

SABLJIĆ DAVOR, OIB: 69623116695, III. CVJETNO NASELJE 8, 10000 ZAGREB-----

Smart House j.d.o.o., OIB: 55288531362, Hudovo 11, Hudovo (Općina Rakovec), 10347 Rakovec
zastupano po direktoru Mladenu Sokoliću (dalje Zakupnik)-----

(dalje ugovorne strane) zaključuju slijedeći -----

U G O V O R O Z A K U P U

Članak 1.

Predmet Zakupa

Zakupodavac daje u zakup Zakupoprimcu dio nekretnine, upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu u zk.ul.br. 640, k.o: 335444, KLARA, k.č.br. 270, u naravi Podbrežje 3, ukupne površine 369m2 od čega Dvorište, površine 167m2 i STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Podbrežje III. 7, 7/1, površine 202 m2, i to:----

9. Suvlasnički dio: 10/20 (u daljnjem tekstu: Predmet Zakupa) sukladno priloženom grafičkom prikazu koji čini Prilog br. 1 ovog Ugovora -----

Zakupodavac potvrđuje i jamči da je suvlasnik stambene zgrade Podbrežje III. 7. i da je valjano ovlašten zaključiti ovaj ugovor i izvršiti svoje obveze.-----

Članak 2.

Zakupnina i način plaćanja

Zakupnik je dužan plaćati Zakupodavcu zakupninu u mjesečnom iznosu od **1.000,00 EUR (slovima: tisućeurainulacenti)**, a koju će zakupninu Zakupnik uplaćivati najkasnije do 20-tog u mjesecu za isti mjesec.-----

Zakupnina se plaća mjesečno, najkasnije do 20-og dana u mjesecu za tekući mjesec na žiro račun Zakupodavca otvoren kod Zagrebačke banke d.d. IBAN: HR8123600003113300048.-----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Zakupnik platiti sigurnosni polog na dan ovjere ovog Ugovora u iznosu od jedne mjesečne zakupnine, a koji će se vratiti Zakupoprimcu nakon isteka ugovora ukoliko nije potrebno naknaditi dospelja, a neplaćena dugovanja Zakupoprimca ili učinjenu štetu na predmetnoj nekretnini. Ugovorne strane suglasne su da će Zakupnik uplatiti sigurnosni polog na žiro račun Zakupodavca iz prethodnog stavka.--

Članak 3.

Režijski troškovi

Uz zakupninu iz članka 2. ovog ugovora Zakupnik je dužan plaćati sve režijske troškove uključujući: električnu energiju, plin, vodu, odvoz smeća, komunalnu i vodnu naknadu, uplatom na račun Zakupodavca.-----

Ugovorne strane suglasne su da će Zakupodavac jednom mjesečno dostaviti Zakupoprimcu točan iznos režijskih troškova za tekući mjesec putem mail adrese mladen.smarthouse@gmail.com, a Zakupnik se obvezuje uplatiti točan iznos režijskih troškova na tekući račun Zakupodavca otvoren kod Zagrebačke banke d.d. IBAN: HR8123600003113300048, te dostaviti potvrdu o plaćanju istih na e-mail adresu sabljic.davor@gmail.com.----

Ugovorne strane su suglasne da će Zakupnik režijske troškove plaćati do 20-tog u mjesecu ili po njihovom nastanku.-----

Na kraju Zakupa nadoplaćuje se ili vrši povrat razlike paušalnih uplata ovisno radi li se o pretplati ili dugu.-----

Članak 4.

Svrha Zakupa i održavanje

Zakupnik će Predmet Zakupa koristiti za obavljanje njegove registrirane poslovne djelatnosti. Za izmjenu svrhe Zakupa potrebna je prethodna pisana suglasnost Zakupodavca.

Zakupnik može Predmet Zakupa dati u podzakup ako dobije pisanu suglasnost Zakupodavca. Suglasnost nije potrebna za davanje dijela Predmeta Zakupa u daljnji podzakup s direktno povezanim društvima Zakupnika ukoliko je svrha Zakupa ista.

Zakupnik potpisom ovog ugovora se obvezuje da za vrijeme trajanja ovog ugovora neće izvoditi nikakve zahvate u predmetnoj nekretnini bez prethodne suglasnosti Zakupodavca.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja Predmeta Zakupa te troškove oštećenja prostora koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste Predmetom Zakupa Zakupoprimca.

Članak 5.

Povrat predmeta Zakupa

Zakupodavac garantira Zakupoprimcu mirno i nesmetano korištenje Predmeta Zakupa kao bitan uvjet ovog ugovora. Zakupodavac ima pravo, uz prethodnu najavu, pregledati Predmet Zakupa radi utvrđivanja da li se koristi u skladu s odredbama ovog ugovora. Zakupnik je obavezan pridržavati se kućnog reda.

Zakupodavac ima pravo pregledati Predmet Zakupa ako je Zakupnik dobio bilo kakav prigovor, zahtjev ili poziv od drugih korisnika Stambene zgrade u kojoj se Predmet Zakupa nalazi, iz kojeg Zakupodavac može zaključiti da je potrebno izvršiti izvanredni pregled Predmeta Zakupa iz bilo kojeg razloga koji bi se mogao ticati ispravnosti korištenja, funkcionalnosti i sigurnosti stana, opreme, zgrade, poštivanja kućnog reda ili običaja korištenja prostora ili dogovora oko korištenja zajedničkih prostorija. Navedeno pravo Zakupodavca primjenjuje se i u slučaju kad Zakupoprimca nema jer izbiva iz Predmeta Zakupa (npr. put, godišnji odmor ili slično), a iz primljenog prigovora, zahtjeva ili poziva drugih korisnika zgrade moglo biti potrebe za neodgodivim pregledom Predmeta Zakupa. Zakupnik je jednako tako dužan upozoriti Zakupodavca ako namjerava izbivati iz stana na dulje vrijeme, te osigurati da se Predmet Zakupa redovito pregledava u slučaju duljeg nekorisćenja.

Zakupnik je dužan pažljivo postupati i čuvati od oštećenja sve prostorije i opremu. Svu štetu prouzročenu nemarom, Zakupnik će odgovarajuće nadoknaditi Zakupodavcu.

Po prestanku Zakupa, Zakupnik se obvezuje Zakupodavcu predati Predmet Zakupa čist i bez oštećenja, uzевši u obzir promjene do kojih dolazi redovitom uporabom.

Članak 6.

Period Zakupa

Ugovorne strane suglasno utvrđuju zakup nekretnine na određeno vrijeme od **15.12.2024.**

(slovima: petnaestiprosinacdvijetisućedvadesetčetvrtе) do **14.04.2025.**

- (slovima: četrnaestitranjdvijetisućedvadesetpete).

U slučaju izvanrednih okolnosti ugovorne strane mogu otkazati ovaj ugovor u bilo koje vrijeme prije isteka dogovorenog roka Zakupa, s **30-dnevnim** otkaznim rokom.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju mogućnost sklapanja novog ugovora o Zakupu nakon isteka roka iz Stavka 1. ovog članka, ukoliko će Zakupnik u potpunosti izvršavati obveze iz ovog Ugovora.

Otkaz ugovora mora biti u pisanoj formi i predan drugoj strani neposredno uz potpis potvrde primitka, preporučenom poštom, ili putem e-mail adresa navedenih u članku 3. Otkazni rok počinje teći od dana predaje preporučene obavijesti o otkazu na poštu ili slanja e-mail obavijesti.

Članak 7. Otkaz ugovora

Ovaj ugovor svaka ugovorna strana može raskinuti u svako doba, ako druga ugovorna strana ne ispunjava obveze iz ugovora. Izjava o raskidu ugovora daje se u pisanom obliku i predaje drugoj strani neposredno, uz potpis ili preporučeno poštom, time da je rok za iseljenje po raskidu ugovora 30 (slovima:trideset) dana.

Zakupodavac može otkazati ugovor o Zakupu ako se Zakupnik ili drugi korisnici Predmeta Zakupa koriste Predmetom Zakupa suprotno Zakonu i ugovoru o Zakupu Predmeta Zakupa, a osobito:

1. ako Zakupnik ne plati u ugovorenom roku zakupninu i druge ugovorene troškove u svezi sa korištenjem prostora,
2. ako Zakupnik ili drugi korisnici Predmeta Zakupa ometaju druge Zakupoprince ili korisnike zgrade u mirnom korištenju stanom ili poslovnim prostorom,
3. ako se Zakupnik ili drugi korisnici Predmeta Zakupa ne koriste Predmetom Zakupa za njegove registrirane poslovne djelatnosti, već se njime koriste u cijelosti ili djelomično za druge namjene.
4. ako se Zakupnik ili drugi korisnici Predmeta Zakupa svojom krivnjom, namjerom ili nepažnjom nanosi štetu ili oštećuje prostor Predmeta Zakupa kao i zajedničke prostorije, uređaje e dijelove zgrade.

Zakupodavac će u slučaju povrede navedenih uvjeta i obveze ugovora prvo pismeno opomenuti Zakupnik da otkloni razloge za otkaz u roku ne dužem od 15 (slovima:petnaest) dana. Zakupodavac ima pravo otkazati ugovor i bez opomene ako Zakupnik više od dva puta postupi suprotno ugovoru, odnosno Zakonu.

Ovaj ugovor može prestati u svako doba i sporazumom stranaka. Pri tome će se stranke sporazumjeti o načinu i vremenu primopredaje Predmeta Zakupa.

Članak 8. Solemnizacija, ovršnost

Ovaj Ugovor je sastavljen u obliku javnobilježničke ovršne isprave, temeljem koje Zakupodavac ima pravo pokrenuti neposrednu i prisilnu ovrhu radi predaje u posjed predmeta Zakupa i naplatu svojih dospjelih, a nenaplaćenih potraživanja od Zakupoprimca, pod nastavno navedenim uvjetima.

Zakupnik izričito izjavljuje da je suglasan da Zakupodavac nakon redovnog ili prijevremenog prestanka Zakupa, u slučaju da Zakupnik ne vrati uredno predmet Zakupa Zakupodavcu, može od javnog bilježnika uz predočenje izjave Zakupodavca sa sadržajem da je isteklo ugovoreno trajanje Ugovora ili da je Ugovor o Zakupu prijevremeno raskinut, i da Zakupnik nije napustio Predmet Zakupa, tražiti potvrdu ovršnosti ovog Ugovora.

Na temelju ovog ugovora s potvrdom ovršnosti, Zakupodavac imaju pravo pokrenuti neposrednu i prisilnu ovrhu protiv Zakupoprimca radi predaje u posjed predmeta Zakupa u skladu s odgovarajućim odredbama Ovršnog zakona. Zakupnik svojim potpisom na ovom ugovoru izričito izjavljuje da je suglasan s navedenim postupkom.

Zakupnik je nadalje izričito suglasan s time, da Zakupodavac radi namirenja svih svojih dospjelih tražbina iz ovog ugovora, a posebice dospjelih i neplaćenih naknada za zakup, režijskih troškova i eventualne štete nastale na nekretnini iz članka 1. ovog Ugovora Zakupnikovom krivnjom, namjerom ili nepažnjom, može neposredno temeljem ovog ugovora pokrenuti protiv Zakupoprimca prisilnu ovrhu na ukupnoj njegovoj pokretnoj i nepokretnoj imovini.

Članak 9. Opće odredbe

Eventualna ništetnost pojedinih odredbi ovog ugovora ne utječe na postojanje i valjanost ovog ugovora u cjelini. Ugovorne strane zamijeniti će ništetnu odredbu novom i valjanom odredbom koja je najbliža svrsi koja se ništetnom odredbom htjela postići.

Za izmjene i dopune ovog ugovora potreban je oblik javnobilježničke isprave.

Obje ugovorne strane obvezuju se bez odgode pisanim putem dostaviti drugoj ugovornoj strani svaku promjenu vlastite adrese za primitak pismena. Sve dok se ne može dokazati da je takva obavijest predana, pismena se dostavljaju na ranije poznatu adresu i smatra se da je takva dostava dopuštena i valjana i u slučaju da pismeno nije stiglo dotičnoj ugovornoj strani zbog promjene adrese.-----

Ovaj ugovor je pročitao i protumačen prije potpisa, ugovorne strane su u potpunosti suglasne sa svim odredbama Ugovora. Ovaj ugovor je sastavljen u obliku javnobilježničke ovršne isprave u pet primjeraka po dva za svaku ugovornu stranu i jedan za javnog bilježnika koji solemnizira ovaj Ugovor. Troškove javnog bilježnika snosi Zakupnik. Ovaj Ugovor stupa na snagu obostranim potpisom.-----

Na sve slučajeve koji nisu uređeni ovim ugovorom, primjenit će se odgovarajuće odredbe važećih propisa.-----

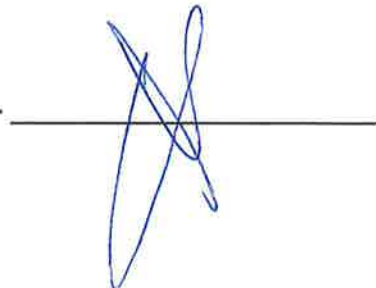
Članak 10. **Sudska nadležnost**

Ugovorne strane će se načelno truditi pregovorima riješiti sve nesuglasice u vezi s ovim ugovorom. Ako se na taj način ne bi mogao izbjeći spor, za sve sporove iz ovog ugovora, ili one u vezi s njegovom povredom, raskidom ili ništavošću, nadležan je stvarno nadležni sud u mjestu u kojem se nalazi predmet Zakupa.-----

U Zagrebu, 11.12.2024. (jedanaesti prosinca dvijetisućdvadesetičetvrti) godine

ZAKUPODAVAC: -----
SABLJIĆ DAVOR

ZAKUPNIK:
Smart House j.d.o.o.

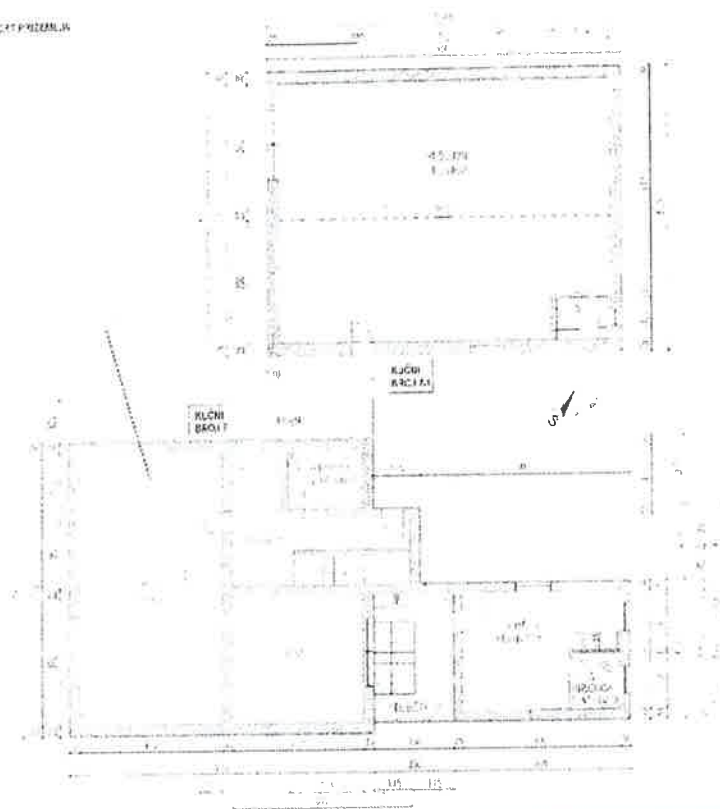


ijenu
ia se
nenno

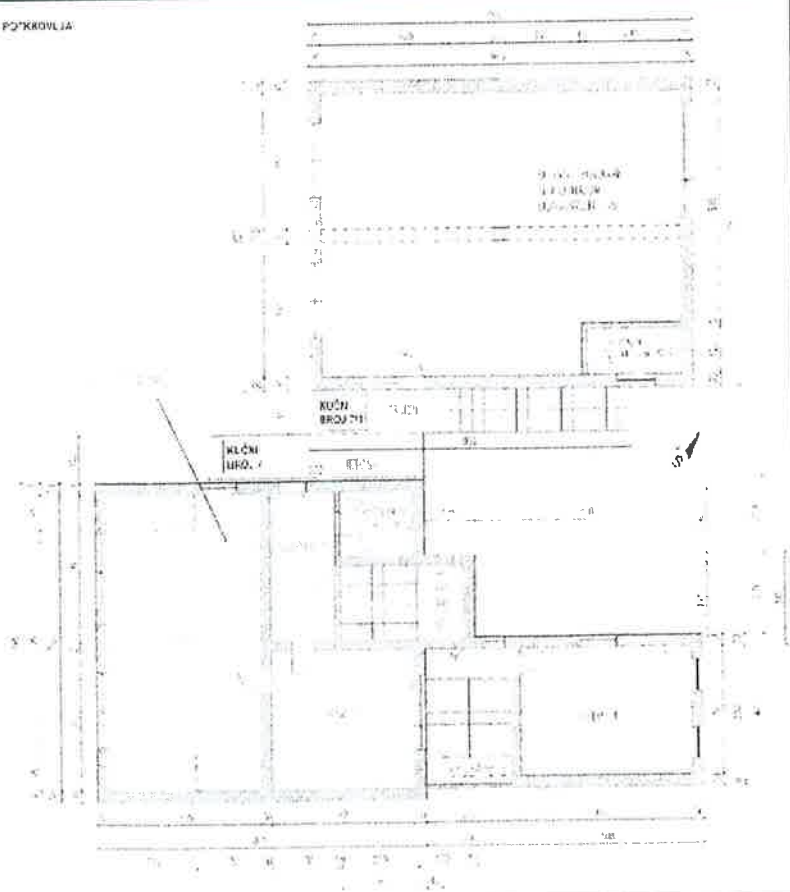
svim
a po
vno

e na
dom

POSREDOVANJE



POSREDOVANJE



R.

X DS



REPUBLIKA HRVATSKA

županijski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Izdanje na dan: 11.12.2024. 12:21

Verificirani ZK uložak

matičarska općina: 335444, KLARA

Broj ZK uložka: 640

Broj zadnjeg dnevnika: Z-25772/2022
Izdati na temelju: izvorne pločbe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

br.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
	270	PODBREŽJE 3		103	369	
		DVORIŠTE			167	
		STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Podbrežje III. 7, 7/1			202	
		UKUPNO:		103	369	

DRUGI ODJELJAK

br.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 17.10.2017.g. pod brojem Z-25237/2017	
3.1	ZABILJEŽBA, U smislu čl. 36 Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12) zabilježuje se da je za stambenu zgradu br. 7 i 7/1 Podbrežje III sagrađenu na čk. br. 270 priloženo rješenje o izvedenom stanju Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet klasa: UP/I 350-05/2012-007/498, urbroj: 251-13-21/303-2015-8 od 30. 06.2015.	

B

Vlastovnica

br.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 7/20	
	VEŠLIKAJ VESNA, OIB: 72548955855, HAVIDIĆKA CESTA 3, HAVIDIĆ SELO 10257 BREZOVICA	
8.	Suvlasnički dio: 3/20	
	VEŠLIKAJ VESNA, OIB: 72548955855, HAVIDIĆKA CESTA 3, HAVIDIĆ SELO 10257 BREZOVICA	
9.	Suvlasnički dio: 10/20	
	SABLJIĆ DAVOR, OIB: 69623116695, CVJETNO NASELJE III. 8, 10000 ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.		298.000,00 EUR	
1.1	Zaprimljeno 22.09.2022.g. pod brojem Z-25772/2022 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O STAMBENOM KREDITU BR. 3292549513 KREDITNA PARTIJA BR.7114470367 OD 12.09.2022. SOLEMNIZIRAN PO JAVNOM BILJEŽNIKU MAJI PERIS POD BROJEM OV-15825/22 DANA 22.09.2022, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 298.000,00 EUR (slovima: dvijestodevedesetosamlisuća eura) plativo u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Ugovora za korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, 10000 ZAGREB		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.12.2024.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 857239/2024



Kontrolni broj: 2785270912f7f94

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na Internet adresi <http://oss.uredjanazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav 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 slanje podataka u trenutku izrade isprave.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature] DS



REPUBLIKA HRVATSKA

Javni bilježnik

MAJA PERIS

Zagreb, Vice Vukova 6

Poslovni broj: OV-27271/2024

Ja, javni bilježnik **MAJA PERIS**, Zagreb, Vice Vukova 6, potvrđujem da su stranke:

DAVOR SABLJIĆ, OIB 69623116695, ZAGREB, GRAD ZAGREB, CVJETNO NASELJE III. 8, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 118088746 PU Zagrebačka, kao Zakupodavac,

Smart House j.d.o.o., MBS 081354384, OIB 55288531362, Hudovo (Općina Rakovec), Hudovo 11, kao Zakupnik

zastupano po direktoru **MLADEN SOKOLIĆ, OIB 88979769825, ZAGREB, Podbrežje VI. 17**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 118277629 PU Zagrebačka, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan,

podnijele prednju privatnu ispravu: **UGOVOR O ZAKUPU od 11.12.2024. godine** 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.

Sudionicima pravnog posla sam ispravu pročitala te ih upozorila da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionici izjavljuju da prihvataju pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njih i da to odgovara njihovoj volji.

Temeljem čl. 58 Zakona o javnom bilježništvu stranke su upozorene kako je Zakupodavac suvlasnik nekretnine koja nije etažirana te da nije priložio ovlaštenje iz čl. 1. prednje privatne isprave, no unatoč upozorenju stranke ustraju na potvrdi ove privatne isprave.

Strankama izdano 4 (četiri) primjeraka solemnizirane privatne isprave.

Stranke: _____

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.

Zagreb, 11.12.2024.



Javni bilježnik

MAJA PERIS

za javnog bilježnika prisjednik

MIRJANA ŽUTIĆ

