

**Obrazac 3.**

**FINANCIJSKA AGENCIJA**  
ODSJEK ZA PRIJEM, EVIDENTIRANJE  
I POHRANU OSNOVA ZA PLAĆANJE  
**Z A G R E B** 2

**31 -03- 2026**

PREDSTEČAJNE NAGODBE  
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE

KLASA:

UR. BROJ:

**FINANCIJSKA AGENCIJA**

OIB: 85821130368

Regionalni centar Zagreb

Ulica grada Vukovara 70, 10000 Zagreb

(adresa nadležne jedinice)

Nadležni trgovački sud Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa St-224/2026

**PRIJAVA TRAŽBINE VJEROVNIKA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU**

**PODACI O VJEROVNIKU:**

Ime i prezime/tvrtka ili naziv:

**Iris Stanković**

OIB:

**63615354265**

Adresa/sjedište:

**Gornja Jelsa 27, 47000 Karlovac**

**PODACI O DUŽNIKU:**

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

**LUMA Koncept d.o.o.**

**OIB: 26540528847**

Adresa/sjedište

**Rudeška cesta 160E, 10000 Zagreb**

**PODACI O TRAŽBINI:**

Pravna osnova tražbine (npr. ugovor, odluka suda ili drugog tijela, ako je u tijeku sudski postupak oznaku spisa i naznaku suda kod kojeg se postupak vodi)

**Ugovor o najmu od 30. siječnja 2025. godine**

Iznos dospjele tražbine **2,683.87 €**

Glavnica **2,683.87 €**

Kamate **0 €**

Iznos tražbine koja dopijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka **0 €**

Dokaz o postojanju tražbine (npr. račun, izvadak iz poslovnih knjiga)

**Ugovor o najmu od 30. siječnja 2025. godine, IOS**

Vjerovnik raspolaže ovršnom ispravom DA NE za iznos \_\_\_\_\_ €

Naziv ovršne isprave

n/a

**PODACI O RAZLUČNOM PRAVU:**

Pravna osnova razlučnog prava

Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo

Iznos tražbine \_\_\_\_\_ €

Razlučni vjerovnik odriče se prava na odvojeno namirenje ODRIČEM/NE ODRIČEM

Razlučni vjerovnik pristaje da se odgodi namirenje iz predmeta na koji se odnosi njegovo razlučno pravo radi provedbe plana restrukturiranja PRISTAJEM/NE PRISTAJEM

**PODACI O IZLUČNOM PRAVU:**

Pravna osnova izlučnog prava

Dio imovine na koji se odnosi izlučno pravo

Izlučni vjerovnik pristaje da se izdvoji predmet na koji se odnosi njegovo izlučno pravo radi provedbe plana restrukturiranja PRISTAJEM/NE PRISTAJEM

Mjesto i datum

Karlovac, 24/03/2026

Potpis vjerovnika



**IRIS STANKOVIĆ**, Gornja Jelsa 27, 47000 KARLOVAC, OIB 63615354265, kao Najmodavac (u daljnjem tekstu Najmodavac),

i

**LUMA Koncept d.o.o.**, Rudeška cesta 160E, Zagreb (Grad Zagreb), OIB 26540528847, zastupano po direktoru Stipi Matkoviću, kao Najmoprimac (u daljnjem tekstu Najmoprimac),

sklopili su dana 30. siječnja 2025. godine u Zagrebu, sljedeći:

## **UGOVOR O NAJMU**

### **I.**

Ugovorne strane prethodno i suglasno utvrđuju:

1. Da je Najmodavac vlasnik nekretnine na adresi Remetinec ul. 48F, Zagreb, upisana kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, katastarska općina BLATO NOVO, kč.br. 1412/6, zk.ul.br. 50121, suvlasnički dio 47 i 118, etažne jedinice E-46 i E-117, u naravi Stan na 1. katu ulaza A, oznake A-1-S12 koji se sastoji od ulaznog prostora, boravka s blagovanjem, kuhinje, sobe i kupaonice površine 45,29 m<sup>2</sup> s lođom površine 3,41 m<sup>2</sup> i Garažno mjesto u podrumu oznake Po-P27 površine 11,17 m<sup>2</sup>. Stan je u potpunosti namješten i uređen.
2. Najmodavac Najmoprimcu daje u najam predmetnu stambenu nekretninu za smještaj radnika društva (po vlastitom odabiru).

### **II.**

Ugovorne strane, na temelju gore prethodno utvrđenih činjenica, sporazumjele su se na sljedeći način:

1. Najmodavac izjavljuje da daje u najam ranije opisanu nekretninu, a Najmoprimac izjavljuje da uzima u najam predmetnu nekretninu.
2. Početak primjene ovog Ugovora o najmu je 13.01.2025. godine.
3. Trajanje najma za predmetnu nekretninu Ugovorne stranke ugovaraju na rok od 12 mjeseci.
4. Najmodavac može otkazati ovaj ugovor u slučaju da najmoprimac grubo krši ugovorne obaveze, a nastavi ih kršiti i nakon pismenog upozorenja najmodavca, s otkaznim rokom od 30 dana.
5. Značajno kršenje obveza najmoprimca predstavlja:
  - a. Zakašnjenje plaćanja mjesečne zakupnine,
  - b. Zakašnjenje s plaćanjem režijskih troškova;
  - c. U slučaju korištenja predmetne nekretnine suprotno odredbama ovog ugovora.
6. Najmoprimac može jednostrano raskinuti ovaj ugovor uz otkazni rok od 30 dana od dana obavijesti o raskidu ugovora.
7. Ugovorne strane ugovaraju mjesečnu Najamninu u iznosu od 800,00 EUR (slovima: osamsto eura).
8. Najmoprimac se obvezuje plaćati Najamninu najkasnije do 5. u mjesecu za tekući mjesec korištenja najma i to na način da Najamninu uplaćuje na bankovni račun Najmodavca br. HR9624020063208814075 kod ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d.
9. Najmodavac je već u posjedu predmetne nekretnine temeljem prethodnog ugovora o najmu.

10. Trošak mjesečnih režija (voda, struja, plin, tv, Internet, komunalna i vodna naknada, pričuva, odvoz smeća) snosi Najmoprimac. Varijabilni dio mjesečnih režija obračunava se sukladno mjesečnoj potrošnji. Troškove mjesečnih režija plaća Najmodavac po dospijeću, te potom dostavlja skupni obračun Najmoprimcu čije je dospijeće 10 dana od dana dostave. Dostava se smatra urednom slanjem na e-mail adresu društva. Plaćanje se vrši na račun Najmodavca.
11. Temeljem prethodnog ugovora o najmu, prilikom preuzimanja stana Najmodavac i Najmoprimac utvrdili su točna stanja na svim mjerilima stana (vodomjer, plin i električno brojilo) kao početno stanje za reguliranje obveza od strane Najmoprimca. Najmodavac je podmirio sve obveze koje se odnose na korištenje i uporabu Stana do datuma predaje stana Najmoprimcu. Od datuma predaje stana pa nadalje gore navedene troškove snosi Najmoprimac.
- a. Mjerila koja se odnose na predmetnu nekretninu su:
- i. Električna energija, broj brojala 10309059 VT 1.8.1.  
Broj OMM 0146727165 NT 1.8.2.
  - ii. Voda, broj brojala 2789972
  - iii. Plin, broj brojala 1322507  
Broj OMM 314111
12. Potpisom ovog ugovora Najmoprimac potvrđuje da je od Najmodavca prilikom preuzimanja nekretnine u posjed preuzeo i:
- a. 2 ključa od stana i ulaza. Druga strana istog ključa otvara ulaz u zgradu, ulaz u garažu i kontejnere za smeće za pripadajući ulaz;
  - b. 1 ključ za poštanski sandučić;
  - c. 2 tokena za elektrobravu ulaznih vrata i ulaz u prostor garaže iz predprostora lifta;
  - d. 1 daljinski za garažna vrata;
  - e. 1 daljinski za klima uređaj;
  - f. 1 daljinski za TV;
  - g. Slijedeće električne samostojeće uređaje u funkciji: 1 TV, 1 usisivač, 1 pegla, 1 mikrovalna pećnica, 1 hladnjak, 1 perilica za veš;
  - h. Slijedeće ugradbene uređaje u funkciji: 1 bojler, 1 perilica za posuđe, 1 indukcijska ploča za kuhanje, 1 napa, 1 pećnica, 1 klima uređaj;
  - i. Jamstvene listove i upute za upotrebu svih električnih samostojećih i ugradbenih uređaja;
  - j. Uz izriekom navedene električne uređaje, Najmoprimac zaprima i sav inventar i namještaj zatečen na dan primopredaje, te ga po izlasku iz stana vraća.
13. Ugovorne strane su suglasne, a Najmoprimac se obvezuje da će predmetnu nekretninu čuvati i održavati pažnjom dobrog domaćina, također da će ju nakon isteka ili raskida ovog Ugovora vratiti Najmodavcu slobodnu od osoba i naknadno unesenih i vlastitih stvari, u stanju u kojem ju je preuzeo, uzimajući u obzir redovno trošenje stvari. Najmoprimac je dužan održavati objekt najma i pripadajući zajednički prostor u stanju uobičajene čistoće što uključuje i redovito provjetranje stana.
14. Najmoprimac se obvezuje obavijestiti Najmodavca o eventualnom kvaru uređaja koji se nalaze u stanu. Ukoliko je došlo do kvarova uređaja, a da nisu uzrokovani izravnim uništavanjem, Najmodavac će se pobrinuti da se omogući servis istih (kroz jamstvene listove od svakog pojedinog uređaja ukoliko jamstvo još vrijedi). Prilikom predaje stana Najmodavac će pružiti Najmoprimcu sve informacije i upute vezano uz korištenje uređaja koji se nalaze u stanu. Najmoprimac je obavezan poduzeti potrebne mjere sa svrhom sprječavanja nastanka štete na Stanu, te odmah obavijestiti Najmodavca za svaku štetu nastalu na stanu kao i svaku okolnost koja može predstavljati pogibelj za Stan ili predmete/uređaje koji se u njemu nalaze.
15. Najmoprimac se obvezuje da u stan neće dovoditi kućne ljubimce poput mačaka, pasa ili gmazova.

16. Ugovorne stranke su suglasne da se predmetna nekretnina daje u najam u stanju kakvom se nalazi, te da je Najmoprimac istu pregledao i upoznao se sa njenim stanjem.
17. Najmoprimac može, obvezno uz prethodni dogovor sa Najmodavcem, o svom trošku prilagoditi i urediti predmetnu nekretninu za svoje potrebe. Sva dodatna ulaganja koja će Najmoprimac imati u predmetnoj nekretnini, da je prilagodi svojim potrebama, a koje po iseljenju iz nekretnine nije u mogućnosti odnijeti sa sobom, Najmodavac neće uzeti u smanjenju mjesečne zakupnine niti se vratiti uložena sredstva Najmoprimcu po iseljenju.
18. Najmodavac je dužan sam snositi troškove izvanrednog održavanja predmetne nekretnine. Najmoprimac se obavezuje podmirivati sve troškove tekućeg održavanja predmetne nekretnine odnosno zamjenjivati sav potrošni materijal kao i snositi troškove manjih popravka nastalim redovitim korištenjem. U slučaju pušenja u zatvorenom dijelu nekretnine, Najmoprimac se prilikom iseljavanja obavezuje vratiti zidove nekretnine u prijašnje stanje, ukoliko bi pušenje imalo štetnog utjecaja na iste.
19. Najmoprimac i njegovi članovi kućanstva i gosti dužni su poštovati kućni red zgrade.
20. Najmoprimac nije ovlašten prenijeti Ugovor na treće osobe, prepustiti stan u posjed ili na korištenje trećim osobama, osim svojim radnicima koje on odredi, niti je ovlašten dati Stan ili dio Stana u podnajam.
21. Ugovorne strane se obvezuju promptno obavijestiti jedna drugu u slučaju promjene podataka za potrebe korespondencije ili kakve druge potrebe.
22. Odredbe ovog Ugovora mogu se izmijeniti samo uz suglasnost Ugovornih strana i to u pisanom obliku (za izbjegavanje sumnje, isto vrijedi i za eventualne priloge koji su sastavni dio ovog Ugovora).
23. Da će eventualni spor u svezi izvršenja ovog Ugovora strane prvenstveno rješavati mimo i sporazumno. Ukoliko to ne bude moguće, ugovaraju nadležnost Općinskog suda u Zagrebu.
24. Da su ugovorne strane pročitale ovaj Ugovor, da na isti nemaju primjedbi, pa ga u znak obostranog prihvatanja vlastoručno potpisuju.
25. Ovaj Ugovor je sastavljen u 2 (slovima: dva) Istovjetna primjerka.

Najmodavac:

  
Iris Stanković

Najmoprimac:

  
LUMA Koncept d.o.o.

LUMA Koncept d.o.o.

Zagreb, Kudeškova cesta 160 E

OIB: 26540528847

Mjesec	najam	režije	ukupno	plaćeno najam	plaćeno režije	dug ukupno
Jan-25	335.48 €	114.74 €	<b>450.22 €</b>	335.48 €	114.74 €	0.00 €
Feb-25	800.00 €	103.98 €	<b>903.98 €</b>	464.52 €	103.98 €	335.48 €
Mar-25	800.00 €	80.26 €	<b>880.26 €</b>	800.00 €	0.00 €	80.26 €
Apr-25	800.00 €	70.77 €	<b>870.77 €</b>	800.00 €	70.77 €	0.00 €
May-25	800.00 €	67.88 €	<b>867.88 €</b>	800.00 €	0.00 €	67.88 €
Jun-25	800.00 €	53.96 €	<b>853.96 €</b>	800.00 €	0.00 €	53.96 €
Jul-25	800.00 €	66.62 €	<b>866.62 €</b>	800.00 €	0.00 €	66.62 €
Aug-25	800.00 €	67.09 €	<b>867.09 €</b>	800.00 €	0.00 €	67.09 €
Sep-25	800.00 €	57.92 €	<b>857.92 €</b>	800.00 €	0.00 €	57.92 €
Oct-25	800.00 €	98.08 €	<b>898.08 €</b>	600.00 €	0.00 €	298.08 €
Nov-25	800.00 €	156.14 €	<b>956.14 €</b>	800.00 €	0.00 €	156.14 €
Dec-25	800.00 €	138.11 €	<b>938.11 €</b>	0.00 €	0.00 €	938.11 €
Jan-26	464.52 €	97.81 €	<b>562.33 €</b>	0.00 €	0.00 €	562.33 €
						<b>2,683.87 €</b>

*his Stefan*

FINANCIJSKA AGENCIJA  
ODSJEK ZA PRIJEM, EVIDENTIRANJE  
I POHRANU OSNOVA ZA PLAĆANJE  
ZAGREB 2

31-03-2026


PREDSTEČAJNE NAGODBE  
PRIMANJE I OTPREMA POSTE

KLASA:

UR. BROJ:



SOR ZG 2 D  
10110PU 10110

  
0,00 EUR \*RH029371382HR\* 3,25 EUR  
29g 47000 26.03.2026. 18:38:54 1/1

FINANCIJSKA AGENCIJA  
Regionalni centar Zagreb  
Ulica grada Vukovara 70  
10000 ZAGREB

za predstečajni postupak St-224/2026"