

# Općinski sud u Osijeku\_

(Prema mjesnoj nadležnosti – po mjestu nekretnine)

**T U Ž I T E L J :**     **ARNO IMOBILIA d.o.o.** (pravno sljedništvo nakon okončanja stečaja),  
OIB: 23023534922  
Drinska 23, 31000 Osijek  
zastupan po punomoćniku: odvjetniku Dubravki Glavan iz Osijeka,  
Gundulićeva 5

**T U Ž E N I K :**     **NEVIO IŽAK**, OIB: 80766727516  
Zrinjevac 7, 31000 Osijek,  
trenutno nastanjen: Antuna Gustava Matoša 1, Bijelo Brdo

**Predmet:** *radi iseljenja i predaje nekretnine u posjed*

**VPS:** 1.000,00 EUR (procjena radi pristojbe)

## Tužba radi iseljenja i predaje nekretnine u posjed

---

### Činjenični navodi

Tuženik koristi nekretninu temeljem **Ugovora o najmu stana od 10. kolovoza 2022.**, zaključenog u Vinkovcima između **Arno Imobilia d.o.o. u stečaju**, OIB 23023534922, kojeg je zastupao stečajni upravitelj **Marko Tominac** (OIB 98361792494), kao **najmodavca**, i **Nevija Ižaka** (OIB 80766727516), kao **najmoprimca**. Ugovor je potpisan od obje strane.

Predmet najma je stan u sklopu gore opisane nekretnine. Prema čl. 4. ugovora, **mjesečna najamnina nije ugovorena**, već se kao protučinidba predviđa da najmoprimac **čuva i održava nekretninu**, a **režijske troškove snosi najmoprimac**. Prema čl. 5. ugovora zabranjen je podnajam bez suglasnosti najmodavca; prema čl. 3. stan se smije koristiti isključivo za stanovanje.

Prema **čl. 8. ugovora**, ugovor je sklopljen „**na vrijeme do prodaje**“ nekretnine u stečajnom postupku. Tužitelj je, slijedom odluke o unovčenju imovine i prestanku potrebe da najmoprimac boravi u predmetu najma, dana **27. travnja 2023.** tuženiku uputio **pisani otkaz ugovora o najmu** s otkaznim rokom **15 dana**, poslan **preporučeno s povratnicom**. Nakon isteka roka, tuženik **nije iselio** niti predao posjed.

Ugovor je time **presta**: (i) slijedom ugovorne odredbe o trajanju do prodaje i valjanog **otkaza** tužitelja, a **najkasnije** protekom razumnog roka po otkazu; u svakom slučaju tuženik od tada **posjeduje bez pravne osnove** i povrjeđuje tužiteljevo vlasništvo i posjed.

---

## Pravna osnova

Sukladno **Zakonu o najmu stanova** i **Zakonu o obveznim odnosima**, prestankom ugovora o najmu najmoprimac je dužan bez odgode **isprazniti i predati** stan najmodavcu; u protivnom, najmodavac ima pravo zahtijevati **iseljenje i predaju u posjed** te naknadu troškova pos **najmu stana od 10.08.2022.** – na uvid (original/kopija).

## Dokazni prijedlozi

**Ugovor o najmu stana od 10.08.2022.** – na uvid (original/kopija).

**Otkaz ugovora o najmu** od 27.04.2023. – na uvid. **Otkaz ugovora o najmu** od 27.04.2023. – na uvid.

**Dokaz o slanju/uručenju** (preporučena pošiljka/povratnica, izvadak praćenja) – na uvid.

**Izvadak iz zemljišne knjige** (k.o. Bijelo Brdo, zk.ul. 4429, k.č.br. 246; napomena o ranijem zk.ul. 495) – na uvid.

**Saslušanje tuženika** i po potrebi svjedoka.

Po potrebi **očevid** na licu mjesta.

---

Na temelju izloženog predlažemo sudu da provede sve predložene dokaza a nakon toga usvoji slijedeći

## Tužbeni zahtjev

1. Nalaže se tuženiku **NEVIJU IŽAKU** da u roku od **15 dana** od dana pravomoćnosti presude **iseliti**, ukloniti svoje stvari i **predati tužitelju u miran posjed** stambenu jedinicu na adresi **Antuna Gustava Matoša 1, Bijelo Brdo**, s pripadajućim dvorištem, sve u **k.o.**

**Bijelo Brdo, k.č.br. 246**, upisano u zemljišnoj knjizi: **ranije zk.ul. 495 ZKO Osijek (oznaka zemljišta: kuća BR1, dvor, oranica Ul. V. Karadžića), sada zk.ul. 4429** (kuća i dvorište 663 m<sup>2</sup> + oranica 498 m<sup>2</sup>), **vlasništvo tužitelja 1/1**.

2. Nalaže se tuženiku da tužitelju **naknadi troškove parničnog postupka** sa zakonskom zateznom kamatom od dana donošenja presude do isplate, u roku od 8 dana.

U Osijeku 12.09.2025.g.

**TUŽITELJ:**

ARNO IMOBILIA d.o.o.

(zastupan po: odvjetnici Glavan Dubravki

**Prilozi:**

- 1) Ugovor o najmu stana 10.08.2022.
- 2) Otkaz ugovora o najmu 27.04.2023.
- 3) Dokaz o preporučenoj pošiljci/povratnica
- 4) Izvadak iz ZK (k.o. Bijelo Brdo, zk.ul. 4429, k.č.br. 246)
- 5) Punomoć
- 6) Po potrebi: fotografije i zapisnik o pokušaju primopredaje