



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

18. St-1068/2019

REPUBLIKA HRVATSKA

ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Zagrebu, sudac Danijela Uzelac Ljubić, u stečajnom postupku nad dužnikom GRAND UGO d.o.o. u stečaju, OIB 33727422099, Sisak, Braće Kavurić bb, 27. siječnja 2021.

z a k l j u č i o j e

I. Predmet prodaje je nekretnina stečajnog dužnika GRAND UGO d.o.o. u stečaju, OIB 33727422099, upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Sisku, Zemljišnoknjižni odjel Sisak, u zk. ul. br. 5270, k.o. Novi Sisak, k.č. br. 1817/108, broj D.L. 122, Braće Kavurić, u naravi dvorište površine 1138 m², park površine 492 m², dvorište površine 88 m² te poslovna zgrada, Braće Kavurić površine 1383 m², sveukupno 3101 m², vlasnički dio: 1/1, GRAND UGO d.o.o., OIB 33727422099, Sisak, Braće Kavurić bb.

II. Na nekretnini iz točke I. izreke upisano je razlučno pravo u korist vjerovnika:

1. DDM INVEST III AG, OIB 42497989050, SCHOCHENMÜHLESTRASSE 4, 6340 Baar, Švicarska pod Rbr. 4. i 5.
2. REPUBLIKA HRVATSKA, OIB 52634238587 pod Rbr.6.

III. Način prodaje:

Prodaju nekretnine provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.

IV. Cijena:

1. utvrđena vrijednost nekretnine iz točke I. izreke iznosi ukupno 2.781.735,00 kn (bez poreza),
2. minimalna cijena: (cijena ispod koje se nekretnina ne može prodati),
 - na prvoj dražbi ispod 3/4 utvrđene vrijednosti,
 - na drugoj dražbi ispod 1/2 utvrđene vrijednosti,
 - na trećoj dražbi ispod 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 nekretnine,
5. dražbeni korak za nekretninu iznosi 10.000,00 kn,
6. rok u kojem je kupac dužan položiti kupovninu - razliku između jamčevine i postignute cijene kupac nekretnine 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 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 (čl. 103. st. 6. Ovršnog zakona) 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 redoslijedu visine ponuđene cijene položi kupovninu.

V. Ostali uvjeti prodaje:

1. kupac nekretnine plaća sva porezna i javna davanja koja terete nekretninu u skladu sa zakonom,
2. nekretnina nije slobodna od osoba i stvari (dana je u zakup),
3. zainteresirane osobe mogu u vrijeme dogovoreno sa stečajnim upraviteljem razgledati predmetnu nekretninu i dokumentaciju vezanu uz 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 i 1/19; dalje: Pravilnik) zahtjev za prodaju nekretnine u stečajnom postupku elektroničkom javnom dražbom sa podacima sukladno ovom zaključku.

VII. Ovaj zaključak o prodaji objavit će se na mrežnoj stranici e-oglasna ploča Trgovačkog suda u Zagrebu.

Obrazloženje

Sukladno odredbi čl. 247. st. 1. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15; 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. Iz izvatka iz zemljišnih knjiga proizlazi da su na navedenoj nekretnini u listu C upisana založna prava u korist DDM INVEST III AG, OIB 42497989050, pod Rbr. 4. i 5. te Republike Hrvatske, OIB 52634238587 pod Rbr.6.

Sud je pravomoćnim rješenjem od 28. svibnja 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 da zaključkom o prodaji sud utvrđuje vrijednost nekretnine, način prodaje i uvjete prodaje.

Odredbom čl. 92. st.1. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj: 112/12, 25/13, 93/14, 55/16 i 73/17, dalje: OZ) koji je bio na snazi u vrijeme donošenja rješenja o prodaji, propisano je da vrijednost nekretnine sud utvrđuje zaključkom po slobodnoj ocjeni na temelju obrazloženog nalaza i mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka ili procjenitelja, izrađenog primjenom posebnog propisa iz područja prostornog uređenja o načinu procjene vrijednosti nekretnina, načinu prikupljanja podataka i njihovoj evaluaciji te o metodama procjene nekretnina, odmah na ročištu nakon što je omogućio strankama, založnim vjerovnicima, sudionicima u postupku i osobama koje imaju pravo prvokupa da se o procjeni izjasne.

Vrijednost nekretnine utvrđena je na temelju procjene (elaborata) izrađene po Zagrebačke nekretnine d.o.o., Zagreb, skraćena tvrtka ZANE d.o.o., Zagreb, (list 332-353 spisa) koja pravna osoba se nalazi na popisu pravnih osoba koji imaju odobrenje za obavljanje sudačkih vještačenja Ministarstva pravosuđa i uprave, prema kojem je ukupna tržišna vrijednost nekretnine procijenjena na iznos od 2.781.735,00 kn.

Izjašnjavajući se o navedenoj procjeni razlučni vjerovnik Republike Hrvatske protivio se procjeni uz obrazloženje da ga je nadležna ispostava Porezne uprave obavijestila da tržišna vrijednost nekretnine upisane u z.k.ul.br. 5270, k.o. Novi Sisak i to k.č.br. 1817/108, na temelju baze podataka generiranih vrijednosti nekretnina koju koristi Porezna uprava, i to poslovna zgrada površine 1383 m² iznosi 5.532.000,00 kn, a dvorište/park površine 1718 m² iznosi 78.615,68 kn. Imajući u vidu navedeno sud je zaključkom naložio stečajnom upravitelju zatražiti očitovanje vještaka pravne osobe Zagreb nekretnine d.o.o., Zagreb, skraćena tvrtka ZANE d.o.o., Zagreb, o primjedbama razlučnog vjerovnika Republike Hrvatske danima na ročištu 27. kolovoza 2020. na procjenu vrijednosti predmetne nekretnine.

Uz podnesak od 10. prosinca 2020. stečajni upravitelj je dostavio sudu reviziju procjene nekretnine od strane ZANE d.o.o., Zagreb, kojim se navedena pravna osoba očitovala na primjedbe razlučnog vjerovnika Republike Hrvatske i iz koje proizlazi kojom metodom je vršena procjena, koja je bila svrha procjene, kako se utvrđuje tržišna vrijednost nekretnine i na temelju čega su izračunate konkretne vrijednosti iskazane u elaboratu o procjeni.

Navedeni podnesak je s revizijom procjene ZANE d.o.o., Zagreb, objavljen na e-Oglasnoj ploči suda 11. prosinca 2021. i do dana donošenja ovog zaključka nije bilo osporavanja navoda iz njegovog sadržaja.

Imajući u vidu da je procjena sastavljena od ZANE d.o.o., Zagreb, kao pravne osoba koja se nalazi na popisu pravnih osoba koji imaju odobrenje za obavljanje sudačkih vještačenja Ministarstva pravosuđa i uprave, a koja se u reviziji procjene nekretnine očitovala na primjedbe razlučnog vjerovnika Republike Hrvatske, nakon čega više nije bilo primjedbi, vrijednost nekretnine utvrđena je na temelju procjene

ZANE d.o.o., Zagreb, prema kojem je ukupna tržišna vrijednost nekretnine procijenjena na iznos od 2.781.735,00 kn sukladno odredbi čl. 92. OZ-a u vezi s čl. 247. st. 1. SZ-a i čl. 247. st. 3. SZ-a.

Slijedom navedenog, odluka iz točke III. zaključka donesena je sukladno odredbi čl. 247. st. 4. SZ-a i čl. 97. st. 1.-5. OZ-a odluka iz točke IV.2. zaključka sukladno odredbi čl. 247. st. 5. i 6. SZ-a, odluka iz točke IV.3. sukladno odredbi čl. 247. st. 7. SZ-a, odluka iz točke IV. 5. sukladno odredbi čl. 20. st. 2. Pravilnika, a odluka iz točke IV.7. sukladno odredbi čl. 98. st. 3. OZ-a.

Stečajni upravitelj je tijelo stečajnog postupka sa zadaćom unovčenja 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 27. siječnja 2021.

Sudac
Danijela Uzelac Ljubić

Uputa o pravnom lijeku: Protiv ovog zaključka nije dopušten pravni lijek (čl. 19. st. 7. SZ-a)

DNA:

1. stečajnom upravitelju putem e-komunikacije
2. e-oglasna ploča suda

Broj zapisa: **eb2f6-8d42e**

Kontrolni broj: **083c4-4bf0c-9d2ab**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=DANIJELA UZELAC LJUBIĆ, 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.