6 (slovima: šest) istovjetnih primjeraka od kojih će nakon njegova zaključenja 4 (slovima: četiri) primjerka zadržati NAJMODAVAC, 1 (slovima: jedan) primjerak NAJMOPRIMAC i 1 (slovima: jedan) primjerak javni bilježnik.

NAJMODAVAC:



H.G. NEKRETNINE d.o.o. u stečaju
zastupano po stečajnoj upraviteljici
Ivi Pinjuh Stjepović

NAJMOPRIMAC:



Anton Fingušt



REPUBLIKA HRVATSKA

Županijski sud u Šibeniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK
Izdavanje na dan: 29.04.2025. 12:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330353, ZATON

Broj ZK uložka: 7524

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14686/2018
Vrijeme izdavanja: 29.04.2025. 12:27

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 2 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

br.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
	6182/4	ZGRADA I DVOR			571	
		ZGRADA			163	
		DVOR			408	
		UKUPNO:			571	

B
Vlastovnica

br.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Suvlasnički dio: 132/259 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) 132/259 dijela s kojim se uspostavlja pravo vlasništva na PRIZEMLJE stubišta, hodnika, prostorije: kuhinje i dnevnog boravka, prostorija: sobe i kupaonice, te terase. Dio etažnog stana P2, na prvom katu, koji se sastoji od 1. i 2. kraka stubišta, podesta, hodnika, prostorija: tri sobe i kupaonice, te balkona, označeno narančastom bojom sve ukupne površine 131,52 m2. PRIPADAK stanu P2: vrt oznake V2, površine 175,41 m2, obojan zelenom bojom, na ime: 1/4 FINGUŠT LIDIJA, OIB: 89563860287, SLOVENIJA, MARIBOR, HOTINJSKA VAS, HOTINJSKA PLOŠTA 125 1/4 FINGUŠT ANTON, OIB: 58013020926, SLOVENIJA, MARIBOR, HOTINJSKA VAS, HOTINJSKA PLOŠTA 125 1/2 H.G. NEKRETNINE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 72513857988, ULICA PERE BUDMANIJA 1, 10000 ZAGREB	
3.1	Zaprimljeno 20.07.2010. broj Z-5425/10 Na temelju čl. 111 ZZK, zabilježuje se da je prijedlog predlagatelja Lidije i Antona Fingušta u odnosu na stan P2 na prvom katu, odbačen.	
2.2	Zaprimljeno 05.11.2018.g. pod brojem Z-14686/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSLOVNI BROJ OVR-6287/16 27.08.2018, DOPUNSKO RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSLOVNI BROJ OVR-6287/16 30.10.2018, na 1/2 dijela vlasništva H.G. NEKRETNINE D.O.O.	na 2 (1.1)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 330353, ZATON

Verificirani ZK U

Broj ZK uložka: 1

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJER

POSEBNI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 2 (132/259)		
1.2	Zabilježuje se veza sa glavnim uloškom u ZU 7693 iste KO.		
4.	Na suvlasnički dio: 2 (132/259)		
4.1	Zaprimljeno 23.10.2013. broj Z-8295/13 Na temelju Rješenja o ovrši ovog suda donesenog dana 15. studenoga 2013. g. pod posl. br. ovr - 1350/13 zabilježuje se ovrha na teret dijela HG nekretnina d.o. o. Zagreb.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 29.04.2025.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 356283/2025



Izdao:

SLUŽBENA OSOBA:
KRISTIAN HUKELJ

Kontrolni broj: 308662292095171

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/prouzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja susav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izdaje isprave.

Ja, javni bilježnik Kristian Hukelj, Zagreb, Mrazovićeve ulica 6, temeljem čl. 27. st. 2. Zakona o zemljišnim knjigama i čl. 3., 4. i 8. Pravilnika o elektroničkom poslovanju korisnika i ovlaštenih korisnika sustava zemljišnih knjiga elektroničkim putem

izdajem zemljišnoknjižni izvadak

Javnobilježnička naknada naplaćena po čl. 10. st. 2. Pravilnika o elektroničkom poslovanju korisnika i ovlaštenih korisnika sustava zemljišnih knjiga u iznosu od 2,66 eur uvećana za PDV u iznosu od 0,67 eur.

Sudska pristojba se ne plaća temeljem Uredbe o tarifi sudskih pristojbi / Oslobođeno od plaćanja sudske pristojbe temeljem Zakona o sudskim pristojbama

Broj: OV-3713/2025

Zagreb, 29.04.2025.

Javni bilježnik
Kristian Hukelj



REPUBLIKA HRVATSKA

Javni bilježnik

Kristian Hukelj

Zagreb, Mrazovićeva ulica 6

njedba

Poslovni broj: OV-3714/2025

Ja, javni bilježnik **Kristian Hukelj**, Zagreb, Mrazovićeva ulica 6, potvrđujem da su stranke:

H.G. NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, MBS 080617075, OIB 72513857988, Zagreb, Ulica Pere Budmanija 1, zastupano po stečajnom upravitelju **IVA PINJUH STJEPOVIĆ, OIB 60842552274, ZAGREB, PRERADOVIĆEVA ULICA 25**, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 117412934 PU Zagrebačka, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, **u svojstvu Najmodavca, ANTON FINGUŠT, OIB 58013020926, SLOVENIJA, HOTINJA VAS, HOTINJSKA CESTA 125**, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 004534093 UE Maribor, **u svojstvu Najmoprimca**

podnijele prednju privatnu ispravu: **Ugovor o najmu nekretnine od 29.4.2025. (dvadeset devetog travnja dvije tisuće dvadeset pete) godine 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.

Najmoprimac se izričito odrekao prava na prisustvo stalnog sudskog tumača za slovenski jezik jer razumije i govori službeni jezik Republike Hrvatske u što sam se i osobno uvjerio. Izvršio sam uvid u **IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 2 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)** za nekretninu upisanu u zk.ul. 7524, k.o. Zaton, Općinskog suda u Šibeniku - zemljišnoknjižni odjel Šibenik, stanje na dan 29.4.2025. (dvadeset deveti travnja dvije tisuće dvadeset pete) godine u prilogu ove privatne isprave. Strankama izdano pet primjeraka solemnizirane privatne isprave.

H.G. NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, zastupano po stečajnom upravitelju IVA PINJUH STJEPOVIĆ

ANTON FINGUŠT

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 64,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 16,00 eur.

Zagreb, 29.04.2025.



Javni bilježnik
Kristian Hukelj

