

UGOVOR O NAJMU

29-12-2016

Predmet ugovora je iznajmljivanje potpuno namještenog stana sa parkirnim mjestom u Vinkovićevoj 12, 10 000 Zagreb, na prvom katu (oznaka stana B-1), ukupne veličine 70,64 m² stambenog prostora (u daljnjem tekstu **OBJEKT**).

Gđa. Jasminka Vukojević (OIB 40186898280), Dubrovačka 51, 21 000 Split, kao vlasnik stana garantira da je pravno ovlašten dati predmetni objekt u najam, u daljnjem tekstu **NAJMODAVAC**

Ambasada Film d.o.o. (OIB: 42332462196), Masarykov put 10, 20 000 Dubrovnik, zastupano po direktorici **gđi. Eriki Milutin**, u daljnjem tekstu **NAJMOPRIMAC**, zaključuju dana 19.12.2016. u Zagrebu.

UGOVOR O NAJMU

Čl. 1

U svezi s utanačenjima ovog ugovora najmodavac daje u najam najmoprimcu Objekt u naravi kako je gore navedeno.

Čl. 2

Utvrđuje se razdoblje najma od 1 (jedne) godine, a nakon isteka roka pravo prvenstva produženja ovog ugovora ima najmoprimac iz ovog ugovora tj. Ugovor se automatski produžuje za još godinu dana ukoliko nijedna ugovorna strana najmanje 30 (trideset) dana prije isteka ugovorenog vremena ne obavijesti u pisanom obliku drugu ugovornu stranu da ne namjerava sklopiti ugovor na određeno vrijeme za daljnje razdoblje.

Čl. 3

Najmoprimac će objekt iz ovog ugovora koristiti isključivo za stanovanje. Razdoblje najma teče od 01.01.2017. do 31.12.2017. Prije isteka ugovor može biti produžen Dodatkom ugovoru ili novim ugovorom.

Čl. 4

Utanačuje se mjesečna najamnina od 600 € koja je plativa u kunsjoj protuvrijednosti obračunatoj primjenom službenog srednjeg tečaja Hrvatske narodne banke na dan uplate. U iznos najamnine uključeni su svi porezi i prirezi.

Plaćanje će se vršiti mjesečno unaprijed, najkasnije do 5. u mjesecu za tekući mjesec, na najmodavčev žiro račun: HR9023600003112143064.

Čl. 5

Najmoprimac je dužan plaćati režije: voda, struja, plin, odvoz smeća, komunalna naknada i čišćenje stubišta. Sve druge troškove snosit će najmodavac.

Čl. 6

OBVEZE NAJMODAVCA

Najmodavac se obvezuje:

- pokazati da su svi troškovi režija prije početka najma potpuno plaćeni
- osigurati najmoprimcu mirno korištenje objekta bez ometanja u osobi najmodavca ili trećih osoba u ime najmodavca
- održavati konstrukciju kuće u zadovoljavajućem stanju
- osigurati popravke koji trebaju biti napravljeni nakon djelovanja više sile ili šteta i kvarova proisteklih van najmoprimčeve kontrole u roku 48 sati za hitne popravke, odnosno unutar tjedan dana za ostale popravke
- unaprijed dogovoriti sa najmoprimcem kontrolu stana kao i kontrolu o redovitom plaćanju režija
- pismenim putem obavijestiti najmoprimca o eventualnim promjenama u vlasništvu nad objektom koji je predmet ovog ugovora
- po isteku ugovora ako postoji preplata od strane najmoprimca vratiti najmoprimcu stvarno preplaćeni iznos

Čl. 7

OBVEZE NAJMOPRIMCA

Najmoprimac se obvezuje

- plaćati najamninu i režije na vrijeme bez posebnog zahtjeva od strane najmodavca
- objekt koristiti samo u svrhu stanovanja i da svoj interes ne proširi na treću osobu odnosno ne daje u podnajam drugoj osobi
- objekt održavati redovito te čuvati stvari koje su mu povjerene na korištenje, materijalno odgovara za nastale štete i kvarove koji će proisteci iz nemarnog ponašanja ili pogrešnog rukovanja kućanskim aparatima. Sve štete nastale krivnjom najmoprimca snosi i plaća najmoprimac. Uobičajeno habanje isključeno je iz kategorije šteta.
- ne raditi nikakve preinake ili izmjene u objektu bez suglasnosti najmodavca
- u slučaju oštećenja i kvarova najmoprimac je dužan o tome odmah obavijestiti najmodavca
- poštivati kućni red
- najmodavcu dozvoliti, a uz prethodnu najavu, da pregleda objekt te istome dozvoliti pokazivanje objekta budućim interesentima, ali samo tijekom zadnja dva tjedna prije isteka ugovora trajanja najma
- po završetku najma objekt predati najmodavcu slobodan od osoba i osobnih stvari, a u stanju u kojem ga je primio, ne uzimajući u obzir promjene do kojih je došlo redovnom uporabom objekta i stvari koje su mu date na korištenje.

Čl. 8

OTKAZNI ROK

a) **NAJMOPRIMAC** može otkazati ugovor o najmu kako slijedi:

- kada ne svojom voljom mora napustiti Zagreb, prethodno dajući pismeni otkaz 60 dana unaprijed,
- u slučaju kada viša sila dovede objekt najma u nezadovoljavajuće stanje, dajući otkaz koji odmah stupa na snagu
- u slučaju da treća osoba dođe u vlasništvo objekta najma, dajući pismeni otkaz 30 dana unaprijed
- kada najmodavac ne poštuje odredbe ugovora, dajući pismeni otkaz 30 dana unaprijed

b) **NAJMODAVAC** može otkazati ugovor kako slijedi:

- kada najmoprimac ne poštuje odredbe ugovora dajući pismeni otkaz 30 dana unaprijed

Čl. 9

U slučaju spora koji ugovorne strane ne mogu riješiti sporazumno nadležan je Općinski sud u Zagrebu.

Ugovorne strane su ovaj ugovor pročitale, međusobno protumačile, te ga u znak Prihvata vlastoručno potpisale.

Čl. 10

Ovaj ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovjetna primjerka od kojih svaka strana zadržava po 2 (dva) primjerka.

U Zagrebu, 19.12.2016.

NAJMODAVAC

NAJMOPRIMAC