

Odvjetničko društvo  
»VIŠIĆ I PARTNERI« j.t.d.

Odvjetnici Paško Višić, Sanja Čičin-Šain, Ojdana Grubišić, Ana Vlašić, Diana Šabić Aras, Jurica Višić  
Šibenik, Stjepana Radića 53, tel. 214-681, fax. 214-671, e-mail: [odvjetnicko.drustvo.visic.i.partneri@si.t-com.hr](mailto:odvjetnicko.drustvo.visic.i.partneri@si.t-com.hr)

TRGOVAČKI SUD U ZADRU  
STALNA SLUŽBA U ŠIBENIKU

Primljeno iz ruke-preko pošte, dne 10.12.2018.

Predano za poštu obično-preporučeno dne 20.12.2018.

Pošta ..... R .....

Broj primjeraka..... priloga.....

Taksirano .....

①

Potpis:

TRGOVAČKOM SUDU U ZADRU  
STALNA SLUŽBA U ŠIBENIKU

**Tužitelj: OPĆINA PRIMOŠTEN, Sv Josipa 7, 22202, Primošten, OIB: 16878804200, zastupana po načelniku Stipi Petrini, a ovaj po odvjetnicima Odvjetničkog društva VIŠIĆ I PARTNERI j.t.d. Šibenik, Stjepana Radića 53,**

**Tuženik: Kristina d.o.o. Zagreb, Budvanska 10, OIB: 74455081220.**

## T U Ž B A

**radi: iseljenja i isplate**

**VPS: 350.000,00 kn**

1. Tužitelj je s tuženikom dana 08. svibnja 2002.godine, sklopio Ugovor o Zakupu poslovnog prostora, kao najboljim ponuđačem po obavljenom javnom natječaju, a temeljem Odluke Općinskog poglavarstva od dana 22. veljače 2002.godine i Odluke Općinskog vijeća Općine Primošten od 10. travnja 2002.g.

Predmet zakupa bio je poslovni prostor u naravi prizemlje bivše općinske zgrade označene kao čest. zgr. 1309, K.O. Primošten, ukupne površine 187 m<sup>2</sup>.

Ugovor je sklopljen na vrijeme trajanja od 10 godina, s tim da će se početak zakupa odrediti naknadno, odnosno da će se kao početak zakupa računati dan kad zakupnik dobije uporabnu dozvolu i kad započne obavljati djelatnost radi koje prostor uzima u zakup.

**Dokaz:** pregled ugovora o zakupu poslovnog prostora ovjeren od strane javnog bilježnika Vojislava Vuletin pod poslovnim brojem Ov-5012/02

Na navedeni Ugovor o zakupu poslovnog prostora stranke su sklopile tri Anexa, od kojih dva vezano za način plaćanja zakupnine, a Anexom broj 3, sklopljenim dana 05.prosinca 2014.g. i to člankom trećim istog, stranke su suglasno utvrdile da je tuženik poslovnu djelatnost u zakupljenom prostoru počeo obavljati dana 28. studenog 2008.g. te da se taj dan ima smatrati danom početka zakupnog odnosa.

**Dokaz:** pregled Anexa Ugovora o zakupu poslovnog prostora od dana 05. prosinca 2014.g.

Obzirom da je osnovnim Ugovorom o zakupu utvrđeno vrijeme trajanja zakupa na rok od 10 godina, a da je Aneksom Ugovora o zakupu i to člankom 3. određeno da zakup počinje teći od dana 28. studenog 2008.g., s danom 28. studenog 2018. g. Ugovor o zakupu prestaje proizvoditi prave učinke i zakupnik je dužan prostor predati u posjed zakupodavcu.

**Dokaz:** kao gore

Sukladno odredbama Zakona o zakupu i prodaji poslovnoga prostora i to članku 22. Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koji je sklopljen. Kako je gore navedeno desetogodišnji rok zakupa završio je dana 28. studenog 2018.g. a zakupnik se i dalje nalazi u poslovnom prostoru tužitelja i ne želi iseliti iz istog.

**Dokaz:** nesporno, očevid na mjestu spora, saslušanje zakonskih zastupnika stranaka

U međuvremenu od dana početka zakupa do njegovog isteka zakupnik je vršio preinake u poslovnom prostoru, uz suglasnost zakupodavca te je u poslovnom prostoru sagrađen međukat – galerija, koja čini sastavni dio poslovnog prostora i koja je neodvojiva od prizemlja, čime se povećala korisna površina poslovnog prostora koji više nije samo prizemlje, tako da poslovni prostor danas ima površinu od ukupno 367,18 m<sup>2</sup>, od čega prizemlje 187 m<sup>2</sup> i polukat 180,18 m<sup>2</sup>,

Tužitelj je ispoštovao zakonsku proceduru sukladno Zakonu o zakupu i prodaji poslovnog prostora, te je sukladno članku 6. istog, 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen dao pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme – ne dulje od 5 godina, a što je vidljivo iz Obavijesti od dana 30. srpnja 2018.g. kojim tužitelj, zakupodavac nudi sklapanje novog ugovora o zakupu po cijeni od 11 EUR za 1 m<sup>2</sup>, mjesečno u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a, na dan plaćanja, uvećano za iznos PDV-a, odnosno ukupno 4.038,39 EUR mjesečno na rok od 5 godina koliko mu zakon dozvoljava bez provođenja javnog natječaja. (Čl 6. st. 3. Zakona o zakupu... )

Tuženik, odnosno sadašnji zakupnik na navedenu Obavijest odgovorio je dopisom od dana 20. kolovoza 2018.g. da je u načelu zainteresiran za sklapanje novog ugovora o zakupu ali da se ne može očitovati o cijeni i površini predmetnog prostora. Kasnijim dopisom nazvanim „Dopunsko očitovanje na Ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu poslovnog prostora od 30. srpnja 2018.g.“, tuženik prihvaća cijenu, ali osporava površinu poslovnog prostora čime se ponuda ne može smatrati prihvaćena jer osporavanjem površine, osporava se i cijena zakupa jer se obračun iste vrši po 1 m<sup>2</sup> prostora.

Sukladno članku 253. Zakona o obveznim odnosima, Ponuda je prijedlog za sklapanje ugovora učinjena određenoj osobi koja sadrži sve bitne elemente ugovora, no kako zakupnik osporava predmet zakupa, a samim tim i cijenu, što se smatra bitnim elementom to ponuda nije prihvaćena od strane zakupnika.

Kao odgovor na dopunsko očitovanje zakupnika, zakupodavac, ovdje tužitelj odgovara dopisom od dana 07. rujna 2018.g. kojim njihovo osporavanje površine poslovnog prostora smatra odbijanjem ponude te traži od zakupnika da najkasnije s danom 29. studenog 2018. godine iseli iz poslovnog prostora i istog preda u posjed zakupodavcu.

**Dokaz:** pregled ponude za sklapanje novog ugovora od dana 30. srpnja 2018.g., upućene tuženiku od strane tužitelja, pregled očitovanja na ponudu za sklapanje Ugovora o zakupu, Pregled očitovanja na ponudu od dana 20. kolovoza 2018.g., Pregled dopunskog očitovanje, na Ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu poslovnog prostora od 30. srpnja 2018.g., Odgovor tužitelja na dopunsko očitovanje od dana 07. rujna 2018.g., Dopunsko očitovanje na ponudu od dana 09. studenog 2018.g.  
Očitovanje tužitelja od dana 13. studenog 2018.g.

Kako tuženik nastavlja koristiti poslovni prostor u vlasništvu tužitelja iako za to nema nikakvog pravnog osnova, jer je ugovor o zakupu poslovnog prostora istekao, a novi nije sklopljen, tužitelj je ovlašten temeljem članka 1120 ZOO-a tražiti naknadu za korist koju je tuženik imao od uporabe stvari i to u visini zakupnine. Mjesečni iznos zakupnike određen je od strane Matka Drinkovića, stalnog sudskog vještaka za građevinarstvo i procjenitelja nekretnina od dana 09. srpnja. 2018.g.

Dokaz: pregled nalaza i mišljenja Matka Drinkovića, zatražiti od Porezne uprave procjenu visine zakupa za poslovni prostor istih ili sličnih parametara.

Obzirom da se tuženik i danas nalazi u posjedu predmetnog poslovnog prostora i nije iselio iz istog, tužitelj je primoran ustati ovom tužbom radi iseljenja tim više što trpi štetu zbog nemogućnosti raspisivanja novog javnog natječaja, a tuženik ne prihvaća njegovu ponudu, predlaže se da sud po provedenom postupku donese slijedeću

### **P r e s u d u**

1. Nalaže se tuženiku da u roku od 8 dana od dana pravomoćnosti ove presude iseli iz poslovnog prostora u naravi prizemlje i galerija, položeno u zgradi bivše općine, oznake čest. zgr. 1309, K.O. Primošten, te isti prostor slobodan od osoba i stvari preda tužitelju ili će to učiniti tužitelj o trošku tuženika.
2. Nalaže se tuženiku da isplati tužitelju iznos od 4.038,39 EUR mjesečno, do 10. u mjesecu za tekući mjesec, u kunsnoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a, sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom koja se računa po stopi prema čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima (Narodne Novine 35/05, 41/08, 125/11, 78/15) uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet postotnih poena, počevši od dana podnošenja tužbe do konačnog iseljenja i predaje prostora tužitelju.
3. Dužan je tuženik naknaditi tužitelju sav parnični trošak sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama.

U Šibeniku, 03. prosinca 2018.g.

Tužitelj:

**POPIS TROŠKA:**

Sastav tužbe tbr 7 Ot 500 bodova	5.000,00 kn
PDV 25%	1.250,00 kn
UKUPNO	6.250,00 kn