

ODVJETNICA

M I A H O L J A R

Kvarnerska cesta 63, Matulji
Mob. 098/782-745
e-mail: mia.holjar@gmail.com

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD
U ZAGREBU

Ovrhovoditelj: **IVAN MAČEŠIĆ – JURINA**, OIB 38575928656, Zagreb, Hercegovačka 62, zastupan po punomoćnici Odvjetnici Miji Holjar, Kvarnerska cesta 63, Matulji

Ovršenik: Trgovačko društvo **VAL MOTORS d.o.o.** sa sjedištem u Zagrebu, Isidora Kršnjavoga 1, OIB: 80070317208, zastupano po odgovornoj osobi Mia Martinić, Zagreb, Okrugljačka 20, OIB: 50906866292

PRIJEDLOG ZA OVRHU

-punomoć u privitku
-vps 1.400,00 EUR

I Ovrhovoditelj i ovršenik su dana 22.travnja 2024.godine sklopili Ugovor o zakupu poslovnog prostora, solemnizirano po javnom bilježniku Sanda Pandža iz Zagreba, Kačićeva 9, pod brojem OV-3132/2024, (dalje: Ugovor) te koji čini javnobilježničku ispravu, a predmet kojeg ugovora je nekretnina označena kao k. č. br. 5262/1, Batušićeva, stambena zgrada br 23-35, ukupne površine 2459 m2, upisano u zk.ul 110761, k.o. Vrapče Novo, Općinski građanski sud u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, i to

101.Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-101),

Poslovni prostor u prizemlju sa bočne strane zgrade, Batušićeva 31, kao posebni dio neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika - poslovni prostor u prizemlju površine 48,40m2,

a glede koje nekretnine se je, nakon sklapanja Ugovora, promijenilo stanje u zemljišnim knjigama, pa je sada označena kao k. č. br. 5262/1, ULICA SLAVKA BATUŠIĆA, STAMBENA ZGRADA, ZAGREB, ULICA SLAVKA BATUŠIĆA 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, ukupne površine 2459 m2, upisana u zk.ul. 3824, k.o. Donje Vrapče, Općinski građanski sud u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, i to

101.Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-101),

Poslovni prostor u prizemlju sa bočne strane zgrade, Batušićeva 31, kao posebni dio neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika - poslovni prostor u prizemlju površine 48,40m2,

(dalje: Nekretnina).

Dokaz: Ugovor o zakupu poslovnog prostora, solemnizirano po javnom bilježniku Sanda Pandža iz Zagreba, Kačićeva 9, pod brojem OV-3132/2024, od 22. travnja 2024. godine
Zemljišnoknjižni izvadak k.č. 5262/1 k.o. Vrapče Novo, te k.č.br. 5262/1 k.o. Donje Vrapče
Povijesni zemljišnoknjižni izvadak

II Nakon sklapanja Ugovora, Ovršenik je počeo s kašnjenjem uplata zakupnine, mjesečnih troškova nekretnine, te su Ovršeniku slane mnogobrojne opomene nadležnih tijela o neplaćanju (HEP OPSKRBA, Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o., Vodoopskrba i odvodnja d.o.o.), ali je i Ovrhovoditelj slao mnogobrojne opomene sa pozivima na plaćanje i pozivima na ispunjenje ugovornih obveza, mailom na mail adresu naznačenu u sudskom registru i poštom preporučeno na adresu sjedišta, a na koje mailove isti ne bi odgovarao, a poštu ne bi zaprimao. Čak je protiv Ovrhovoditelja, zbog postupanja Ovršenika i neplaćanja bio pokrenut i ovršni postupak. Ovrhovoditelju nije preostalo drugo nego da, nakon mnogobrojnih poziva na plaćanje i opomena, otkaže ugovor Ovršeniku, te izvrši dostavu putem javnog bilježnika, kako opomene tako i otkaza, koji se na taj način smatraju uručenima dana 13. travnja 2026. godine odnosno dana 08. svibnja 2026. godine

Dokaz: opomena od 13. svibnja 2025. godine, s potvrdom o slanju poštom preporučeno s povratnicom, te mailom od 04. lipnja 2025. godine

Po potrebi, dostava opomena slanih putem maila, te prepiski putem whatsapp aplikacije (tijekom 2025 i 2026. godine)

Opomena od 06. veljače 2026. godine, s potvrdom o slanju poštom preporučeno s povratnicom, te mailom od 06. veljače 2026. godine i mailom od 02. ožujka 2026. godine

Otkaz ugovora od 13. ožujka 2026. godine, s potvrdom o slanju poštom preporučeno s povratnicom, te mailom od 13. ožujka 2026. godine

Potvrda javnog bilježnika Sanda Pandža od 17. ožujka 2026. godine

Potvrda javnog bilježnika Sanda Pandža od 20. travnja 2026. godine

Mail od 13. svibnja 2026. godine

III U članku 16. citiranog Ugovora utvrđeno je da predmetni ugovor ima snagu ovršne isprave te da Ovršenik kao Zakupnik ovlašćuje Ovrhovoditelja kao zakupodavca da temeljem predmetnog Ugovora protekom dobrovoljnih rokova za plaćanje i/ili protekom rokova za činidbu predaje Poslovnog prostora (odnosno Nekretnine) u posjed Ovrhovoditelja kao Zakupodavca i/ili naplate dospjelih troškova i zakupnine, zajedno sa pripadajućim zateznim kamatama i troškovima ovrhe, te da Ovrhovoditelj odnosno Zakupodavac može neposredno provesti prisilnu ovrhu radi predaje u posjed, kao i radi naplate tražbina, na njegovoj cjelokupnoj pokretnoj i nepokretnoj imovini i pravima. Nadalje, Ovršenik kao zakupnik izričito i neopozivo pristaje člankom 16. Ugovora da, temeljem Ugovora, a u skladu s odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu, Ovrhovoditelj odnosno Zakupodavac može voditi ovršni postupak radi naplate svoje novčane tražbine, uvećano za zakonsku zateznu kamatu i troškove postupka, i naplatiti svoju tražbinu na svoj imovini Zakupnika, sve do potpuno namirenja, te voditi neposredni ovršni postupak radi predaje Poslovnog prostora (odnosno Nekretnine) u posjed Ovrhovoditelja odnosno Zakupodavca slobodnog od osoba i stvari Ovršenika odnosno Zakupnika. Nadalje, Ovršenik odnosno

Zakupnik je suglasan da Ovrhovoditelj odnosno Zakupodavac nakon prestanka zakupa odnosno prestanka važenja Ugovora, po bilo kojoj osnovi, ovlašteni stupiti u neposredan i isključivi posjed Poslovnog prostora (odnosno Nekretnine), bez da se isto smatra smetanjem posjeda, te eventualno stvari koje zatekne u Poslovnom prostoru (odnosno Nekretnini), postaju vlasništvo Ovrhovoditelja odnosno Zakupodavca i Ovršenik odnosno Zakupnik nije ovlašten potraživati naknadu štete s tog osnova.

Nadalje, nesporno je da je Ugovor otkazan, te je Ovrhovoditelj ishodio klauzulu ovršnosti, a za predaju u posjed Nekretnine Ovrhovoditelju, a i radi naplate dospjelih troškova i zakupnine, kao novčanih tražbina ovrhovoditelja. Nadalje, Ovrhovoditelj je opomenom poslanom mailom dana 13.svibnja 2026.godine pozvao još jednom Ovršenika da postupi sukladno Otkazu odnosno da preda posjed nekretnine i izvrši plaćanje svih novčanih tražbina Ovrhovoditelja, na što se Ovršenik opet oglašio.

Dokaz: uvid u Ugovor o zakupu poslovnog prostora, solemnizirano po javnom bilježniku Sanda Pandža iz Zagreba, Kačićeva 9, pod brojem OV-3132/2024, od 22.travnja 2024.godine
Mail od 13.svibnja 2026.godine
Zemljišnoknjižni izvadak

Shodno prethodno navedenom, a budući je Ugovor otkazan s danom 08.svibnja 2026.godine, te budući se o dospelosti Ovrhovoditeljevih tražbina, sukladno članku 15.Ugovora, Ovršenik kao dužnik nije odazvao pozivima Ovrhovoditelja da preda nekretninu u posjed i nije izvršio svoju obvezu predaje u posjed Nekretnine sukladno članku 15. Ugovora, a niti je podmirio plaćanje novčanih tražbina Ovrhovoditelja, Ovrhovoditelj je ovlašten neposredno na temelju Ugovora zatražiti putem nadležnog suda ovrhu radi predaje u posjed nekretnine, i radi naplate novčanih tražbina, sve sukladno članku 16.Ugovora.

Glede neplaćenih novčanih tražbina, ističe se kako se iste odnose na jednu neplaćenu zakupninu u iznosu od 690,00 EUR (travanj 2024.godine), pričuva u iznosu od 29,06 EUR (travanj 2026.godine), komunalna naknada i naknada za uređenje voda u ukupnom iznosu 1.472,81 EUR i električna energija u ukupnom iznosu od 62,46 EUR, a što ukupno iznosi 2.254,33 EUR.

Nadalje, Iz potvrde javnog bilježnika Sanda Pandža iz Zagreba, Kačićeva 9, 20.svibnja 2026.godine vidljivo je da su se stekli uvjeti za ovršnost sukladno članku 16. Ugovora.

DOKAZ: Potvrda javnog bilježnika Sanda Pandža iz Zagreba, Kačićeva 9, 20.svibnja 2026.godine

IV Obzirom da iz svega gore navedenoga proizlazi da Ugovor postao ovršan s danom 20.svibnja 2026.godine te da je ovrhovoditelj ovlašten tražiti predaju u posjed nekretnine i naplatu novčanih tražbina, a ovršenik odbija dobrovoljno iseliti i predati posjed iste, te platiti novčane tražbine Ovrhovoditelja, temeljem Ugovora i Ovršnog zakona, predlaže da sud donese slijedeće

RJEŠENJE O OVRSI

1. Temeljem ovršne javnobilježničke isprave – Ugovor o zakupu poslovnog prostora, solemnizirano po javnom bilježniku Sanda Pandža iz Zagreba, Kačićeva 9, pod brojem OV-3132/2024, a koji ugovor je postao ovršan dana 20.svibnja 2026.godine godine, određuje se

ovrha

ispražnjenjem nekretnine: k. č. br. 5262/1, Batušićeva, stambena zgrada br 23-35, ukupne površine 2459 m², upisano u zk.ul 110761, k.o. Vrapče Novo, Općinski građanski sud u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, i to 101.Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-101),

Poslovni prostor u prizemlju sa bočne strane zgrade, Batušićeva 31, kao posebni dio neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika - poslovni prostor u prizemlju površine 48,40m², a koja nekretnina je sada označena kao k. č. br. 5262/1, ULICA SLAVKA BATUŠIĆA, STAMBENA ZGRADA, ZAGREB, ULICA SLAVKA BATUŠIĆA 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, ukupne površine 2459 m², upisana u zk.ul. 3824, k.o. Donje Vrapče, Općinski građanski sud u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, i to

101.Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-101),

Poslovni prostor u prizemlju sa bočne strane zgrade, Batušićeva 31, kao posebni dio neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika - poslovni prostor u prizemlju površine 48,40m², udaljenjem ovršenika i uklanjanjem svih njegovih stvari te predajom navedenih nekretnina slobodnih od osoba i stvari u posjed ovrhovoditelju.

2. Pokretne stvari koje se nađu na nekretninama predat će se ovršeniku. Ako pri poduzimanju ovršnih radnji nije nazočna nijedna osoba kojoj se stvari mogu predati ili ih te osobe neće primiti, stvari će biti predane drugoj osobi ili ovrhovoditelju na trošak ovršenika.

3. Radi namirenja novčanih tražbina u ukupnom iznos od 2.254,33 EUR i troškova ovršnog postupka u ovom predmetu, sve sa zakonskim zateznim kamatama od dana donošenja rješenja o ovrsi pa do isplate, određuje se

ovrha

I Pljenidbom i prijenosom novčanih sredstava ovršenika te se nalaže Agenciji da izda nalog bankama za izvršenje osnova za plaćanje (rješenje o ovrsi) onim redom kojim su računi navedeni u osnovi za plaćanje na način da se rješenje o ovrsi izvršava na svim računima u pojedinoj banci (članak 8. stavak 2. Zakona o provedbi ovrhe na novčanim sredstvima).

Ako u rješenju o ovrsi nisu navedeni računi na kojima se ovrha provodi, ovrha se provodi redom, počevši od banke koja vodi najranije otvoreni račun prema podacima iz Jedinственog registra računa.

Banka izvršava nalog u visini raspoloživih novčanih sredstava po računima do iznosa određenog u nalogu Agencije i o tome obavještava Agenciju.

Banka će izvršiti prijenos novčanih sredstava na račun ovrhovoditelja IBAN HR 7023400093210114059 koji se vodi kod Privredna banka Zagreb d.d. s pozivom na broj identičnom broju rješenja o ovrsi.

Ako se osnova za plaćanje (rješenje o ovrsi) nije izvršila u cijelosti, Agencija j dužna u roku od 8 dana od dana primitka osnove za plaćanje o tome obavijestiti sud i ovrhovoditelja.

Dostavom rješenja o ovrsi banci ovrha se smatra provedenom.

II Pljenidobom i oduzimanjem gotovog novca ovršenika koji se nalazi u posjedu ovršenika na adresi Batušićeva 31, Zagreb, ili bilo kojoj drugoj adresi ovršenika, te predajom istog u sudski ili javnobilježnički polog, te namirenjem ovrhovoditelja iz zaplijenjenog iznosa gotovog novca.

III Pljenidbom i procjenom pokretnina ovršenika koje se nalaze u nekretnini, na adresi Batušićeva 31, Zagreb, ili bilo kojoj drugoj adresi ovršenika, predajom tih stvari u posjed ovrhovoditelja te prodajom i namirenjem iz novčanog iznosa dobivenog prodajom. Ovršeniku je zabranjeno raspolaganje zaplijenjenim stvarima.

Ovršenik se upozorava na kazneno – pravne posljedice u smislu odredaba Kazenonog zakona Republike Hrvatske ukoliko povrijedi zabranu raspolaganja zaplijenjenim stvarima.

Molimo sud da nas obavijesti o vremenu i mjestu održavanja popisa i procjene pokretnina ovršenika.

4. Ovrhovoditelj traži naknadu troškova postupka ovrhe i to:

1.sastav prijedloga za ovrhu	200,00 EUR
2. pristojba.....	26,55 EUR

UKUPNO226,55 EUR

U Matuljima, dana 21. svibnja 2026.godine.

Mia
Holjar

Digitally signed
by Mia Holjar
Date:
2026.05.21
14:48:20 +02'00'

Ovrhovoditelj p.p.

Ovrhovoditelj traži nanadu troškova postupka ovrhe i to:

1. SASTAV PRIJEDLOGA ZA OVRHU.....	200,00 EUR
2. SUDSKA PRISTOJBA.....	26,55 EUR

UKUPNO: 226,55 EUR