

ODVJETNICA
STELLA MUDRI

*Mali plac 1a
V a r a ž d i n*

mob: +385 (98) 900 77 40 | e: odvjetnica.mudri@gmail.com

U Varaždinu, 04. studenoga 2024. godine

Općinski sud u Varaždinu

Tužitelj: **PANCHO j.d.o.o.** OIB: 50222761786, Vatroslava Jagića 18, Sračinec,
zastupano po odgovornoj osobi Kruno Plantak OIB: 40956439751,
Vatroslava Jagića 18, Sračinec
kojeg zastupa punomoćnica Stella Mudri, odvjetnica u Varaždinu

Tuženik: **Zlatko Kralj** OIB: 78331784831, Kralja Tomislava 20, Hrašćica

TUŽBA

VPS: 18.183,03 EUR

radi isplate

I/ Kruno Plantak (odgovorna osoba tužitelja) kao zakupoprimac i tuženik kao zakupodavac zaključili su dan 21.08.2015. godine Ugovor o zakupu poslovnog prostora ovjeren kod javnog bilježnika Stjepana Trstenjaka iz Varaždina, broj ovjere OV-4495/15 od 21.08.2015. godine. Ugovor je zaključen na rok od 10 godina.

Predmet zakupa je kuća i pripadajuća okućnica koja se nalazi u Hrašćici na adresi Kralja Tomislava 20. Ugovorom je ugovorena mjesečna zakupnina u iznosu od 1.333,00 EUR. Ugovorom je ugovoreno da će na dan sklapanja ugovora zakupoprimac uplatiti zakupodavcu polog u iznosu od 54.000,00 kn/7.167,03 EUR kao garanciju za slučaj nastale štete, neplaćanja računa, za slučaj prekida ugovora prije isteka roka. Ugovoreno je da *zakupoprimac ima pravo povrata pologa u slučaju ispunjenja ugovora tako da plati maksimalno 3 zadnje rate zakupa s tim novcem, a što također ovisi o eventualnoj šteti ili neplaćenim računima koje bi zakupodavac namirio iz tog iznosa.*

Tužitelj je tuženiku uredno uplatio ugovoreni polog.

Dana 01.01.2016. godine zaključen je Aneks Ugovora o zakupu poslovnog prostora na način da u članku 1. stoji da se mijenja Uvodna odredba Ugovora o zakupu poslovnog prostora br. OV-4495/15, u dijelu osobe kao zakupoprimca, tako da umjesto Plantak Krune sada stoji: PANCHO j.d.o.o., kao zakupoprimac.

Dokaz: Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 21.08.2015. godine

Aneks Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 01.01.2016. godine

II/ Ugovorne stranke zaključile su dana 28.12.2020. godine Dodatak Ugovoru o zakupu kojim dodaju članak 3a a koji glasi da Ugovorne stranke utvrđuju da će zbog posljedica uzrokovanih pandemijom COVID 19, zakupnik plaćati za razdoblje od 01.12.2020. do 01.06.2021. , zakupninu u iznosu od 3.000,00 kn/398,16 EUR. Dodatak Ugovoru ovjeren je kod javnog bilježnika Stjepana Trstenjaka dana 28.12.2020. godine broj ovjere OV-4908/2020.

Dokaz: Dodatak Ugovoru o zakupu od 28.12.2020.

III/ Predmetni Ugovor raskinut je od strane zakupodavca prije isteka roka od 10 godina na koji je isti zaključen. Primopredaja predmeta zakupa izvršena je dana 01.07.2023. godine i prostor je predan zakupodavcu u urednom stanju, bez oštećenja te su sve zakupnine i režijski računi uredno plaćeni od strane tužitelja.

Obzirom na navedeno, tužitelj je pozivao tuženika da mu vrati polog u iznosu od 54.000,00 kn/7.167,03 EUR, no tuženik se na pozive oglašio.

Dokaz: saslušanje z.z. i odgovorne osobe tužitelja Krune Plantaka

saslušanje svjedoka Damir Plantak, Krešo Plantak, Mirjana Ivančan, Valentina Miketek (adrese naknadno)

IV/ Ugovorom o zakupu poslovnog prostora ugovorena je mjesečna zakupnina u iznosu od 10.000,00 kn/1.333,00 EUR, no tuženik je od tužitelja od lipnja 2021. godine pa sve do lipnja 2023. godine, najprije zahtijevao mjesečni iznos od 13.000,00 kn/1.725,39 EUR, a potom od studenoga 2022. godine iznos od 15.000,00 kn/1.990,84 EUR a sve unatoč ugovorenoj zakupnini te iskoristio stanje nužde tužitelja i protupravno naplatio, stekao bez osnove ukupan iznos od 83.000,00 kn/11.016,00 EUR.

Dokaz: Izvodi po računima tužitelja

V/ Slijedom svega navedenoga, tužitelj predlaže da sud po provedenom postupku donese sljedeću

P R E S U D U

I/ Nalaže se tuženiku **Zlatko Kralj** OIB: 78331784831, Kralja Tomislava 20, Hrašćica da isplati tužitelju **PANCHO j.d.o.o.** OIB: 50222761786, Vatroslava Jagića 18, Sračinec, iznos od 18.183,03 EUR zajedno sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od dana donošenja prvostupanjske presude pa do konačne isplate po 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 osam postotnih poena, sve u roku od 15 dana pod prijetnjom ovrhe.

II/ Nalaže se tuženiku da tužitelju nadoknadi parnični trošak ovog postupka zajedno sa pripadajućom zateznom kamatom tekućom od dana donošenja prvostupanjske presude pa do konačne isplate po 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 osam postotnih poena, sve u roku od 15 dana pod prijetnjom ovrhe.

Budući da tužitelj traži isplatu i prije okončanja postupka, zbog opasnosti od odgode, tužitelj kao predlagatelj osiguranja ima novčanu tražbinu prema tuženiku kao protivniku osiguranja a koja tražbina je vezana uz Ugovor o zakupu poslovnog prostora i to tužitelj predlaže Naslovnom sudu da u cilju otklanjanja uporabe sile, nasilja i sprječavanja nastupa nenadoknadive štete a sve u smislu čl. 346. st.1. toč. 1. u svezi sa čl. 347. st. 1. toč. 7. Ovršnog zakona **HITNO** donese sljedeće

RJEŠENJE O OSIGURANJU

Radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja **PANCHO j.d.o.o. OIB: 50222761786, Vatroslava Jagića 18, Sračinec**, i to radi isplate od strane protivnika osiguranja **Zlatko Kralj OIB: 78331784831, Kralja Tomislava 20, Hrašćica** u korist predlagatelja osiguranja određuje se:

R J E Š E N J E

1. Određuje se privremena mjera na način da se nalaže Općinskom sudu u Varaždinu, Zemljišnoknjižni odjel Varaždin provedbu zabilježbe spora i zabrane otuđenja i opterećenja nekretnine čk.br. 12396 u naravi Ulica Kralja Tomislava, Dvorište površine 5 m2, Nadstrešnica površine 43 m2, grada mješovite uporabe, Hrašćica, Ulica kralja Tomislava 20 površine 166 m2, sveukupne površine 359 m2, upisane u zk.ul. 666 k.o. Varaždin.
2. Zabrana je provedena s danom dostave ovog rješenja Općinskom sudu u Varaždinu, Zemljišnoknjižni odjel Varaždin.
3. Ova privremena mjera ostaje na snazi do okončanja parničnog postupka, a radi povrata garancije.
4. Žalba ne odgađa izvršenje ove privremene mjere.

PANCHO j.d.o.o. zast.po.:

Prilog:

- *Punomoć*
- *Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 21.08.2015. godine*
- *Aneks Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 01.01.2016. godine*
- *Dodatak Ugovoru o zakupu od 28.12.2020*
- *Izvodi po računu banke tužitelja Zagrebačke banke d.d.*
- *zk izvadak*

Troškovi postupka:

Tužba..... 500,00 EUR

Privremena mjera.....500,00 EUR

Ukupno.....1.000,00 EUR

Sudske pristojbe po odluci suda