



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO U VARAŽDINU
Varaždin, Kratka 1

Broj: P-DO-8/2026-4
Varaždin, 27. veljače 2026.
TC/TC

OPĆINSKI SUD U VARAŽDINU

TUŽITELJ: DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o. Zagreb, OIB: 79058504140,
Jurišićeva 4, zastupane po Općinskom državnom odvjetništvu u
Varaždinu, Građansko-upravni odjel, OIB: 95993665997,

TUŽENICA: NADA ZORKO, OIB: 59142695334, Varaždin, Zagrebačka 71

T U Ž B A

- radi isplate

VPS: 481,60 EUR

I. Tuženica stanuje u stanu u vlasništvu Republike Hrvatske, koji stan se nalazi u stambenoj zgradi u Varaždinu, Zagrebačka 71 i upisan je u zemljišne knjige kao 77. Suvlasnički dio: 4320/709110 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-77), jednosobni stan, ulaz III, VII. kat sredina NKP 43,20 m², s lođom i pripadajućim spremištem u podrumu, a koji posebni dio je neodvojivo povezan sa suvlasništvom cijele nekretnine čkbr. 2827/1 Stambena zgrada, Varaždin, Zagrebačka ulica 71 sa 1290 m², sve upisano u zk.ul. 13967 k.o. Varaždin.

Tuženica predmetni stan koristi za stanovanje po Odluci o davanju stana na korištenje od 6. prosinca 1988., donesene temeljem čl. 79. i čl. 90. Zakona o stambenim odnosima (NN 51/85) i čl. 77. Pravilnika o davanju na korištenje stanova i kredita za individualnu stambenu izgradnju RO Centra „8. maj“ Varaždin.

U čl. 79. Zakona o stambenim odnosima (NN 51/85) bilo je propisano da davalac stana u društvenom vlasništvu donosi odluku o davanju stana na korištenje osobi koja treba da se useli u taj stan, u skladu sa samoupravnim općim aktom odnosno općim aktom o davanju stana na korištenje, a u čl. 3. istog zakona da građanin koji na osnovi pravomoćne odluke o davanju stana na korištenje stekne pravo na korištenje stana u društvenom vlasništvu ima pravo i dužnost taj stan trajno i nesmetano koristiti i održavati, u skladu s ovim zakonom, propisima donesenim na osnovi zakona i samoupravnim općim aktom odnosno općim aktom davaoca stana (stanarsko pravo) te sudjelovati u upravljanju stambenom zgradom suglasno odredbama ovoga zakona. Prema tome, naprijed navedenim aktom tuženica je stekla stanarsko pravo na predmetnom stanu.

Stupanjem na snagu Zakona o najmu stanova (NN 91/96, 48/1998, 66/1998, 22/2006, 68/2018, 105/2020, dalje: Zakon o najmu stanova) u smislu čl. 30. istog Zakona prestalo je stanarsko pravo osobama koje su to pravo stekle prema propisima koji su vrijedili do dana stupanja na snagu ovoga Zakona, i te su osobe danom stupanja na snagu ovoga Zakona stekle prava i obveze najmoprimalaca, s time da je u čl. 8. Zakona o najmu stanova određeno da korisnici stanova koji su imali pravni položaj nositelja stanarskog prava na stanu do dana stupanja na snagu ovoga Zakona plaćaju zaštićenu najamninu, a odredbom čl. 36 istog Zakona da ako se zbog izmjene propisa promijeni visina zaštićene najamnine, najmoprimac je dužan plaćati tu najamninu na temelju izračuna najmodavaca.

Republika Hrvatska stekla je vlasništvo nad naprijed navedenim stanom temeljem čl. 65. st. 2. u svezi sa st. 3. istog članka Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (NN 94/13, 18/16), obzirom da se radilo o stanu prenesenom u postupku pretvorbe Fondu u stambenom i komunalnom gospodarstvu, koji nije bio prodan nositeljima stanarskog prava na temelju Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (NN, br. 43/92., 69/92., 25/93., 48/93., 2/94., 4/94., 44/94., 47/94., 58/95., 11/96., 11/97., 68/98., 96/99., 120/00. i 78/02.).

Između Grada Varaždina i tadašnjeg Ministarstva državne imovine izvršena je primopredaja predmetnog stana, te su sva prava i obveze upravljanja i raspolaganja prenesena na Republiku Hrvatsku s danom 1. travnja 2017., a o čemu je sastavljen zapisnik od 29. ožujka 2017., klasa: 371-01/16-05/05, urbroj: 536-05-01-01/01-17-04.

Predmetnim stanom upravlja tužitelj temeljem Ugovora o poslovno-tehničkoj suradnji od 21. veljače 2014. i 21. svibnja 2018. sklopljenima sa Republikom Hrvatskom – Ministarstvom državne imovine (sada Ministarstvom prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine), a sukladno kojem ugovoru i vrši naplatu najamnine, u ime Republike Hrvatske, a za svoj račun.

DOKAZ: Odluka o davanju stana na korištenje od 6. prosinca 1988.
Zk izvadak za 77 suvlasnički udio, zk.ul. 13967 k.o. Varaždin
Dokumentacija o preuzimanju stanova
Ugovor o poslovno-tehničkoj suradnji

II. Tuženica je obvezna plaćati zaštićenu najamninu u visini od 17,20 eura mjesečno, što predstavlja umnožak površine stana od 43,20 m² i iznosa pričuve od 3,00 kn/m².

Tuženica svoju obvezu na plaćanje najamnine nije ispunila u cijelosti te je s osnove neplaćene zaštićene najamnine ostala dužna iznos od 481,60 EUR s pripadajućim zakonskim zateznim kamatama, i to za razdoblje od svibnja 2023. do kolovoza 2025.

DOKAZ: Izvadak otvorenih stavaka od 18. kolovoza 2025.

Iz zapisnika o izvršenom očevidu nekretnine od 18. siječnja 2023., 10. ožujka 2022. i 22. studenoga 2018. proizlazi da tuženica u predmetnom stanu stanuje, iako djelatnicima Državnih nekretnina d.o.o. nije otvarala ulazna vrata.

DOKAZI: Zapisnici o izvršenom očevidu nekretnine od 18. siječnja 2023., 10. ožujka 2022. i 22. studenoga 2018.

III. Tuženici je upućen zahtjev za mirno rješenje spora. Tuženica do danas nije podmirila traženo.

DOKAZ:

- zahtjev za mirno rješenje spora sa povratnicama i potvrdom o uručenju putem oglasne ploče

IV. Kako tuženica ne želi mirnim putem isplatiti dugovani iznos, tužitelj podnosi ovu tužbu i predlaže da Sud donese slijedeću

P R E S U D U

1. Nalaže se tuženici NADI ZORKO, OIB: 59142695334, Varaždin, Zagrebačka 71 da tužitelju isplati iznos od 481,60 EUR zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od niže navedenih datuma dospijeća do isplate, za razdoblje do 31. prosinca 2023. 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 3 postotna poena, za razdoblje od 1. siječnja 2024. po godišnjoj stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem referentne stope, odnosno kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granične kamatne stope proizašle iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke, 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 u slučaju promjene kamatne stope po stopi koja je propisana člankom 29. Zakona o obveznim odnosima, i to na iznos od:

- 17,20 EUR od 21. svibnja 2023. do isplate
- 17,20 EUR od 22. lipnja 2023. do isplate
- 17,20 EUR od 22. srpnja 2023. do isplate
- 17,20 EUR od 20. kolovoza 2023. do isplate
- 17,20 EUR od 21. rujna 2023. do isplate
- 17,20 EUR od 20. listopada 2023. do isplate
- 17,20 EUR od 20. studenog 2023. do isplate
- 17,20 EUR od 21. prosinca 2023. do isplate

- 17,20 EUR od 22. siječnja 2024. do isplate
- 17,20 EUR od 22. veljače 2024. do isplate
- 17,20 EUR od 21. ožujka 2024. do isplate
- 17,20 EUR od 20. travnja 2024. do isplate

- 17,20 EUR od 20. svibnja 2024. do isplate
- 17,20 EUR od 21. lipnja 2024. do isplate
- 17,20 EUR od 21. srpnja 2024. do isplate
- 17,20 EUR od 19. kolovoza 2024. do isplate
- 17,20 EUR od 20. rujna 2024. do isplate
- 17,20 EUR od 19. listopada 2024. do isplate
- 17,20 EUR od 22. studenog 2024. do isplate
- 17,20 EUR od 16. prosinca 2024. do isplate

- 17,20 EUR od 16. siječnja 2025. do isplate
- 17,20 EUR od 16. veljače 2025. do isplate
- 17,20 EUR od 16. ožujka 2025. do isplate
- 17,20 EUR od 16. travnja 2025. do isplate
- 17,20 EUR od 16. svibnja 2025. do isplate
- 17,20 EUR od 16. lipnja 2025. do isplate
- 17,20 EUR od 16. srpnja 2025. do isplate
- 17,20 EUR od 16. kolovoza 2025. do isplate

2. Nalaže se tuženici NADI ZORKO, OIB: 59142695334, Varaždin, Zagrebačka 71 da tužitelju naknadi parnični trošak zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od dana donošenja presude do isplate po godišnjoj stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem referentne stope, odnosno kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granične kamatne stope proizašle iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke, 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 u slučaju promjene kamatne stope po stopi koja je propisana člankom 29. Zakona o obveznim odnosima, sve u roku od 15 dana.

ZAMJENICA OPĆINSKOG DRŽAVNOG ODVJETNIKA
Tea Cimerman

Trošak:

Sastav zahtjeva za mirno rješenje spora 100,00 EUR, Tbr.28.

Sastav tužbe 100,00 EUR, Tbr. 7.