



TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Pravna stvar:

Tužitelj: **ZAGREBAČKI PROPERTIES d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Sarajevska cesta 60, OIB: 26319330606**
zastupano po punomoćniku Franji Matkoviću, odvjetniku u Rijeci, Zagrebačka 5/I, OIB: 15803483300

Tuženik: **UČILIŠTE ASTERA – USTANOVA ZA OBRAZOVANJE ODRASLIH, Zagreb, Avenija Dubrovnik 46, OIB: 34004101363** (ranije STRUKOVNO UČILIŠTE KREŠIMIR – Ustanova za obrazovanje odraslih, Zagreb, Heinzelova 68, OIB: 34001401363)

Radi: isplate

Posl. br.: Povrv-754/2025

PODNEŠAK TUŽITELJA

I UVODNO

1. Tužitelj prvenstveno ovim putem umoljava Naslovni sud da mu temeljem članka 299a. stavka 2. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine br. 53/91., 91/92., 112/99., 129/00., 88/01., 117/03., 88/05., 2/07., 96/08., 84/08., 123/08., 57/11., 148/11. - službeni pročišćeni tekst, 25/13., 89/14., 70/19., 80/22., 114/22., 155/23., u daljnjem tekstu: ZPP) odobri podnošenje ovog podneska, kojim se tužitelj očituje na navode tuženika iznijete u prigovoru protiv rješenja o ovrsi koje je dana 8. svibnja 2024. godine donio javni bilježnik Stjepan Šaško iz Zagreba, Petrinjska 4 pod brojem Ovr-9979/2024 .



ODVJETNIČKI URED

FRANJO MATKOVIĆ

2. Tužitelj ističe kako su navodi tuženika izneseni u prigovoru protiv citiranog rješenja neosnovani te usmjereni isključivo na odugovlačenje postupka, dok je tražbina tužitelja u cijelosti osnovana, a sve iz razloga kako slijedi.

II OSNOVANOST POTRAŽIVANJA

3. Tužitelj kao zakupodavac i tuženik kao zakupnik zaključili su dana 2. ožujka 2023. godine Ugovor o zakupu poslovnog prostora kojim je zakupodavac dao, a zakupnik primio u zakup poslovni prostor koji se nalazi u poslovnoj zgradi u Zagrebu, Sarajevska cesta 60.

4. Prema članku 4. predmetnog Ugovora o zakupu, tuženik je imao obvezu plaćati mjesečnu zakupninu i režijske troškove, a što sve s PDV-om iznosi 1.825,00 EUR-a.

5. Obzirom da tuženik nije platio čak pet zakupnina i to za lipanj, srpanj, kolovoz, rujan i listopad 2023. godine, tužitelj je raskinuo Ugovor o zakupu te je pokrenuo postupak ovrhe na temelju vjerodostojne isprave.

DOKAZ: *- raskid ugovora od 2. listopada 2023. godine*

6. Tuženik u prigovoru protiv rješenja o ovrsi navodi kako se isto temelji isključivo na računima kao osnovi potraživanja, bez spominjanja Ugovora o zakupu koji da nije stekao svojstvo ovršne isprave.

7. U odnosu na navedeno, tužitelj napominje kako je predmetni postupak pokrenuo podnošenjem prijedloga za ovrhu na temelju vjerodostojne isprave, uz koji je imao obvezu dostaviti vjerodostojnu ispravu na koju se poziva, a što je tužitelj i učinio. Dakle, ovaj je postupak pokrenut temeljem **vjerodostojne isprave** (računa), a ne temeljem ovršne isprave, slijedom čega tužitelj nije niti morao ishoditi potvrdu ovršnosti Ugovora o zakupu te je jasno kako je ovaj navod tuženika u cijelosti neosnovan.

8. Tuženik dalje u točki 2. prigovora iznosi tezu kako Ugovor o zakupu nije raskinut putem javnog bilježnika, a što da ukazuje na to da su ugovorne obveze i dalje na snazi.

📍 51000 Rijeka, Zagrebačka 5/1 📞 +385(0)51 321 843

Odvjetnik Franjo Matković 📠 +385 91 570 2676 ✉ franjo.matkovic@icloud.com

Odvjetnica Matea Jurić 📠 +385 99 326 4683 ✉ juricm96@gmail.com

Odvjetnica Katarina Komazin 📠 +385 91 899 0976 ✉ komazin.k@gmail.com

Odvjetnica Andrea Kunac 📠 +385 99 739 0529 ✉ andreakunac.odvjetnica@gmail.com

OIB: 15803483300



ODVJETNIČKI URED

FRANJO MATKOVIĆ

9. Tužitelj ističe kako raskid kao takav uopće nije predmetom ovog postupka, već se isti vodi zbog neplaćenih zakupnina odnosno iz razloga što tuženik nije ispunio svoju ugovornu i zakonsku obvezu plaćanja zakupnine. Sve i da je Ugovor o zakupu i dalje na snazi, tuženik bi i dalje morao podmiriti zakupnine koje nije platio.

10. Nadalje, a prema članku 28. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" br. 125/11., 64/15., 112/18., u daljnjem tekstu: Zakon o zakupu) ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na određeno ili na neodređeno vrijeme svaka ugovorna strana **može otkazati u svako doba, ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom ili ovim Zakonom.**

11. Pored navedenog, činjenica da je predmetni ugovor o raskinut uopće ne bi trebala biti sporna obzirom da je tuženik iselio iz poslovnog prostora koji je bio predmetom zakupa tj. isti se odavna ne izvršava.

12. Tuženik je nekoliko puta telefonski bio obaviješten o raskidu ugovora prije nego što mu je isti formalno i poslan, nakon kojih obavijesti bi uvijek obećao podmiriti dospjelo dugovanje, međutim isto i dalje nije učinio.

13. Štoviše, tuženik je poslao tužitelju dopis u kojem je naveo kako poštuje tužiteljevu odluku o raskidu ugovora, da je svjestan da se prešla svaka granice tolerancije te da će novi vlasnici tuženika do isteka ugovora podmiriti sva dugovanja (što se nije dogodilo). Drugim riječima, tuženik je priznao postojanje dugovanja prema tužitelju.

DOKAZ: - *dopis tuženika od 7. rujna 2023. godine*

14. Tuženik dalje osporava potraživanja temeljena na računima broj 6/08/23, 6/09/23 i 6/10/23 jer da mu isti navodno nikada nisu dostavljeni.

15. Tužitelj ističe kako je plaćanje zakupnine prije svega zakonska obveza svakog zakupnika, sukladno članku 16. Zakona o zakupu kojim je propisano da je zakupnik dužan zakupodavcu platiti ugovorom utvrđeni iznos zakupnine u roku utvrđenom ugovorom.

📍 51000 Rijeka, Zagrebačka 5/1 ☎ +385(0)51 321 843

Odvjetnik Franjo Matković ☎ +385 91 570 2676 ✉ franjo.matkovic@icloud.com

Odvjetnica Matea Jurić ☎ +385 99 326 4683 ✉ juricm96@gmail.com

Odvjetnica Katarina Komazin ☎ +385 91 899 0976 ✉ komazin.k@gmail.com

Odvjetnica Andrea Kunac ☎ +385 99 739 0529 ✉ andreakunac.odvjetnica@gmail.com

OIB: 15803483300



ODVJETNIČKI URED

FRANJO MATKOVIĆ

16. Tužitelj i tuženik su Ugovorom o zakupu ustanovili obvezu tuženika (zakupnika) da na ime zakupnine i režijskih troškova plaća mjesečni iznos od 1.460,00 EUR-a, uvećan za PDV na račun tužitelja (zakupodavca) naveden u predmetnom ugovoru i to najkasnije do petnaestog u mjesecu za tekući mjesec. Dakle, obveza tuženika na plaćanje zakupnine nesporno postoji, međutim ista nije ispunjena.

DOKAZ: - *uvid u Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 2. ožujka 2023. godine*

17. Tužitelj u ovom dijelu ponovno ističe i kako je svojim dopisom tuženik nesporno priznao postojanje duga prema tužitelju, pa se svi navodi kojima osporava isto ukazuju u cijelosti neutemeljenim. Tuženik je vrlo dobro znao da mora plaćati zakupnine, kao što je vrlo dobro znao da iste nije platio za utužene mjesece.

18. Konačno, tuženik navodi kako mu nisu priznate uplate izvršene 24. svibnja 2023. godine putem bankovnog transfera, u odnosu na što tužitelj napominje kako ove uplate niti nisu predmetom ovog postupka. Tužitelj je prijedlogom za ovrhu utužio potraživanja za mjesece lipanj, srpanj, kolovoz, rujna i listopad 2023. godine, dok se uplate tuženika na koje se isti poziva u prigovoru odnose na mjesece ožujak, travanj i svibanj 2023. godine.

19. Ukoliko bi tuženik i nadalje osporavao visinu potraživanja, tužitelj predlaže da se radi dokazivanja visine tužbenog zahtjeva provede financijsko-knjigovodstveno vještačenje.

DOKAZ: - *financijsko-knjigovodstveno vještačenje, po potrebi*

20. Sukladno točki X. rješenja Naslovnog suda od 17. rujna 2025. godine, tužitelj u privitku dostavlja ovjerene pisane iskaze zakonskog zastupnika tužitelja, Danijela Orabovića i osnivača tužitelja, Zdenke Čarapine te predlaže da se po potrebi provede i neposredno saslušanje ovih osoba.

DOKAZ: - *ovjereni pisani iskaz zakonskog zastupnika tužitelja*
- *ovjereni pisani iskaz osnivača tužitelja*
- *saslušanje zakonskog zastupnika tužitelja, po potrebi*
- *saslušanje osnivača tužitelja, po potrebi*

📍 51000 Rijeka, Zagrebačka 5/1 ☎ +385(0)51 321 843

Odvjetnik Franjo Matković ☎ +385 91 570 2676 ✉ franjo.matkovic@icloud.com

Odvjetnica Matea Jurić ☎ +385 99 326 4683 ✉ juricm96@gmail.com

Odvjetnica Katarina Komazin ☎ +385 91 899 0976 ✉ komazin.k@gmail.com

Odvjetnica Andrea Kunac ☎ +385 99 739 0529 ✉ andreakunac.odvjetnica@gmail.com

OIB: 15803483300



III ZAKLJUČNO

21. Iz svega navedenog proizlazi kako je tražbina tužitelja prema tuženiku osnovana u cijelosti slijedom čega se predlaže Naslovnom sudu da po provedenom postupku donese slijedeću

P R E S U D U

I. Održava se na snazi platni nalog sadržan u Rješenju o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave Javnog bilježnika Stjepana Šaškora iz Zagreba, poslovni broj Ovr-9979/2024 UPP/OS-Ovr-139/2024, od dana 8. svibnja 2024. godine kojim se nalaže tuženiku UČILIŠTE ASTERA - USTANOVA ZA OBRAZOVANJE ODRASLIH, OIB: 34004101363, Avenija Dubrovnik 46, 10000 Zagreb da tužitelju ZAGREBAČKI PROPERTIES d.o.o., OIB: 26319330606, Sarajevska cesta 60, 10000 Zagreb isplati iznos od 9.125,00 EUR s pripadajućim zakonskim zateznim kamatama tekućim kako slijedi:

- na iznos od 1.825,00 EUR od dana 16. lipnja 2023. pa do isplate,
- na iznos od 1.825,00 EUR od dana 16. srpnja 2023. pa do isplate,
- na iznos od 1.825,00 EUR od dana 16. kolovoza 2023. pa do isplate,
- na iznos od 1.825,00 EUR od dana 16. rujna 2023. pa do isplate,
- na iznos od 1.825,00 EUR od dana 16. listopada 2023. pa do isplate,

i to od dospijeca svakog pojedinog iznosa pa do 29. prosinca 2023. godine po kamatnoj stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za 3 (tri) postotna poena, a od 30. prosinca 2023. godine po kamatnoj stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, a sve u roku od 15 dana, pod prijetnjom ovrhe te u dijelu u kojem se nalaže tuženiku UČILIŠTE ASTERA - USTANOVA ZA OBRAZOVANJE ODRASLIH, OIB: 34004101363, Avenija Dubrovnik 46, 10000 Zagreb da tužitelju ZAGREBAČKI



ODVJETNIČKI URED

FRANJO MATKOVIĆ

PROPERTIES d.o.o., OIB: 26319330606, Sarajevska cesta 60, 10000 Zagreb naknadi trošak ovršnog postupka u iznosu od 56,56 EUR uvećanim za zakonske zatezne kamate koje teku od dana 8. svibnja 2024. godine pa do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine.

II. Nalaže se tuženiku UČILIŠTE ASTERA - USTANOVA ZA OBRAZOVANJE ODRASLIH, OIB: 34004101363, Avenija Dubrovnik 46, 10000 Zagreb da tužitelju ZAGREBAČKI PROPERTIES d.o.o., OIB: 26319330606, Sarajevska cesta 60, 10000 Zagreb, naknadi prouzročeni parnični trošak uvećan za zakonsku zateznu kamatu koja na iznos parničnog troška teče od dana donošenja prvostupanjske presude pa do isplate, po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, sve u roku od 15 dana.

U Rijeci, dana 20. veljače 2026. godine

Tužitelj p.p.

📍 51000 Rijeka, Zagrebačka 5/1 ☎ +385(0)51 321 843

Odvjetnik Franjo Matković ☎ +385 91 570 2676 ✉ franjo.matkovic@icloud.com

Odvjetnica Matea Jurić ☎ +385 99 326 4683 ✉ juricm96@gmail.com

Odvjetnica Katarina Komazin ☎ +385 91 899 0976 ✉ komazin.k@gmail.com

Odvjetnica Andrea Kunac ☎ +385 99 739 0529 ✉ andreakunac.odvjetnica@gmail.com

OIB: 15803483300