

OPĆINSKI SUD U ZADRU
BORELLI 9
23 000 ZADAR

POSLOVNI BROJ: OVR-

Ovrhovoditelj: ZKM NEKRETNINE d.o.o., OIB: 36439619970, MBS:

36439619970, Ulica IV gardijske brigade 1, 23000 Zadar, koje zastupa član uprave Zoran Klarić, OIB: 54917925967, Ulica Asje Petričić 26, Zadar

- Zastupano po Jurici Kvartuču, odvjetniku u Zadru

Ovršenik: ARANEA MALOPRODAJA d.o.o., OIB: 85821188970, MBS:

081411095, Borongajska cesta 81A, 10000 Zagreb, koje zastupa direktor Denis Pelić, OIB: 71419407087, Čret 34, Zagreb

PRIJEDLOG ZA OVRHU
radi ispražnjenja i predaje
nekretnine u posjed ovrhovoditelju

- I.** Ovrhovoditelj je za zastupanje u predmetnoj pravnoj stvari opunomoćio Juricu Kvartuča, odvjetnika u Zadru, pa se predlaže ubuduće sve odluke, pozive i ostala pismena dostavljati istom.

Dokaz:

- punomoć; prilaže se

- II.** Ovrhovoditelj, ZKM NEKRETNINE d.o.o., OIB: 36439619970 koje zastupa član uprave Zoran Klarić, kao Zakupodavac, i ovršenik, ARANEA MALOPRODAJA d.o.o., OIB: 85821188970, koje zastupa direktor Denis Pelić, kao Zakupoprimac, sklopili su Ugovor o zakupu poslovnog prostora, koji ugovor je potvrđen po javnom bilježniku u Zagrebu, Boži Miletiću, dana 9. svibnja 2023. godine pod poslovnim brojem OV-5952/2023.

Dokaz:

- Ugovor o zakupu poslovnog prostora potvrđen po javnom bilježniku u Zagrebu, Boži Miletiću, dana 9. svibnja 2023. godine pod poslovnim brojem OV-5952/2023; prilaže se
- Izvaci iz sudskog registra za ovrhovoditelja i ovršenika; prilažu se

III. Predmet ugovora o zakupu je poslovni prostor u trgovačkom centru „City Park Zadar“. U vrijeme sklapanja ugovora predmetni trgovački centar nije još bio sagrađen već je bio u izgradnji, međutim Ovrhovoditelj je već tada bio vlasnik nekretnine na kojoj se isti gradi. U vrijeme sklapanja ugovora nekretnina u vlasništvu ovrhovoditelja bila je označena kao kat. čest. 4512/6, kat. čest. 4512/16, kat. čest. 4512/17, kat. čest. 4512/18 i kat. čest. 4512/19, kat. čest. 4512/8, kat. čest. 4512/13, kat. čest. 4512/7, kat. čest. 4511/3, kat. čest. 4511/2, kat. čest. 4512/9 i kat. čest. 4512/11, sve k.o. Zadar, a na dijelu tih nekretnina se izgradio i trgovački centar City Park Zadar.

Dokaz:

- Povijesni prikazi zk izvadaka za nekretnine od kojih je nastala predmetna nekretnina; prilažu se

IV. Nakon što je predmetni trgovački centar izgrađen i nakon što je isti postao jedinstvena građevina, predmetna nekretnina je dobila jedinstvenu oznaku i to oznaku kat. čest. 4512/20 ukupne površine 17 975 m² upisane u zk. uložak broj 19969 za k.o. Zadar. Dijelovi nekretnina koje ne predstavljaju predmetnu nekretninu su pripojeni nekretnini oznake kat. čest. 4512/6 k.o. Zadar. Sve navedeno je razvidno iz povijesnih zk izvadaka za predmetnu nekretninu, a koje ovrhovoditelj prilaže uz ovaj prijedlog za ovrhu.

Dokaz:

- Zk izvadak za predmetnu nekretninu; prilaže se
- Preslik katastarskog plana za predmetnu nekretninu; prilaže se
- Uvjerjenje Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Zadar; prilaže se
- Pravomoćno rješenje Općinskog suda u Zadru, Zemljišnoknjižnog odjela pod poslovnim brojem Z-8106/2023 iz kojeg je razvidno da predmetna nekretnina današnje oznake kat. čest. 4512/20 k.o. Zadar odgovara nekretninama iz članka 1. Ugovora o Zakupu; prilaže se

V. Dakle, predmet zakupa se nalazi u trgovačkom centru „City Park Zadar“ (dalje u tekstu – „Centar“) koji je sagrađen na kat. čest. 4512/20 ukupne površine 17 975 m² upisane u zk. uložak broj 19969 za k.o. Zadar i koja nekretnina je za cijelo vlasništvo Ovrhovoditelja. Predmet zakupa je pobliže opisan u **članku 2.** Ugovora o Zakupu. Riječ je o poslovnom prostoru u prizemlju Centra, u

vlasništvu Zakupodavca, ovdje Ovrhovoditelja, na adresi Ulica 4. gardijske brigade 1, 23 000 Zadar. Predmetni poslovni prostor ima ukupnu bruto površinu oko 140 m² (sto četrdeset metara kvadratnih) te je u posjedu predmetnog prostora ovdje ovršenik, a isti se koristi za potrebe trgovine na malo igrama i igračkama u specijaliziranim prodavaonicama („Denis“) s oznakom 15 u nacrtu koji je priložen Ugovoru o zakupu kao Prilog 2, predmet zakupa je označen crvenom bojom.

- VI.** Načini prestanka predmetnog ugovora definirani su člankom 10. istog Ugovora. Člankom 10.3. točkom (i) ugovoreno je da je Zakupodavac u ovlašten prijevremeno i jednostrano otkazati predmetni ugovor bez ostavljanja otkaznog roka ako Zakupnik ni nakon dvije pisane opomene Zakupodavca s rokom plaćanja od četrnaest dana za svaku opomenu (pismo s povratnicom) ne plati nesporne zakupnine za dva uzastopna mjeseca. Zakupnik nije platio niti jednu zakupninu za 2024. godinu. Zakupodavac ga je pozivao na plaćanje više puta, a nakon što Zakupnik nije platio račune niti nakon dvije pisane opomene Zakupodavca sukladno članku 10.3., točka (i) predmetnog ugovora, Zakupodavac postupio sukladno članku 15. predmetnog ugovora i dopisom upozorio Zakupnika da će ugovor biti raskinut sukladno ovlaštenju iz članka 10.3., točka (i). Navedeni dopis je Zakupnik zaprimio dana 29. listopada 2024. godine, što je potvrđeno i dopisom punomoćnice Zakupnika od 31. listopada 2024. godine. Kako niti nakon 30 dana od zaprimanja navedenog dopisa zakupnine nisu plaćene i spor među stankama nije riješen, **Zakupodavac je postupio u skladu s člankom 10.4. i izjavio da raskida ugovor, u pisanom obliku s povratnicom, koje pismo je od strane Zakupnika zaprimljeno 10. prosinca 2024. godine.**
- VII.** **Nakon raskida ugovora ostvarili su se uvjeti za izdavanje potvrde ovršnosti radi predaje u posjed Predmeta zakupa, sukladno članku 17.2. predmetnog ugovora i to s datumom 10. (desetog) prosinca 2024. godine, te je na Ugovor o zakupu poslovnog prostora, koji ugovor je potvrđen po javnom bilježniku u Zagrebu, Boži Miletiću, dana 9. svibnja 2023. godine pod poslovnim brojem OV-5952/2023 stavljena potvrda ovršnosti pod poslovnim brojem OV-18555/2024.**
- VIII.** Slijedom navedenog, kako ovršenik ne želi dobrovoljno predati u posjed predmetni Poslovni prostor, ovrhovoditelj predlaže naslovnom sudu donijeti sljedeće:

RJEŠENJE O OVRSI

- 1. Radi ispražnjenja i predaje nekretnine u posjed ovrhovoditelju, ZKM NEKRETNINE d.o.o., OIB: 36439619970, MBS: 36439619970, Ulica IV gardijske brigade 1, 23000 Zadar, na temelju ovršne isprave, Ugovora o**

zakupu poslovnog prostora, sklopljenog između ZKM NEKRETNINE d.o.o., OIB: 36439619970, MBS: 36439619970, Ulica IV gardijske brigade 1, 23000 Zadar, kao Zakupodavca i ARANEA MALOPRODAJA d.o.o., OIB: 85821188970, MBS: 081411095, Borongajska cesta 81A, 10000 Zagreb, kao Zakupoprimca, koji ugovor je potvrđen po javnom bilježniku u Zagrebu, Boži Miletiću, dana 9. svibnja 2023. godine pod poslovnim brojem OV-5952/2023 i koji ugovor ima svojstvo ovršne isprave što je razvidno iz potvrde ovršnosti poslovni broj OV-18555/2024

određuje se ovrha

ispražnjenjem i predajom nekretnine označene u članku 2.1. i 2.3. Ugovora o zakupu poslovnog prostora, sklopljenog između ZKM NEKRETNINE d.o.o., OIB: 36439619970, MBS: 36439619970, Ulica IV gardijske brigade 1, 23000 Zadar, kao Zakupodavca i ARANEA MALOPRODAJA d.o.o., OIB: 85821188970, MBS: 081411095, Borongajska cesta 81A, 10000 Zagreb, kao Zakupoprimca, koji ugovor je potvrđen po javnom bilježniku u Zagrebu, Boži Miletiću, dana 9. svibnja 2023. godine pod poslovnim brojem OV-5952/2023 i to:

poslovnog prostora u prizemlju City Park Zadar (dalje: Centar) sagrađenom na nekretnini oznake kat. čest. 4512/20 ukupne površine 17 975 m² upisane u zk. uložak broj 19969 za k.o. Zadar koja čestica je nastala poništavanjem nekretnina iz članka 1. Ugovora o zakupu poslovnog prostora i to: kat. čest. 4511/2, kat. čest. 4511/3, kat. čest. 4512/7, kat. čest. 4512/8, kat. čest. 4512/9, kat. čest. 4512/11, kat. čest. 4512/13, kat. čest. 4512/16, kat. čest. 4512/17, sve k.o. Zadar, te spajanjem svih navedenih nekretnina s nekretninom oznake kat. čest. 4512/20 k.o. Zadar,

koji „poslovni prostor se nalazi u prizemlju Centra ukupne bruto površine oko 140 m² (sto četrdeset metara kvadratnih) za potrebe djelatnosti trgovine na malo igrara i igračkama u specijaliziranim prodavaonicama s oznakom prostora 15 (dalje u tekstu: Prostor), u vlasništvu Zakupodavca na adresi Ulica 4. gardijske brigade 1, 23 000 Zadar. Tlocrt Predmeta zakupa koji je priložen Ugovoru o zakupu kao Prilog 1 služi u obavijesne svrhe te isti odgovara planiranom tlocrtu predmetnog Prostora u vrijeme sklapanja Ugovora, pa je podložen izmjenama od strane Zakupodavca. U nacrtu priloženom Ugovoru o zakupu kao Prilog 2, koji čini sastavni dio ugovora, Predmet Zakupa je označen crvenom bojom.“,

a kojeg drži u posjedu Ovršenik, ARANEA MALOPRODAJA d.o.o., OIB: 85821188970, MBS: 081411095, Borongajska cesta 81A, 10000 Zagreb.

Ovrha se provodi tako da sudski ovršitelj, nakon što udalji osobe i stvari iz predmetnog poslovnog prostora u kojem se nalazi specijalizirana prodavaonica dječjim igračkama i igrama, predaje predmetnu nekretninu i to:

„ poslovni prostor u prizemlju City Park Zadar sagrađenom na nekretnini oznake kat. čest. 4512/20 ukupne površine 17 975 m² upisane u zk. uložak broj 19969 za k.o. Zadar koja čestica je nastala poništavanjem nekretnina iz članka 1. Ugovora o zakupu poslovnog prostora i to: kat. čest. 4511/2, kat. čest. 4511/3, kat. čest. 4512/7, kat. čest. 4512/8, kat. čest. 4512/9, kat. čest. 4512/11, kat. čest. 4512/13, kat. čest. 4512/16, kat. čest. 4512/17, sve k.o. Zadar, te spajanjem svih navedenih nekretnina s nekretninom oznake kat. čest. 4512/20 k.o. Zadar, ukupne bruto površine poslovnog prostora oko 140 m² (sto četrdeset metara kvadratnih) za potrebe djelatnosti trgovine na malo igrama i igračkama u specijaliziranim prodavaonicama s oznakom prostora 15 (dalje u tekstu: Prostor), u vlasništvu Zakupodavca na adresi Ulica 4. gardijske brigade 1, 23 000 Zadar. Tlocrt Predmeta zakupa koji je priložen Ugovoru o zakupu kao Prilog 1 služi u obavijesne svrhe te isti odgovara planiranom tlocrtu predmetnog Prostora u vrijeme sklapanja Ugovora, pa je podložen izmjenama od strane Zakupodavca. U nacrtu priloženom Ugovoru o zakupu kao Prilog 2, koji čini sastavni dio ugovora, Predmet Zakupa je označen crvenom bojom.“,

a koji prostor drži u posjedu Ovršenik, ARANEA MALOPRODAJA d.o.o., OIB: 85821188970, MBS: 081411095, Borongajska cesta 81A, 10000 Zagreb, u posjed Ovrhovoditelju.

- 2. Ispražnjenju i predaji nekretnine će se pristupiti nakon proteka osam dana od dana dostave ovog rješenja o ovrsi ovršeniku i prije njegove pravomoćnosti.**
- 3. Protiv osoba koje ometaju provedbu ovrhe, sud će izreći novčanu kaznu do 13.270,00 eura ili će odrediti zatvorsku kaznu od petnaest dana do tri mjeseca, sve sukladno članku 16. Ovršnog zakona.**
- 4. Uklonjene pokretnine koje se zateknu u nekretnini sudski ovršitelj će predati ovršeniku, odnosno osobi koja ga zastupa. Ako pri poduzimanju ovršnih radnji nije nazočna niti jedna od osoba kojoj se stvari mogu predati ili ih te osobe neće primiti, stvari će se na trošak ovršenika predati na čuvanje ovrhovoditelju ili trećoj osobi, a ovršeniku će se**

ostaviti primjereni rok koji odredi sud, u kojem može zatražiti predaju stvari nakon što naknadi troškove čuvanja.

- 5. Sud će po službenoj dužnosti odrediti prodaju stvari za račun ovršenika ako ovaj u ostavljenom roku ne zatraži njihovu predaju i ne naknadi troškove čuvanja, prema odredbama Ovršnog zakona o ovrsi na pokretninama.**

POPIS TROŠKA OVRHOVODITELJA:

- Pribava potvrde ovršnosti OV-18555/2024.....10,83 EUR-a
- Ovjera preslike OV-18560/2024.....75,65 EUR-a
- Sastav prijedloga za ovrhu - 200 EUR-a + PDV.....250,00 EUR-a
- Sudske pristojbe prema nalogu suda.....

U Zadru, 19. prosinca 2024. godine

Ovrhovoditelj po pun.