

Stečajna masa iza C. T. R. d. o. o. u stečaju, Matulji, Šmogorska 43, OIB: 44790854118, zastupano po stečajnom upravitelju Lilijani Augustin (u daljnjem tekstu: Najmodavac)-----

i-----

TOMISLAV ŠEPIĆ, Ičići, Put Veprinca 7c, OIB: 27887369272, (u daljnjem tekstu: Najmoprimac)-----

zaključuju danom javnobilježničke solemnizacije sljedeći-----

UGOVOR

O

NAJMU

Članak prvi

1.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je predmet ovog Ugovora uređenje prava i odnosa u pogledu najma stana na I. katu koji se sastoji od dnevnog boravka sa blagavaonom i kuhinjom te kupaonicom, ukupne površine 30,54 m², a koji stan se nalazi u zgradi sagrađenoj na GRČ. 181, u naravi zgrada, površine 177 m², upisana u zk.ul. 1524, k.o. Volosko, a koji stan u odnosu na cijelu zgradu predstavlja dio 3. Suvlasničkog dijela: 1/6 dijela etažno vlasništvo (E-3) (dalje u tekstu: predmeta najma), u vlasništvu Najmodavca.-----

Članak drugi

2.1. Ovaj Ugovor sklapa se na određeno vrijeme.-----

2.2. Ugovor se sklapa na rok od 6 (šest) mjeseci od dana njegove solemnizacije, a sve pod uvjetom da ne dođe do prodaje predmeta najma Ugovora u stečajnom/ovršnom postupku za vrijeme trajanja Ugovora u kojem bi slučaju Ugovor prestao s danom iz čl. 11.1.ovog ugovora.-----

2.3. Ugovor počinje važiti danom 01.10.2020..(prvog listopada dvije tisuće dvadesete) godine

2.4. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se Najmoprimac nalazi u posjedu predmeta najma od 06.05.2016. (dan kada je otvoren i zaključen stečajni postupak nad Najmodavcem) te je stoga Najmoprimac dužan platiti Najmodavcu naknadu za uporabu počevši od 06.05.2016. do dana zaključenja ovog ugovora u iznosu od 104.000,00 kn.

Članak treći

3.1. Ugovorne strane određuju iznos mjesečne najmanine u visini od 2.000,00 (dvijetisuće) kuna uvećano za PDV.-----

3.2. Iznos najamnine određen prethodnim stavkom ovog članka obavezan je Najmoprimac isplatiti Najmodavcu najkasnije svakog petog u mjesecu za tekući mjesec na račun Najmodavca IBAN:_____ kod _____ bank d.d.-----

3.3. Ugovor prestaje važiti 31.3.2021. (tridesetprvog ožujka dvijetisućedvadesetprve) godine.-----

3.4. Ukoliko dođe do ostvarenja nekog od uvjeta iz članka 2.2., Najmoprimac se obvezuje isplatiti proporcionalan dio iznosa za tekući mjesec sukladno tome koliko je bio u najmu predmeta ugovora, odnosno Najmodavac se obvezuje vratiti proporcionalni dio iznosa najma u slučaju da je Najmoprimac isplatio najminu za tekući mjesec a tokom tog mjeseca Ugovor prestane važiti.-----

3.5. Ugovorne strane suglasno određuju da u slučaju Najmoprimčevog zakašnjenja s plaćanjem bilo kojeg mjesečnog obroka najamnine za više od petnaest dana Najmodavac ima pravo jednostranog raskida ovog Ugovora s trenutnim učinkom jednostranom izjavom koju je Najmodavac obavezan dati preporučenim pismenom na adresu Najmoprimca navedenu u zaglavlju.-----

3.6. U slučaju jednostranog raskida u smislu prethodnog stavka, Najmoprimac je obavezan isprazniti predmet najma u smislu odredbe članka 10.1. ovog Ugovora u roku od 30 dana od dana koji je na preporučenom pismenu Najmodavca iz prethodnog stavka označen kao dan predaje pošti.-----

3.7. Najmoprimac je obavezan platiti najminu počam od dana koji je na preporučenom pismenu Najmodavca iz prethodnog stavka označen kao dan predaje pošti pa do datuma navedenog na zapisniku određenom u smislu članka 9.1. ovog Ugovora.-----

Članak četvrti

4.1. Ugovorne strane čine nespornim da je Najmoprimac obavezan predmet najma iz članka 1.1. ovog Ugovora upotrebljavati isključivo kao stan za stanovanje.-----

4.2. Ukoliko Najmoprimac upotrijebi Predmet najma za neku drugu namjenu osim one navedene u članku 4.1. ovog Ugovora Najmodavac ima pravo jednostranog raskida ovog Ugovora s trenutnim učinkom jednostranom izjavom koju je Najmodavac obavezan dati preporučenim pismenom.--

4.3. U slučaju jednostranog raskida u smislu prethodnog stavka, imaju se na odgovarajući način primijeniti odredbe iz članka 3.6. i 3.7. ovog Ugovora.-----

Članak peti

5.1. Najmoprimac nema pravo predmete zakupa iz članka 1.1 ovog Ugovora izdati u podnajam bez posebnog odobrenja Najmodavca.-----

5.2. Odobrenje u smislu prethodnog stavka mora biti u pismenom obliku i potpisano od Najmodavca.-----

5.3. U slučaju nepoštivanja obveze Najmoprimca određene ovim člankom, Najmodavac ima pravo jednostranog raskida ovog Ugovora s trenutnim učinkom jednostranom izjavom koju je Najmodavac obvezan dati preporučenim pismenom.-----

5.4. U slučaju jednostranog raskida u smislu prethodnog stavka, imaju se na odgovarajući način primijeniti odredbe iz članka 3.6. i 3.7. ovog Ugovora.-----

Članak šesti

6.1. Najmoprimac ne smije vršiti nikakve preinake u predmetima zakupa iz članka 1.1. ovog Ugovora bez prethodne pisane suglasnosti Najmodavca.-----

6.2. Sve preinake Predmeta najma na koje ga je Najmodavac prethodno pisanim putem ovlastio, kao i sva druga ulaganja koja se smatraju preinakama prostora, Najmodavac neće priznati Najmoprimcu te Najmoprimac neće imati pravo tražiti povrat eventualnih uložених sredstava.-----

Članak sedmi

7.1. Najmoprimac je obvezan snositi troškove tekućeg održavanja predmeta najma iz članka 1.1. ovog Ugovora te troškove za čišćenje i odvoz smeća, vodu, električnu energiju, grijanje, telefon, sva propisana davanja i sva ostala davanja koja direktno proizlaze iz uporabe predmeta najma.-

Članak osmi

8.1. Najmoprimac je obvezan Najmodavcu predmet najma iz članka 1.1. ovog Ugovora predati po prestanku ovog Ugovora uslijed ugovorom ili zakonom predviđenih osnova u onom stanju u kojem se predmet najma nalazi u trenutku prestanka najma, a koje stanje ne smije biti lošije od stanja u kojem se predmet najma nalazi u trenutku zaključivanja ovog Ugovora.-----

Članak deveti

9.1. O stanju predmeta najma iz članka 1.1. ovog Ugovora na dan povrata u posjed Najmodavcu uslijed prestanka ovog Ugovora, sastavit će se Zapisnik o stanju Predmeta najma (u daljnjem tekstu: Primopredajni zapisnik) koji će potpisati obje ugovorne strane.-----

Članak deseti

10.1. Ugovorne strane suglasno određuju da je Najmoprimac obavezan predati Najmodavcu predmete najma iz članka 1.1. ovog Ugovora slobodan od osoba u roku od 30 dana od dana prestanka ovog Ugovora.-----

10.2. Ugovorne strane suglasno određuju da se počam od dana određenog prethodnim stavkom smatra da je Najmoprimac u posjedu Predmeta najma bez ikakve pravne osnove.-----

Članak jedanaesti

11.1. Ovaj Ugovor je sklopljen na rok određen u članku 2.2., uz uvjet da se Predmet najma ne proda u stečajnom/ovršnom postupku prije isteka roka, a dan prodaje u stečajnom/ovršnom postupku smatra se danom stjecanja pravomoćnosti rješenja o dosudi, pod uvjetom da je prethodno isplaćena kupoprodajna cijena u cijelosti te da su podmireni svi troškovi..-----

11.2. Ovaj Ugovor prestaje uslijed sporazumnog raskida ugovornih strana, nastupom okolnosti iz prethodnog stavka, te uslijed jednostranog raskida u slučajevima određenim ovim Ugovorom.-----

11.3. Ugovorne strane suglasno određuju da se u slučaju jednostranog raskida ovaj Ugovor raskida preporučenim pismenom.-----

11.4. Ugovorne strane suglasno određuju da se u slučaju iz prethodnog stavka danom raskida ovog Ugovora smatra dan predaje pismena na poštu.-----

Članak dvanaesti

12.1. Ugovorne strane suglasno određuju da sva utanačenja koja nisu u skladu s odredbama ovog Ugovora nisu mjerodavna za međusobne odnose, osim ako nisu sačinjena u pismenoj formi i, po objema ugovornim stranama, potpisana u obliku aneksa ovog Ugovora.-----

Članak trinaesti

13.1. Sva međusobna sporna i dvojbenja pitanja koja bi mogla nastati glede tumačenja ovog Ugovora ili njegove primjene, ugovorne strane će, prvenstveno, pokušati riješiti na sporazuman i dogovoran način.-----

13.2. U slučaju da ugovorne strane ne uspiju na način opisan prethodnim stavkom ovog članka riješiti međusobna sporna i dvojbenja pitanja, rješavanje će povjeriti stvarno nadležnom sudu u Rijeci.-----

Članak četrnaesti

14.1. Ugovorne strane potvrđuju da su upoznate sa sadržajem i značenjem odredbi ovog Ugovora te se odriču prava na pobijanje ovog Ugovora iz razloga nerazumijevanja istog.-----

14.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su upoznate sa pravima i obvezama koje za njih iz ovog Ugovora proizlaze te da između prava i obveza svake od ugovornih strana odnosno obveza Najmodavca i obveza Najmoprimca ne postoji očiti nesrazmjer u trenutku zaključenja ovog Ugovora.---

14.3. Ugovorne strane suglasno određuju da su u cijelosti upoznate sa pravnim značenjem i posljedicama odredbi ovog Ugovora te se odriču prava prigovora iz osnove nedostatka volje i očitovanja.-

Članak petnaesti

15.1. Potpisom ovog Ugovora kao ovršne isprave:-----

- Najmoprimac izjavljuje da je suglasan da Najmodavac neposredno na temelju ovog Ugovora kao ovršne isprave inicira protiv Najmoprimca ovršni postupak radi naplate najamnine na svoj pokretnoj i nepokretnoj imovini Najmoprimca, kao i ovršni postupak radi predaje u posjed Predmeta najma, a po dospijeću tražbine Najmodavca.-----
- Najmoprimac izjavljuje da je suglasan da javni bilježnik, na pismeni zahtjev Najmodavca, na ovu ispravu stavi potvrdu (klauzulu) ovršnosti u kojoj će kao datum nastupanja ovršnosti navesti datum koji Najmodavac kao vjerovnik vodeći računa o odredbama ovog Ugovora, odredi u svojem pismenom zahtjevu.-----
- Najmoprimac izjavljuje da je suglasan da u slučaju ovrhe Najmodavac u prijedlogu za ovrhu odredi opseg i vrijeme ispunjenja svojih tražbina iz ovog članka.-----

Članak šesnaesti

16.1. Ugovorne strane prihvaćaju prava i obveze određene ovim Ugovorom te ga u znak prihvata potpisuju.-----

16.2. Trošak solemnizacije i sastava ovog Ugovora snosi Najmoprimac.-----

NAJMODAVAC:

NAJMOPRIMAC:

zastupano po stečajnom
upravitelju Lilijani Augustin

Tomislav Šepić