



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU  
Karlovac, Trg hrvatskih branitelja 1

4 St-1910/2021-38

## REPUBLIKA HRVATSKA ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu, po sucu Goranki Boljkovac, kao stečajnom sucu, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom AGROKULTURA d.o.o. u stečaju, Ogulin, Bolnička 16 A, OIB 06466459398, dana 10. studenog 2022.

### z a k l j u č i o   j e

I U stečajnom postupku prodaje se nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika AGROKULTURA d.o.o. u stečaju, Ogulin, Bolnička 16 A, OIB 06466459398, i to kat. čestica 2384/5, Stari restoran, poslovna zgrada i dvor, površine 762 čhv, upisana u zk.ul. 7005 k.o. Ogulin kod Općinskog suda u Karlovcu, Zemljišnoknjižni odjel Ogulin.

II Za nekretninu iz točke I ovog zaključka utvrđuje se vrijednost u iznosu 3.840.000,00 HRK/ 509.655,58 EUR<sup>1</sup> (u navedeni iznos nije uključen porez na dodanu vrijednost, a stečajni dužnik je obveznik PDV-a).

III Nekretnina iz točke I ovog zaključka bit će prodavana elektroničkom javnom dražbom koju će provesti Financijska agencija (u daljnjem tekstu: Agencija) (čl. 247. st. 4. Stečajnog zakona – Narodne novine 71/15, 104/17, 36/22, dalje u tekstu: SZ-a). Elektronička javna dražba počinje objavom poziva Agencije na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi na mrežnim stranicama Agencije, kojim Agencija određuje datum i vrijeme trajanja dražbe. Od objavljivanja poziva na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi na mrežnim stranicama Agencije do početka prikupljanja ponuda mora proteći najmanje 60 dana (čl. 97. st. 5. Ovršnog zakona – Narodne novine broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, dalje u tekstu: OZ-a).

<sup>1</sup>Fiksni tečaj konverzije 7,53450

#### IV Uvjeti prodaje (čl. 98. OZ-a):

1. Prodaje se nekretnina stečajnog dužnika i to kat. čestica 2384/5, Stari restoran, poslovna zgrada i dvor, površine 762 čhv, upisana u zk.ul. 7005 k.o. Ogulin kod Općinskog suda u Karlovcu, Zemljišnoknjižni odjel Ogulin, po utvrđenoj vrijednosti od 3.840.000,00 HRK/ 509.655,58 EUR<sup>1</sup>.

2. Na navedenoj nekretnini je uknjiženo založno pravo pod brojem Z-1712/07 za korist Hrvatska banka za obnovu i razvitak, Zagreb, Strossmayerov trg 9, OIB 26702280390, i pod brojem Z-846/10, Z-908/11, Z-1280/12, Z-1462/12 za korist CENTAR BANKA d.d. u stečaju, Zagreb, Heinzelova 47A, OIB 89296739230.

Na nekretnini je uknjiženo pravo služnosti prolaza pješice i provoza motornim vozilom pod Z-1725/13.

3. Utvrđena vrijednost nekretnine iz točke IV 1. je kako je navedeno u toj točki te se ne može prodati:

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine odnosno ispod 2.880.000,00 HRK/ 382.241,69 EUR<sup>1</sup>
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnine odnosno ispod 1.920.000,00 HRK/ 254.827,79 EUR<sup>1</sup>
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine odnosno ispod 960.000,00 HRK/ 127.413,90 EUR<sup>1</sup>
- na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 HRK/ 0,13 EUR<sup>1</sup> (čl. 247. st. 5. i 6. SZ-a).

4. Prikupljanje ponuda traje deset radnih dana. Ako se na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi ne prikupi niti jedna valjana ponuda, druga elektronička javna dražba počinje objavom poziva za sudjelovanje prvog dana nakon završetka prve elektroničke javne dražbe. Ako se na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi ne prikupi niti jedna valjana ponuda, treća elektronička javna dražba počinje objavom poziva za sudjelovanje prvog dana nakon završetka druge elektroničke javne dražbe. Ako se na trećoj elektroničkoj javnoj dražbi ne prikupi niti jedna valjana ponuda, četvrta elektronička javna dražba počinje objavom poziva za sudjelovanje prvog dana nakon završetka treće elektroničke javne dražbe (čl. 102. st. 3. OZ-a).

5. Prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu može izjaviti da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine (čl. 247. st. 7. SZ-a).

6. Kupac je dužan položiti kupovninu u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi na poseban račun Agencije otvoren za tu namjenu (čl. 106. st. 1. OZ-a).

<sup>1</sup>Fiksni tečaj konverzije 7,53450

7. Ako kupac u tom roku ne položi kupovninu, sud će rješenjem prodaju proglašiti nevažećom i odrediti novu prodaju, uz uvjete određene za prodaju koja je oglašena nevažećom. Iz položene jamčevine namirit će se troškovi nove prodaje i naknaditi se razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji (čl. 106. st. 2. i 3. OZ-a).

8. Kao kupci mogu sudjelovati samo osobe koje su prethodno dale jamčevinu u visini od 10% utvrđene vrijednosti nekretnine iz točke II ovog zaključka. Jamčevina se uplaćuje na poseban račun Agencije u iznosu, roku i na način utvrđen u pozivu na sudjelovanje. Jamčevina mora biti evidentirana na računu Agencije u roku objavljenom u pozivu na sudjelovanje koji ne može biti kraći od 60 dana od objave poziva. Ako jamčevina nije evidentirana u navedenom roku, uplatitelju jamčevine neće biti omogućeno sudjelovanje na dražbi. Od isteka roka za uplatu jamčevine do početka nadmetanja mora proteći najmanje 8 dana (čl. 12. st. 1., 2. i 4. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku – Narodne novine broj 156/14, 1/19, 28/21, dalje u tekstu: Pravilnik).

9. Ponuditeljima čija ponuda nije prihvaćena Agencija će vratiti jamčevinu na temelju naloga suda za prijenos novčanih sredstava (čl. 99. st. 4. OZ-a).

10. Nekretnine će se dosuditi i kupcima koji će ponuditi nižu cijenu prema veličini ponuđene cijene ako kupci koji su ponudili veću cijenu ne polože kupovninu u roku koji će im za to biti određen (čl. 98. st. 3. OZ-a).

11. Valjanom uplatom kupovnine smatrat će se uplata izvršena u roku i evidentirana na računu Agencije najkasnije u roku od 8 (osam) dana od isteka roka za uplatu (čl. 27. st. 2. Pravilnika).

12. Nekretnina koja je predmetom prodaje može se razgledati uz prethodni dogovor sa stečajnim upraviteljem Ana Balikić, Beli Manastir, Ulica bana Josipa Jelačića 106, na broj telefona 095/1994-108.

13. Sve poreze i pristojbe u svezi s prodajom snosi kupac.

Napomena:

- a) ako je stjecatelj – kupac nekretnine pravna osoba koja je u sustavu PDV-a, porezna obveza prenosi se na kupca koji plaća PDV na temelju tzv. PPO fakture koju mu ispostavlja prodavatelj nekretnine (tuzemni prijenos porezne obveze)
- b) ako je stjecatelj – kupac nekretnine pravna osoba koja nije u sustavu PDV-a, isti plaća porez na promet nekretnina sukladno čl. 12. Zakona o porezu na promet nekretnina
- c) ako je stjecatelj – kupac nekretnine fizička osoba, isti plaća plaća porez na promet nekretnina sukladno čl. 12. Zakona o porezu na promet nekretnina.

<sup>1</sup>Fiksni tečaj konverzije 7,53450

14. Prodaja se obavlja po načelu „viđeno-kupljeno“ što isključuje sve naknadne prigovore kupca.

U Karlovcu, 10. studenog 2022.

Sudac:  
Goranka Boljkovac

**POUKA O PRAVNOM LIJEKU**

Protiv ovog zaključka nije dopušten pravni lijek  
(čl. 11. st. 5. OZ-a).

Dna:

1. Ana Balikić, Beli Manastir, Ulica bana Josipa Jelačića 106
2. Hrvatska banka za obnovu i razvitak, Zagreb, Strossmayerov trg 9
3. CENTAR BANKA d.d. u stečaju, Zagreb, Heinzelova 47A
4. Mrežna stranica e-Oglasna ploča suda

Broj zapisa: **eb314-a3f17**

Kontrolni broj: **04ca0-f244c-a3379**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=GORANKA BOLJKOVAC, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



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, **Trgovački sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.