



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Zagrebu
Zagreb, Amruševa 2/II

89. St-222/17-75

REPUBLIKA HRVATSKA

ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Zagrebu, po sutkinji Nikolini Dorić Hadžisejdić, u stečajnom postupku nad dužnikom ISTRA FARMA d.o.o. za proizvodnju, trgovinu i usluge u stečaju, Zagreb, Tratinska 36, OIB: 79896205392, 3. studenog 2020.,

z a k l j u č i o j e

I. Predmet prodaje:

- nekretnina stečajnog dužnika ISTRA FARMA d.o.o. za proizvodnju, trgovinu i usluge u stečaju, Zagreb, Tratinska 36, OIB: 79896205392, upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, zemljišnoknjižni odjel Pazin i to u:

- zk. ul. 498, k.o. Borut, k.č.br. 1/1 Zgr., Zgrada, površine 147 m2,
- suvlasničkom dijelu 1/2 nekretnine upisanoj u zk. ul. 434, k.o. Borut, k.č.br. 136 Zgr., Štala, površine 128 m2,
- zk. ul. 204, k.o. Borut, k.č.br. 26/12 Šuma, površine 5747 m2,
- zk. ul. 172, k.o. Borut, k.č.br. 26/48 Šuma, površine 216 m2 i k.č.br. 77/123 Šuma, površine 21850 m2, ukupno površine 22066 m2,
- zk. ul. 173, k.o. Borut, k.č.br. 25/2 Oranica, površine 2151 m2, k.č.br. 45/1 Livada, površine 79 m2 i k.č.br. 45/2 Oranica, površine 816 m2, sveukupno površine 3046 m2,
- zk. ul. 195, k.o. Borut, k.č.br. 71/3 Livada, površine 6323 m2,
- zk. ul. 493, k.o. Borut, k.č.br. 4 Oranica, površine 655 m2, k.č.br. 8/2 Pašnjak, površine 240 m2, k.č.br. 9 Oranica, površine 1155 m2, k.č.br. 10 Livada, površine 2935 m2, k.č.br. 12/1 Livada, površine 237 m2, k.č.br. 14 Livada, površine 342 m2, k.č.br. 15 Oranica, površine 3284 m2, k.č.br. 19/1 Oranica, površine 1734 m2, k.č.br. 19/2 Livada, površine 162 m2, k.č.br. 21/1 Šuma, površine 4647 m2, k.č.br. 21/3 Šuma, površine 3672 m2, k.č.br. 21/5 Šuma, površine 5388 m2, k.č.br. 21/8 Šuma, površine 1208 m2, k.č.br. 25/4 Oranica, površine 1088 m2, k.č.br. 25/5 Oranica, površine 1831m2, k.č.br. 25/6 Livada, površine 1719 m2, k.č.br. 27/1 Oranica, površine 2280 m2, k.č.br. 27/2 Vinograd, površine 720 m2, k.č.br. 28/1 Pašnjak, površine 6080 m2, k.č.br. 28/2 Pašnjak, površine 1740 m2, k.č.br. 28/3 Livada, površine 3720 m2, k.č.br. 29/1 Oranica, površine 660 m2, k.č.br. 29/2 Livada, površine 460 m2, k.č.br. 32 Livada, površine 525 m2, k.č.br. 33 Livada, površine 993 m2, k.č.br. 34 Oranica, površine 5265 m2, k.č.br. 36 Zgrada, Cisterna, Gosp. objekt, Dvorište, površine 665 m2, k.č.br. 38/2 Dvorište, površine 100 m2, k.č.br. 39/1 Vrt, površine 252 m2, k.č.br. 39/2 Vrt, površine 68 m2, k.č.br. 39/3 Vrt, površine 97 m2, k.č.br. 42/3 Vrt, površine 122 m2, k.č.br. 44/2 Pašnjak, površine 162 m2, k.č.br. 46/1

Vrt, površine 885 m², k.č.br. 46/2 Oranica, površine 1086 m², k.č.br. 48/2 Oranica, površine 4050 m², k.č.br. 49 Livada, površine 593 m², k.č.br. 52 Livada, površine 58 m², k.č.br. 54 Livada, površine 158 m², k.č.br. 60 Vinograd, površine 2262 m², k.č.br. 62 Oranica, površine 1208 m², k.č.br. 66/1 Vinograd, površine 3165 m², k.č.br. 66/2 Livada, površine 13279 m², k.č.br. 66/3 Vinograd, površine 1320 m², k.č.br. 66/8 Oranica, površine 1475 m², k.č.br. 67/3 Oranica, površine 565 m², k.č.br. 68 Šuma, površine 18577 m², k.č.br. 69/1 Oranica, površine 3036 m², k.č.br. 69/2 Oranica, površine 831 m², k.č.br. 69/3 Livada, površine 1288 m², k.č.br. 71/1 Livada, površine 14246 m², k.č.br. 71/2 Oranica, površine 989 m², k.č.br. 72/1 Livada, površine 6571 m², k.č.br. 72/5 Livada, površine 3981 m², ukupno površine 133829 m².

- zk.ul. 186, k.o. Borut, k.č.br. 1/6 Vrt, površine 288 m², k.č.br. 2 Livada, površine 2154 m², k.č.br. 2 Zgr. Kuća, površine 36 m², k.č.br. 11 Livada, površine 313 m², k.č.br. 12/2 Oranica, površine 1514 m², k.č.br. 13 Livada, površine 183 m², k.č.br. 16 Oranica, površine 1773 m², k.č.br. 17 Livada, površine 151 m², k.č.br. 19/3 Livada, površine 198 m², k.č.br. 19/4 Livada, površine 1187 m², k.č.br. 20 Oranica, površine 1593 m², k.č.br. 22/1 Vinograd, površine 8538 m², k.č.br. 25/3 Livada, površine 649 m², k.č.br. 25/8 Oranica, površine 884 m², k.č.br. 26/59 Šuma, površine 19666 m², k.č.br. 59/1 Oranica, površine 1212 m², k.č.br. 67/1 Livada, površine 4470 m², k.č.br. 67/2 Oranica, površine 629 m², k.č.br. 67/4 Oranica, površine 1188 m², ukupno površine 46626 m².
- zk.ul. 544, k.o. Borut, k.č.br. 1/2 Zgr, površine 210 m², k.č.br. 1/3 Vrt, površine 298 m², k.č.br. 1/3 Zgr. Cisterna, površine 9 m², k.č.br. 1/4 Šuma, površine 7111 m², k.č.br. 6 Livada, površine 694 m², k.č.br. 7/1 Oranica, površine 1662 m², k.č.br. 7/2 Livada, površine 414 m², k.č.br. 21/4 Šuma, površine 2356 m², k.č.br. 21/6 Šuma, površine 881 m², k.č.br. 21/7 Šuma, površine 4409 m², k.č.br. 21/9 Šuma, površine 1662 m², k.č.br. 25/1 Oranica, površine 679 m², k.č.br. 25/7 Oranica, površine 1196 m², k.č.br. 26/2 Šuma, površine 7600 m², k.č.br. 26/5 Šuma, površine 17023 m², k.č.br. 26/46 Šuma, površine 2223 m², k.č.br. 26/55 Šuma, površine 6125 m², k.č.br. 26/64 Šuma, površine 985 m², k.č.br. 35 Livada, površine 327 m², k.č.br. 45/4 Livada i Pašnjak, površine 255 m², k.č.br. 46/4 Pašnjak, površine 104 m², k.č.br. 47/1 Livada, površine 755 m², k.č.br. 47/2 Oranica, površine 4141 m², k.č.br. 48/1 Livada, površine 396 m², k.č.br. 50/2 Livada, površine 7010 m², k.č.br. 50/3 Oranica, površine 1500 m², k.č.br. 50/4 Oranica, površine 2230 m², k.č.br. 50/5 Neplodno, površine 420 m², k.č.br. 50/6 Livada, površine 4577 m², k.č.br. 50/7 Livada, površine 920 m², k.č.br. 51 Oranica, površine 798 m², k.č.br. 53 Livada, površine 129 m², k.č.br. 58/2 Oranica, površine 4317 m², k.č.br. 66/5 Vrt, površine 374 m², k.č.br. 66/6 Vinograd, površine 795 m², ukupno površine 84585 m².
- zk.ul. 441, k.o. Borut, k.č.br. 22/5 Šuma, površine 10524 m², k.č.br. 26/45 Šuma, površine 4611 m², k.č.br. 26/47 Šuma, površine 13977 m², k.č.br. 26/54 Šuma, površine 13703 m², k.č.br. 26/56 Šuma, površine 16739 m², k.č.br. 26/57 Šuma, površine 762 m², k.č.br. 26/58 Šuma, površine 11704 m², k.č.br. 66/4 Šuma, površine 432 m², k.č.br. 77/124 Šuma, površine 6902 m², k.č.br. 77/127 Šuma, površine 8556 m², k.č.br. 77/128 Šuma, površine 4967 m², k.č.br. 269/8 Pašnjak, površine 2334 m², ukupno površine 95211 m².

II. Na nekretnini iz točke I. upisano je razlučno pravo za korist vjerovnika H-ABDUKO d.o.o., OIB: 13667298928, Radnička cesta 41, 10000 Zagreb (ranije: Hypo leasing Kroatien, društvo za financiranje d.o.o., Zagreb, Koranska 16).

III. Način prodaje:

Prodaju nekretnine provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.

IV. Cijena

1. utvrđena vrijednost nekretnine iznosi 4.022.536,68 kn,
 2. minimalna cijena: (cijena ispod koje se nekretnina ne može prodati),
 - na prvoj dražbi ispod $\frac{3}{4}$ utvrđene vrijednosti,
 - na drugoj dražbi ispod $\frac{1}{2}$ utvrđene vrijednosti,
 - na trećoj dražbi ispod $\frac{1}{4}$ utvrđene vrijednosti,
 - na četvrtoj dražbi početna cijena iznosi 1,00 kn.
 3. 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,
 4. jamčevina iznosi 10 % utvrđene vrijednosti,
 5. dražbeni korak iznosi 10.000,00 kn,
 6. rok u kojem je kupac dužan položiti kupovninu - razliku između jamčevine i postignute cijene kupac je dužan položiti u roku od 15 dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi,
 7. kupac je dužan uplatiti kupovninu na poseban račun Agencije otvoren za tu namjenu,
 8. ako kupac koji je ponudio višu cijenu u roku od 15 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi ne položi kupovninu, nekretnina će se dosuditi kupcima koji su ponudili nižu cijenu prema veličini ponuđene cijene. U tom slučaju sud će donijeti posebno rješenje o dosudi svakom sljedećem kupcu koji je ispunio uvjete da mu se nekretnina dosudi, u kojem će odrediti rok za polaganje kupovnine. Sud će u tom rješenju najprije oglasiti nevažećom dosudu kupcu koji je ponudio višu cijenu.
- Upozorenje: u slučaju više ponuditelja (članak 103. stavak 6. Ovršnog zakona „Narodne novine“ broj 112/2012, 25/13 i 93/2014., dalje: OZ) jamčevina se neće odmah vratiti ponuditeljima koji su ponudili nižu cijenu. Jamčevina će se vratiti ponuditeljima koji su ponudili nižu cijenu nakon što rješenje o dosudi stekne svojstvo pravomoćnosti i nakon što ponuditelj prema redosljedu visine ponuđene cijene položi kupovinu.**
9. nekretnina je slobodna od osoba i stvari.

V. Ostali uvjeti prodaje

1. **porez na dodanu vrijednost ili porez na promet nekretnina plaća se u skladu sa zakonom,**
2. zainteresirane osobe mogu u vrijeme dogovoreno sa stečajnim upraviteljem razgledati predmetnu nekretninu i dokumentaciju vezanu uz tu nekretninu.

VI. Nalaže se stečajnom upravitelju dostaviti Financijskoj agenciji na obrascu propisanom Pravilnikom o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku (Narodne novine broj: 156/14, 1/19, dalje: Pravilnik) zahtjev za prodaju nekretnine u stečajnom postupku elektroničkom javnom dražbom sa podacima sukladno ovom zaključku.

Obrazloženje

Prema odredbi čl. 247. st. 1. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15, 104/17 dalje: SZ) nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje se u stečajnom postupku na prijedlog stečajnog upravitelja ili razlučnog vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini.

Sud je pravomoćnim rješenjem od 3. rujna 2020. odredio prodaju u stečajnom postupku nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika opisane u točki I. ovog zaključka.

Odredbom čl. 247. st. 3. SZ-a propisano je kako zaključkom o prodaji sud utvrđuje vrijednost nekretnine, način prodaje i uvjete prodaje.

Slijedom navedenog, točka III. zaključka donesena je na temelju odredbe čl. 247. st. 3. SZ-a i čl. 97. st. 1.-5. OZ-a

Vrijednost nekretnine utvrđena je prema procjembenom elaboratu iz listopada 2019. godine (list 324-374 spisa) izrađen od Dubravka Ikadinovića, dipl. ing. građ., stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina, a s kojim se suglasio i razlučni vjerovnik H-ABDUCO d.o.o. u podnesku od 7. rujna 2020. (list 493 spisa).

Nadalje, sud je odluku iz točke IV. 2. zaključka donio na temelju odredbe čl. 247. st. 5. i 6. SZ-a, odluku iz točke IV. 3. na temelju odredbe čl. 247. st. 7. SZ-a, odluku iz točke IV. 5. na temelju čl. 20. st. 2. Pravilnika, a iz točke IV. 8. na temelju odredbe čl. 98. st. 3. OZ-a.

Stečajni je upravitelj tijelo stečajnog postupka sa zadaćom unovčavanja imovine stečajnog dužnika (čl. 89. st. 1. t. 9. SZ-a), te u smislu čl. 2. Pravilnika predstavlja "nadležno tijelo" koje Financijskoj agenciji dostavlja zahtjev za prodaju i ostala pismena radi prodaje nekretnina stečajnog dužnika (točka VI. zaključka).

U Zagrebu 3. studenog 2020.

Sutkinja:
Nikolina Dorić Hadžisejdić

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog zaključka nije dopušten pravni lijek (čl. 19. st. 7. SZ-a).

DNA:

1. e-oglasna ploča
2. stečajni upravitelj
3. razlučnom vjerovniku H-ABDUCO d.o.o., Radnička cesta 41, Zagreb

Broj zapisa: **1789a-6cd59**

Kontrolni broj: **0810e-72b0a-e67ff**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=NIKOLINA DORIĆ HADŽISEJDIĆ, 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.