

RPMG d.o.o., Ulica Vita Kraigherja 3, Maribor, registration No.: 8726108000, Tax No. SI50968807, represented by Tomaž Kovačič, CEO (hereinafter referred to as: the "Landlord")

and

Jithu Jain , address Neelammariyil House, Kallingalpadam, Panniyankara PO, Palakkad, Pin: 678683, Kerala, India, Passport number: V2836201 (hereinafter referred to as: the "Tenant")

agree and conclude the following

## LEASE AGREEMENT

### Article 1

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da ima najemodajalec v upravljanju naslednje nepremičnine:

- house at the address Linhartova ulica 19, building number: 1835, cadastral register 659 Tabor
- house at the address Grčarjeva ulica 28, building number: 701, cadastral register 656 Brezje
- free capacities at the address: Volkmerjev predosh 7, buildings 1551, 2598, cadastral municipality Maribor-Grad.

### Article 2

The landlord rents accommodation to the tenant in one of the properties listed above.

### Article 3

The rent for overnight accommodation from Article 1 of this contract amounts to EUR 250 per month.

Upon signing the contract, the tenant will pay the rent for the first month of renting the house and a security deposit in the amount of two monthly rents.

Current costs are included in the rent (water, utilities, garbage, electricity, RTV, cable, internet-Wlan, heating, cooling, etc.).

If the costs in the building where the tenant lives exceed 25% of the average current monthly costs in the previous year, the landlord is entitled to charge the tenant additional rental costs.

The tenant will pay the monthly rent for the current month on the basis of the lessor's invoice, no later than 3 days in the current month.

### Article 4

In the case of mechanical damage in the apartment building, the cause of which is the tenant, the latter is also the bearer of the resulting costs.

Despite the provisions from the previous paragraph, the tenant undertakes to hand over the property to the landlord in the condition in which he received the property after the end of the rental period.

RPMG d.o.o., Ulica Vita Kraigherja 3, Maribor, matična številka 8726108000, davčna številka SI50968807, ki ga zastopa direktor Tomaž Kovačič (v nadaljevanju: najemodajalec)

in

Jithu Jain , naslov Neelammariyil House, Kallingalpadam, Panniyankara PO, Palakkad, Pin: 678683, Kerala, India, številka potnega lista: V2836201 (v nadaljevanju: najemnik)

dogovorita in skleneta

## NAJEMNO POGODBO

### 1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da ima najemodajalec v upravljanje naslednje nepremičnine:

- hiša na naslovu Linhartova ulica 19, št stavbe: 1835, katastrska občina 659 Tabor
- hiša na naslovu Grčarjeva ulica 28, št stavbe: 701, katastrska občina 656 Brezje
- proste kapacitete na naslovu: Volkmerjev prehod 7, stavbe 1551, 2598, katastrska občina Maribor-Grad.

### 2. člen

Najemodajalec odda najemniku v najem prenočišče v eni izmed zgoraj naštetih nepremičnin.

### 3. člen

Najemnina za prenočišče iz 1. člena te pogodbe znaša 250 EUR na mesec.

Najemnik bo ob podpisu pogodbe poravnal najemnino za prvi mesec najema hiše in varščine v višini dveh mesečnih najemnin.

V najemnino so vključeni tekoči stroški (voda, komunalna, smeti, električna, RTV, kabelska, internet-Wlan, ogrevanje, hlajenje,...).

V kolikor stroški v objektu, kjer biva najemnik, presegajo 25% povprečnih tekočih mesečnih stroškov v preteklem letu, je najemodajalec upravičen zaračunavat najemniku dodatno povzročene najemne stroške.

Najemnik bo mesečno najemnino, na podlagi izstavljenega računa najemodajalca, plačeval za tekoči mesec in sicer najkasneje to 3 dne v tekočem mesecu.

### 4. člen

V primeru mehanskih poškodb v stanovanjski hiši, katerih povzročitelj je najemnik, je le-ta tudi nosilec iz tega naslova nastalih stroškov.

Kljub določili iz prejšnjega odstavka se najemnik zavezuje, da bo nepremičnino, po poteku najemnega obdobja, predal najemodajalcu v stanju, v kakršnem je nepremičnino prejel.

#### Article 5

The tenant paid a security deposit in the amount of EUR 500 to the landlord's transaction account no.: IBAN SI56 1010 0005 8734 368 at Banka Intesa Sanpaolo d.d.

#### Article 6

This contract is concluded for a certain period of time, namely until 31 July 2025. The contract enters into force on 12 September 2024.

Upon termination of the rental agreement in accordance with the previous paragraph, the tenant is obliged to hand over the real estate to the lessor in exclusive direct possession in an impeccable condition, free of persons and their belongings and persons who used the real estate with him.

#### Article 7

The tenant is obliged to use the property in accordance with its purpose and with the diligence of a good landlord. When using it, he undertakes to follow the instructions and house rules of the lessor.

The tenant is obliged to immediately inform the landlord of any breakdown, damage, caused or threatened damage, etc. in relation to real estate.

#### Article 8

The tenant and the landlord agree that the landlord has the right to enter and check the correct use of the apartment at any time.

#### Article 9

The tenant must respect the house rules, if he violates them, he will receive a warning from the landlord. If the tenant continues to violate the house rules despite the warning, the landlord can terminate the contract with immediate effect.

#### Article 10

The lessee and the lessor have the right to terminate this contract with thirty days' notice.


#### Article 11

Any changes to this Agreement are valid only if they are recorded in an addendum to this Agreement. All potential disputes will be resolved by both parties in the spirit of good business relations. If this is not possible, the court in Maribor has jurisdiction over disputes.

Maribor, 03. 09. 2024

Landlord / Najemodajalec:  
RPMG d.o.o.

Tomaž KOVAČIČ, General manager / Direktor



#### 5. člen

Najemnik je plačal varščino najemodajalcu v višini 500 EUR in sicer na najemodajalcev transakcijski račun št.: IBAN SI56 1010 0005 8734 368 pri Banka Intesa Sanpaolo d.d.

#### 6. člen

Ta pogodba se sklepa za določen čas in sicer do 31. 07. 2025. Pogodba vstopi v veljavo 12. 09. 2024.

Ob prenehanju najemne pogodbe v skladu s predhodnim odstavkom je najemnik dolžan najemodajalcu nepremičnino izročiti v izključno neposredno posest v brezhibnem stanju, prosto oseb in njegovih stvari ter oseb, ki so z njim uporabljale nepremičnino.

#### 7. člen

Najemnik je dolžan uporabljati nepremičninó v skladu z njenim namenom in s skrbnostjo dobrega gospodarja. Pri uporabi se zavezuje upoštevati navodila in hišni red najemodajalca.

Najemnik je dolžan najemodajalca nemudoma obvestiti o vsaki okvari, poškodbah, nastali in grozeči škodi, ipd. v zvezi z nepremičnino.

#### 8. člen

Najemnik in najemodajalec sta sporazumna, da ima najemodajalec v vsakem času pravico vstopiti in preveriti pravilno uporabo stanovanja.

#### 9. člen

Najemnik mora spoštovati hišni red, v kolikor ga krši dobi opozorilo najemodajalca. V kolikor najemnik kljub opozorilu še naprej krši hišni red, lahko najemodajalec prekine pogodbo s takojšnjo veljavnostjo.

#### 10. člen

Najemnik in najemodajalec imata pravice prekiniti to pogodbo s trideset dnevni odpovedni rokom.

#### 11. člen

Vse spremembe te pogodbe imajo veljavo le, če so zapisane v dodatku k tej pogodbi. Vse morebitne spore bosta stranki reševali v duhu dobrih poslovnih odnosov. V kolikor to ne bo mogoče, je za spore pristojno sodišče v Mariboru.

Lessee / Tenant / Najemnik:

Jithu Jain

