

**Dragica Ćubelić**, Škrape 7, 21000 Split, OIB: 24399212399 (dalje u tekstu: Najmodavac)

i

**Graditelj Svratista d.o.o.**, Česmickoga ulica 16, 10 000 Zagreb, OIB: 52044657571, zastupano po direktoru Draganu Radicu, ing. grad. (u dalnjem tekstu: Najmoprimac),

sklopili su 09.06.2025., u Zagrebu sljedeći

## **UGOVOR O NAJMU STANA**

### **Članak 1. NEKRETNINA**

- (1) Najmodavac daje u najam stan na prvom katu, u stambenoj zgradbi u Zagrebu, na adresi Andjela Nuića 31, u vlasništvu Dragice Ćubelić iz Splita, Škape 7, OIB: 24399212399, a koji se sastoji od dvije spavaće sobe, kuhinje, hodnika, kupaonice, dnevnog boravka i 2 balkona u ukupnoj površini od 55 m<sup>2</sup> (dalje u tekstu: stan).
- (2) Najmoprimac uz stan ima pravo uporabe zajedničkih prostorija, dijelova i uređaja zgrade nužnih za korištenje stanom te je site dužan održavati u skladu s pravilima zgrade i prema uputi Najmodavca.

### **Članak 2. CIJENA**

- (1) Mjesečna najamnina za predmetni stan iznosi **550 EUR-a**. Mjesečna najamnina se plaća najkasnije 15.-og u mjesecu za tekući mjesec.
- (2) Trošak režija koje se odnose na vodu, struju, plin i druga komunalna davanja nisu uključena u mjesечnu najamninu te se najmoprimac obvezuje plaćati iste po potrošnji, bez kašnjenja u plaćanju.
- (3) U slučaju da najmoprimac ne izvrši uplate režija po dospijeću, najmodavci imaju pravo naplatiti od najmoprimca sve troškove zajedno sa zateznim kamataima koji su im zbog toga nastali, uključujući troškove ovršnog, parničnog, prekršajnog ili bilo kakvog drugog postupka koji je pokrenut protiv najmoprimca zbog neplaćanja režija.
- (4) Ukoliko najmoprimac ne podmiri tražbine na ime najamnine i/ili režija u roku od 15 dana od dana dospijeća istih, najmodavac ima pravo na otkaz ovog ugovora bez obveze povrata depozita.

### **Članak 3. ROK**

- (1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da najmodavac daje, a najmoprimac prima stan s pripadajućim pokretnim stvarima u najam za stanovanje na određeno vrijeme od **9. lipnja 2025. do 30. svibnja 2026.**, s mogućnošću produženja ugovora o najmu stana ukoliko se o tome prethodno pisano sporazume ugovorne strane, i to najmanje trideset dana prije isteka roka na koji je ovaj Ugovor sklopljen, dok se u suprotnome ovaj Ugovor neće smatrati prešutno obnovljenim za isto vrijeme trajanja.

## **Članak 4.**

### **DEPOZIT**

- (1) Najmoprimac uplaćuje depozit najmodavcu u iznosu od **300 EUR**, depozit će najmoprimcu biti vraćen po prestanku ovog Ugovora, nakon pregleda stana od strane najmodavca, pod uvjetom da je najmoprimac ispunio sve obveze na temelju ovog Ugovora, osim u slučaju ako je najmoprimac počinio bilo kakvu štetu u odnosu na stan, bilo oštećenjem, uništenjem, neplaćanjem režija, neplaćanjem najamnine, ako su u stanu boravile osobe koje nisu navedene u ovom ugovoru i slično.
- (2) Najmodavac ima pravo zadržati depozit ukoliko najmoprimac otkaže ugovor o najmu prije isteka roka na koji je sklopljen. Najmoprimac se ne može oslobođiti plaćanja najamnine, troškova i drugih davanja korištenjem depozita.

## **Članak 5.**

### **STANARI**

- (1) Najmoprimac ne može bez suglasnosti najmodavca stan ili dio stana dati u podnajam trećim osobama.
- (2) Stan iz članka 1. ovog Ugovora daje se u najam za stanovanje Nikoli Romiću, OIB: . Drugim osobama nije dozvoljeno korištenje predmetnog stana na bilo koji način, i u bilo kojem roku.

## **Članak 6.**

### **TROŠKOVI ODRŽAVANJA I ŠTETA**

- (1) Najmoprimac prima stan u viđenom stanju te se obvezuje stan redovito održavati povećanom pažnjom. Najmoprimac je dužan snositi sve troškove redovnog održavanja stana, kao i održavanje svih potrošnih elemenata stana (žarulje i slično) te ima obvezu spriječiti i umanjiti sve moguće štete.
- (2) Najmoprimac ima pravo na promjenu rasporeda namještaja u stanu, kao i na unošenja novog namještaja samo uz izričitu pisani suglasnost najmodavca.
- (3) Za štetu koju najmoprimac napravi u stanu i zajedničkim dijelovima nekretnine isti odgovara u cijelosti te je dužan snositi troškove, a najmodavac ima pravo tražiti potpunu restituciju od najmoprimca. Najmoprimac odgovora za štetu koju učine osobe koje su navedene u ovom ugovoru kao stanari, kao i za sve druge osobe koje je najmoprimac doveo u predmetnu nekretninu.

## **Članak 7.**

### **KUĆNA PRAVILA**

- (1) Najmoprimac se obvezuje održavati stan i da neće mijenjati uređenje stana bez odobrenja najmodavca. Najmoprimac se obvezuje da neće lijeptiti, zabijati niti stavljati nikakve stvari na zidove i/ili pod stana koje ostavljaju bilo trag na zidovima, odnosno podu.
- (2) Bilo kakva vrsta kućne zabave ili grupnih okupljanja unutar stana i na predmetnoj nekretnini je najstrože zabranjena. Najmoprimac se obvezuje poštovati pravila i zakone vezano za razinu buke. Vrijeme od 22:00h do 8:00h smatra se vremenom javnog reda i mira te se najmoprimac obvezuje paziti na razinu buke TV-a, glazbe, razgovora i sličnog.
- (3) Pušenje unutar stana nije dozvoljeno. Korištenje i posjedovanje droge unutar stana je strogo zabranjeno.
- (4) Najmoprimac se obvezuje s dužnom pažnjom stan održavati i čistiti ga tijekom cijelog razdoblja najma. Najmoprimac se obvezuje napustiti stan po prestanku ugovora čist i uredan. Kućni

ljubimci nisu dozvoljeni.

- (5) Najmoprimac izričito i neopozivo ovlašćuje najmodavca ili ovlaštenu osobu da uz prethodnu najavu od 24 sata prije dolaska (putem e-maila ili telefona) pregleda stan. U slučaju krajnje nužde i sumnje na oštećenje stana prethodna najava nije potrebna.
- (6) Najmoprimac se obvezuje obavijestiti najmodavca najmanje 30 dana prije napuštanja stana. Najmoprimac se obvezuje vratiti stan u početno stanje te izvršiti povrat ključeva.
- (7) U slučaju povrede bilo kojeg stavka ovog članka, najmodavac ima pravo odmah otkazati ovaj ugovor, a najmoprimac ima rok od 30 dana za napuštanje stana.

### **Članak 8.**

#### **PRESTANAK UGOVORA**

- (1) Ovaj ugovor prestaje po njegovom isteku. U slučaju prijevremenog otkaza ovog ugovora od stane najmoprimeca, isti gubi pravo na povrat depozita. U slučaju kršenja bilo koje odredbe ovog ugovora od strane najmoprimeca, najmodavac ima pravo na otkaz ugovora bez obaveze vraćanja depozita najmoprimecu.

### **Članak 9.**

#### **OSTALA PRAVA I OBVEZE**

- (1) Na prava i obveze ugovornih stranaka, koja nisu posebno uređena ovim ugovorom, primjenjuju se odredbe Zakona o najmu stanova. Za sporove koji mogu nastati u vezi primjene ovog ugovora, a koje ugovorne stranke neće moći riješiti sporazumno, nadležan je sud u Zagrebu.

### **Članak 10.**

#### **ZAVRŠNE ODREDBE**

- (1) Ovaj Ugovor sastavljen je u 4 (četri) istovjetna primjerka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po dva primjeraka. U znak prihvata svih prava i obveza iz ovog ugovora, ugovorne strane vlastoručno ga potpisuju i time potvrđuju da su im sve odredbe ugovora jasne, razumljive i da na njih slobodno pristaju. Prava i obveze iz ovog ugovora nastaju danom njegovog zaključenja.

---

**Najmodavac**

**Najmoprimac**

---

**Dragica Ćubelić**

---

**Dragan Radić**