

OPĆINSKI SUD U OSIJEKU

Europske avenije 7
31000 Osijek

TUŽITELJ:

Ime i Prezime: **DANIJELA ŠIMEK**
Adresa: **Zrinskih Frankopana 47, 33518 Nova Bukovica**
OIB: **68687976591**

TUŽENIK:

Ime i prezime: **SNJEŽANA POŽNJAK**
Zadnja poznata adresa: **Bosutska 13, 31000 Osijek**
OIB: **25713557488**

PREDMET SPORA: Tužba radi isplate dugovane stanarine, režijskih troškova i naknade štete

VRIJEDNOST PREDMETA SPORA: 1194,44 EUR

TUŽBA RADI ISPLATE I NAKNADE ŠTETE

I.

Tužitelj je kao najmodavac s Tuženikom kao najmoprimcem dana 01.05.2022. godine sklopio Ugovor o najmu stana u Osijeku, Bosutska 13, uz ugovorenu stanarinu koja je nakon konverzije i suglasnog dogovora stranaka iznosila 200,00 EUR mjesečno, s rokom plaćanja do 20. dana u mjesecu za idući mjesec.

- **DOKAZ:** Prilog 1: Preslika Ugovora o najmu stana od 01.05.2022. godine; Prilog 2: Zapisnik o primopredaji stana od 01.05.2022.; Prilog 3: Jedinostveni izvadak građana sa vidljivom uplatom zadnje dvije stanarine za travanj i svibanj (uplaćene od strane kćeri Tuženika)

II.

Tuženik je grubo prekršio ugovornu zabranu podnajma i bez znanja Tužitelja u stan pustio treću osobu (podstanara). Također, Tuženik nije platio stanarinu za 16 dana mjeseca svibnja 2026. godine, u kojem je razdoblju treća osoba koristila stan, a što ukupno čini dug od **106,56 EUR**. Treća osoba je prostor napustila 16.05.2026. godine, o čemu postoji potpisana pisana izjava.

Nadalje, Tuženik iza sebe nije podmirio režijske troškove u iznosu od **687,88 EUR**. Prilikom preuzimanja stana utvrđena je i znatna materijalna šteta te izrazito onečišćenje prostora. Budući da je Tuženik bio nedostupan, Tužitelj je sam izvršio sanaciju stana. Ukupna šteta iznosi **400,00 EUR**, a sastoji se od:

- iznosa od **300,00 EUR** na ime nužnih troškova krečenja uništenih zidova i generalnog čišćenja stana (prema prosječnim tržišnim cijenama za površinu predmetnog stana u Osijeku),
- iznosa od **100,00 EUR** na ime uništenog inventara i namještaja, a što je sve detaljno dokumentirano fotografijama zatečenog stanja i zapisnikom o pregledu stana.
 - **DOKAZ:** Prilog 4: Vlastoručno potpisana izjava podstanara (treće osobe) od 16.06.2026. godine; Prilog 5: Obračun duga za režijske i ostale troškove; Prilog 6: Računi sa potvrdama o uplati HEP Plin; Prilog 7: Računi sa potvrdama o uplati HEP Opskrba; Prilog 8: Računi sa potvrdama o uplati Unikom Osijek; Prilog 9: Računi sa potvrdama o uplati Vodovod Osijek;

Prilog 10: Računi sa potvrdama o uplati Zavod za stanovanje; Prilog 11: Zapisnik o pregledu stana od 18.05.2026.; Prilog 12: Slike pregleda stana Slika 1,2,3,4,5 i 6; Prilog 13: Slike pregleda stana slika 7,8,9,10,11 i 12; Prilog 14: Pisana izjava o sanaciji sa računom „Vinkoprom“;

III.

Tužitelj je putem poziva i poruka u više navrata pokušao stupiti u kontakt sa Tuženikom. Tužitelj je dana 08.04.2026. godine uputio Izvanredni otkaz ugovora, a dana 19.05.2026. godine i Opomenu pred tužbu. Pošiljka se vratila s naznakom da stanarka nije pronađena na adresi prebivališta (Bosutska 13, Osijek).

- **DOKAZ:** Prilog 15: Screenshot WhatsApp i SMS komunikacije; Prilog 16; Izvanredni otkaz ugovora o najmu od 08.04.2026. sa potvrdom slanja; Prilog 17; opomena pred pokretanje sudskog postupka od 19.05.2026 sa potvrdom slanja; Prilog 18 : povratnica od poslani opomene pred pokretanje sudskog postupka pošte.

Slijedom navedenog, Tužitelj predlaže da Općinski sud u Osijeku donese sljedeću:

PRESUDU

1. Nalaže se Tuženiku da Tužitelju na ime duga s naslova neplaćene stanarine isplati iznos od **106,56 EUR** zajedno sa zakonskom zateznom kamatom, u roku od 15 dana.
2. Nalaže se Tuženiku da Tužitelju na ime duga s naslova neplaćenih režijskih troškova isplati iznos od **687,88 EUR**, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od dana dospijeca svakog pojedinog računa pa do isplate, u roku od 15 dana.
3. Nalaže se Tuženiku da Tužitelju na ime naknade štete nastale u stanu (troškovi krećenja, čišćenja i uništenog inventara) isplati iznos od **400,00 EUR**, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od dana podnošenja ove tužbe pa do isplate, u roku od 15 dana.
4. Nalaže se Tuženiku da Tužitelju nadoknadi prouzročeni parnični trošak, u roku od 15 dana.

U Osijeku, dana 14. 06. 2026.

Tužitelj: Danijela Šimek

Danijela Šimek

Popis priloga :

Prilog 1: Ugovor o najmu od 01.05.2026. g.

Prilog 2: Zapisnik o primopredaji stana od 01.05.2026. g.

Prilog 3: Jedinstveni izvadak građana sa vidljivom uplatom zadnje dvije stanarine za travanj i svibanj

Prilog 4: Vlastoručno potpisana izjava podstanara

Prilog 5: Obračun dugovanja režijskih i ostalih troškova

Prilog 6: Računi sa potvrdama o uplati HEP Plin

Prilog 7: Računi sa potvrdama o uplati HEP Opskrba

Prilog 8: Računi sa potvrdama o uplati Unikom Osijek

Prilog 9: Računi sa potvrdama o uplati Vodovod Osijek

- Prilog 10: Računi sa potvrdama o uplati Zavod za stanovanje
- Prilog 11: Zapisnik o pregledu stana od 18.05.2026
- Prilog 12: Slike pregleda stana slika 1,2,3,4,5 i 6
- Prilog 13: Slike pregleda stana slika 7,8,9,10,11 i 12
- Prilog 14: Pisana izjava o sanaciji sa računom „Vinkoprom“
- Prilog 15: Screenshot WhatsApp i SMS komunikacije
- Prilog 16: Izvanredni otkaz ugovora o najmu od 08.04.2026. sa potvrdom slanja
- Prilog 17: opomena pred pokretanje sudskog postupka od 19.05.2026 sa potvrdom slanja
- Prilog 18: povratnica od poslane opomene pred pokretanje sudskog postupka pošte
- Prilog 19: Kopija osobne iskaznice Tuženika Snježana Požnjak
- Prilog 20: Kopija osobne iskaznice podstanara Dominik Urban