



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ulica grada Vukovara 84

Poslovni broj: Ovr-2142/2026-6
(spojen: Ovr-2161/2026)

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

R J E Š E N J E

Općinski građanski sud u Zagrebu po sucu Željku Kevilju u pravnoj stvari I. predlagatelja osiguranja Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o., Savska cesta 1, Zagreb, OIB: 03744272526, kojeg zastupa punomoćnik Marko Bujić, odvjetnik u Zagrebu i II. predlagatelja osiguranja Republika Hrvatska OIB: 52634238587, kojeg zastupa Općinsko građansko državno odvjetništvo u Zagrebu, protiv protivnika osiguranja KONADOR d.o.o., Zagreb, Vlaška ulica 21, OIB: 28242215224, radi osiguranja privremenom mjerom, dana 13. kolovoza 2026.

r i j e š i o j e

I. Radi osiguranja nenovčane tražbine predlagatelja osiguranja određuje se

p r i v r e m e n a m j e r a

kojom se nalaže protivniku osiguranja da u roku od 8 dana od dana primitka ovog rješenja, preda u posjed predlagateljima osiguranja, slobodan od osoba i stvari, poseban dio nekretnine, upisane u zemljišnu knjigu kao kč.br. 2553 – kuća popisni broj 561, gosp. zgrada i dvorište u Vlaškoj ulici br.21 površine 238 čhv ili 856 m², ukupne površine 238 čhv ili 856 m², upisana u zk.ul. 2488, k.o. Grad Zagreb; i to:

3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom etažno vlasništvo (E-2) poslovni prostor u prizemlju ulične zgrade koji se sastoji od dvije prostorije i sanitarnog čvora, ukupne površine 53,41 čm, kako bi se putem izvršitelja radova Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, izvršili radovi konstrukcijske obnove zgrade ili će u protivnom navedene radnje predaje u posjed provesti službena osoba ovog suda, uz asistenciju policije i bravara.

II. Određuje se predlagateljima osiguranja rok od 30 dana za podnošenje tužbe za opravdanje privremene mjere.

III. Ova privremena mjera ostaje na snazi do primopredaje radova konstrukcijske obnove zgrade naručiteljima.

IV. Žalba ne odlaže provedbu ovog rješenja.

V. Nalaže se protivniku osiguranja isplatiti I. predlagatelju osiguranja Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o. iznos od 305,00 eur, a II. predlagatelju

osiguranja Republici Hrvatskoj iznos od 300,00 eur, na ime troškova postupka, u roku od 8 dana.

Obrazloženje

1. Prvi predlagatelj osiguranja je upravitelj zgrade koji zastupa suvlasnike stambene zgrade u Zagrebu, Vlaška ulica 21 i 21/1 sukladno odredbi članka 378. st. 5. i 93. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17). Stambene zgrade u Vlaškoj ulici 21 i 21/1 su upisane u zemljišnu knjigu kao kč.br. 2553 – KUĆA POPISNI BROJ 561, GOSP. ZGRADA I DVORIŠTE U VLAŠKOJ ULICI BR.21 površine 238 čhv ili 856 m², ukupne površine 238 čhv ili 856 m², u zk.ul. 2488, k.o., Grad Zagreb.

Drugi predlagatelj osiguranja Republika Hrvatska je vlasnik predmetnog poslovnog prostora.

2. Protivnik osiguranja je zakupnik posebnog dijela upisanog u naprijed navedeni uložak, i to: 3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) poslovni prostor u prizemlju ulične zgrade koji se sastoji od dvije prostorije i sanitarnog čvora, ukupne površine 53,41 čm, temeljem Ugovora o zakupu broj 5-P-161/19 zaključenog s Republikom Hrvatskom kao upisanim vlasnikom, koji ugovorni rok zakupa je istekao i u posjedu je bez pravnog temelja protivnika osiguranja.

3. Prema prijedlozima oba predlagatelja osiguranja, suvlasnici stambene zgrade Vlaška ulica 21 i 21/1 (dalje: Suvlasnici) donijeli su odluku o konstrukcijskoj obnovi stambene zgrade 2021. godine. Temeljem predmetne odluke suvlasnika, Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine (dalje: Ministarstvo) donijelo je Rješenje o obnovi od 05.04.2023. godine. Temeljem tog Rješenja predlagatelj osiguranja je sklopio u ime suvlasnika s Ministarstvom, Ugovor o obnovi konstrukcije stambeno-poslovne zgrade Vlaška ulica 21 i 21/1, Zagreb, broj: K-800/2025 dana 19. veljače 2025. godine. Sukladno Ugovoru obnova konstrukcije stambeno-poslovne zgrade obavljat će se u skladu s Elaboratom ocjene postojećeg stanja građevinske konstrukcije, izrađenom od strane društva PRONA-GRAD d.o.o. iz srpnja 2024. godine te Projektom obnove konstrukcije zgrada – građevinski projekt – projekt obnove konstrukcije zgrada, Mapa 1, oznaka projekta: TD: P-24-00051-POKZ iz srpnja 2024. godine. Temeljem gore navedenog, Ministarstvo je zaključilo Ugovor o izvođenju radova konstrukcijske obnove s društvom KOLEDIĆ PROJEKT d.o.o., temeljem kojeg je ugovoreni izvođač trebao biti uveden u posao od strane Ministarstva, na način da predlagatelj osiguranja kao Korisnik iz Ugovora o obnovi osigura da zgrada bude slobodna od osoba i stvari. Naime, izvođač kao osnovni preduvjet izvođenja radova zahtijeva da se iz zgrade isele sve osobe i da stanovi i poslovni prostori budu ispražnjeni od stvari, a da bi mogao izvoditi radove konstrukcijske obnove zgrade.

4. Prema čl. 4. Ugovora, suvlasnici se obvezuju najkasnije u roku od 30 dana od poziva predati u posjed Izvršitelju stambeno-poslovnu zgradu slobodnu od osoba i stvari, a u svrhu izvršenja Rješenja o obnovi.

5. Predlagatelji osiguranja obaviješteni su od strane Izvršitelja (Ministarstva) o nemogućnosti provedbe konstrukcijske obnove, s obzirom protivnik osiguranja nije predao svoj poslovni prostor koji drži u posjedu.

5.a. Predlagatelj osiguranja Republika Hrvatska ističe kako protivnik osiguranja drži predmetni poslovni prostor bez pravne osnove i pozvan je još 04.12.2024. na vraćanje prostora u posjed vlasniku Republici Hrvatskoj.

6. Predlagatelji drže kako suvlasnicima stambene zgrade, odnosno vlasniku poslovnog prostora, prijeti nenadoknativa šteta koja se ogleda u gubitku 100% iznosa sufinanciranja konstrukcijske obnove od strane Republike Hrvatske i Grada Zagreba u slučaju jednostranog raskida Ugovora od strane Ministarstva, ukoliko se zgrada ne preda ugovorenom izvođaču radi izvođenja radova konstrukcijske obnove. Također suvlasnici će morati vratiti do sada utrošene iznose za izradu naprijed navedenih projekata i elaborata.

7. Prijedlog za osiguranje dostavljen je na očitovanje protivniku osiguranja, koji nije preuzeo pošiljku na pošti.

8. Prijedlog za osiguranje je osnovan.

8.a. Prema ocjeni ovog suda, predlagatelji osiguranja učinili su vjerojatnim postojanje pretpostavki za određivanje privremene mjere iz čl. 346. Ovršnog zakona (NN 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 141/22, 6/24 - dalje: OZ), odnosno učinili su vjerojatnim postojanje svoje nenovčane tražbine, koja proistječe iz odluke suvlasnika o konstrukcijskoj obnovi zgrade od 21.02.2022. i Ugovora o obnovi konstrukcije višestambene zgrade Berislavićeva ulica 17 od 02.04.2025., a sastoji se u zahtjevu za predaju praznog stana u vlasništvu protivnika osiguranja u posjed predlagateljima osiguranja, radi otpočinjanja radova na obnovi zgrade. Učinili su vjerojatnom i opasnost da bi bez takve mjere protivnik osiguranja znatno otežao ostvarenje tražbine (čl. 346. st. 1. tč. 1. OZ), odnosno nastupanja teško nadoknadive štete, koja se ogleda u gubitku nepovratnih sredstava grada i države, namijenjenih za obnovu od potresa zgrade stranaka.

9. Člankom 41. stavak 1. točkama 8. i 9. Zakona o upravljanju i održavanju zgrada (NN 152/24) propisano je kako je svaki suvlasnik obavezan dopustiti ulaz u svoj poseban dio zgrade upravitelju zgrade odnosno osobi koju upravitelj zgrade odredi ako je to potrebno radi održavanja zajedničkih dijelova zgrade ili otklanjanja oštećenja ili kvara koji uzrokuje ili bi mogao uzrokovati štetu zajedničkom dijelu zgrade ili posebnom dijelu zgrade drugog suvlasnika te omogućiti izvođenje radova u svojem posebnom dijelu zgrade koji se odnose na hitne popravke, kao i na radove koji se odnose na održavanje, obnovu i unaprjeđenje svojstava zgrade za koju je izrađena projektna dokumentacija i donesena važeća odluka zajednice suvlasnika.

10. Isto tako, člankom 72. stavak 4. Zakona o obnovi zgrada oštećenih potresom na području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije, Zagrebačke županije, Sisačko-moslavačke županije i Karlovačke županije (NN 21/23) propisano je da su suvlasnici dužni omogućiti neometan pristup zbog izvođenja radova obnove u svim dijelovima zgrade i na katastarskoj čestici na kojoj je izgrađena zgrada.

11. U konkretnom slučaju, obnova konstrukcije predmetne zgrade provodi se, sukladno čl. 17. i 18. Zakona o obnovi, i to popravkom konstrukcije, što je, prema Prilogu III. Tehničkog propisa (NN 7/22), razina obnove 2 (od ukupno 4 razine), koja razina obuhvaća:

- popravak većih pukotina u nosivim zidovima
- obuhvatniji popravak krovišta
- popravak stubišta
- popravak i povezivanje zidova
- popravak međukatnih konstrukcija (greda, ležajeva, spojeva i sl.) i sidrenje u zidove
- mjere stabilizacije nepridržanih zidova
- izmjena dimnjaka vezano uz zamjenu atmosferskog uređaja za loženje kondenzacijskim
- lokalno povezivanje nosivih zidova
- izvedba armirane žbuke na pojedinim zidovima
- ugradnja sidara za mjestimično povezivanje međukatnih konstrukcija i nosivih zidova te pregradnih s nosivim zidovima
- pojačanje međukatnih grednika i daščane oplata s ciljem postizanja djelomično krute dijafragme te prihvaćanje iste za obodne zidove
- lokalno unošenje prednapona
- lokalno ojačanje zidova FRP-om, mrežama od staklenih vlakana i sl.
- lokalno prezidavanje nosivih zidova, djelomično ili potpuno prezidavanje nenosivih (pregradnih) zidova materijalom iste ili manje specifične težine
- izvedba horizontalnih AB serklaža na krovnim parapetima, konzolnim zidovima i zabatnim zidovima
- lokalno dodavanje novih nosivih elemenata ako se utvrdi značajan nedostatak zidova u jednom smjeru
- za zgrade za koje je dopuštena iznimka, ostali radovi kojima se doprinosi povećanju potresne otpornosti građevinske konstrukcije, ali se bitno ne povećava korist i masa izvorne konstrukcije
- ostale mjere sličnog opsega prema preporuci projektanta.

12. Vrsta i opseg popravaka ukazuju na to da se, za vrijeme izvođenja radova na popravcima, korisnici stanova u zgradi nužno trebaju iseliti, sa svim namještajem, kako bi se radovi mogli nesmetano odvijati i završiti u rokovima.

13. Protivniku osiguranja je u interesu koristiti poslovni prostor u sigurnoj, obnovljenoj, a ne privremeno neuporabljivoj zgradi, ne snosi troškove radova, i nema, po ocjeni ovog suda, niti jedan opravdan razlog za protivljenje predmetnoj obnovi. Tim više što mu je istekao ugovoreni rok zakupa i zatraženo je njegovo iseljenje.

14. Protivnik osiguranja svojim ignoriranjem obnove zgrade, čini štetu svim suvlasnicima i sudionicima u obnovi, s obzirom se tako prolongira početak radova na obnovi zgrade, koja je ujedno i zaštićen spomenik kulture, a ne samo njihov dom ili ured.

15. Zbog toga je bilo nužno, primjenom čl. 347. st. 2. OZ, radi osiguranja pravnog reda, privremeno urediti odnose među strankama, kako bi se osiguralo da protivnik osiguranja poštuje donesenu odluku suvlasnika o obnovi, kao i kasnije

sklopljene ugovore te kako ne bi doveo u pitanje obnovu zgrade, koja je obnova i privatni, ali i javni interes.

16. Sud nije našao da bi protivnik osiguranja trpio bilo kakvu štetu provedbom ove privremene mjere.

17. Odluka o trošku postupka temelji se na čl. 14. OZ, a trošak I. predlagatelja osiguranja sastoji se od sastava prijedloga za osiguranje po odvjetniku sa PDV-om u iznosu od 250,00 eur i pristojbe u iznosu od 55,00 eur, u odnosu na vsp. od 1.327,01 eur.

17.a. Trošak II. predlagatelja osiguranja odnosi se na sastav prijedloga za osiguranje po Državnom odvjetništvu u iznosu od 300,00 eur, prema Odvjetničkoj tarifi.

18. Zbog svega navedenog, odlučeno je kao u izreci rješenja.

U Zagrebu, 13. kolovoza 2026.

Sudac:
Željko Kevilić

Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja je dopuštena žalba. Žalba se podnosi ovom sudu pismeno u četiri (4) istovjetna primjerka u roku od osam (8) dana od dana primitka pisanog otpravka ovog rješenja, a o njoj odlučuje nadležni županijski sud.

DNA:

1. I. - II. predlagatelju osiguranja po pun.
2. Protivniku osiguranja



Broj zapisa: **9-3088b-c2226**

Kontrolni broj: **02d7c-9763e-231c8**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan.

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Općinski građanski sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.