



Republika Hrvatska  
Trgovački sud u Bjelovaru  
Bjelovar, Šetalište dr. I. Lebovića 42

Poslovni broj: 3 St-740/2019-82

## ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Bjelovaru, OIB 07942269267, po stečajnoj sutkinji Sanjani Zorinc u stečajnom postupku nad dužnikom SINDIKALNA STAMBENA ZADRUGA u stečaju, Zagreb, Trg bana J. Jelačića 15, OIB 35785996858, 16. ožujka 2022.

### z a k l j u č i o j e

Temeljem odredbe članka 247. stav 1. i stav 3. Stečajnog zakona ("Narodne novine" broj 71/15 i 104/17, dalje SZ) a u vezi s odredbom članka 95. Ovršnog zakona ("Narodne novine" broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17 i 131/20, dalje OZ) određuje se prodaja u stečajnom postupku, uz odgovarajuću primjenu odredaba o ovrsi na nekretninama, nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika SINDIKALNA STAMBENA ZADRUGA u stečaju, Zagreb, Trg bana J. Jelačića 15, OIB 35785996858 kako slijedi

I Predmet prodaje

#### **A) CJELINA ZAGREB - procijenjena vrijednost 400.193,00 kn**

1. Katastarska općina: 335444, KLARA, Z.K. ul. 4014, k.č. 440/1 STAMBENA ZGRADA BR. 13 I DVORIŠTE IX PODBREŽJE 351 m<sup>2</sup>,

- **3. Suvlasnički dio: 8/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)** – spremište oznake S u prizemlju, ukupne površine 3,40 čm, obračunske površine 3,40 čm.

**Tereti:** Upisano založno pravo Z-7048/2018 od 03.04.2018. u korist REPUBLIKA HRVATSKA na iznos 570.260,23 kn.

2. Katastarska općina: 335444, KLARA, Z.K. ul. 3387, k.č. 440/6 PUT 45 m<sup>2</sup>, 1. Vlasnički dio: 1/1

**Tereti:** Upisano založno pravo Z-7048/2018 od 03.04.2018. u korist REPUBLIKA HRVATSKA na iznos 570.260,23 kn.

3. Katastarska općina: 335444, KLARA, Z.K. ul. 3368, k.č. 447/3 STAMBENA ZGRADA BROJ 4 I 6 I DVORIŠTE U X. PODBREŽJU, 804 m<sup>2</sup>

- **11. Suvlasnički dio: 1877/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11)** – Garaža br. 1 u prizemlju, X Podbrežje br. 6, ukupne površine 19,55 m<sup>2</sup>, označeno u planu posebnih dijelova zgrade oznakom G 1.

**Predbiljezba prava vlasništva:** Ugovor o prodaji 2024/2009 od 01.07.2009. u korist Kovačić Ruže, Zagreb.

**Tereti:** upisano založno pravo Z-12732/14 od 20.03.2014. u korist VING KOMPANI d.o.o. Netretić na iznos 342.779,42 kn, upisano založno pravo Z-7048/2018 od 3.4.2018. u korist REPUBLIKA HRVATSKA s prvenstvenim redom upisa na iznos 570.260,23 kn.

4. Katastarska općina: 335444, KLARA, Z.K. ul. 1439, k.č. 447/9 STAMBENA ZGRADA, PODBREŽJE BR. 14, 16, 18 I 20 I DVORIŠTE, 1206 m2

- **20. Suvlasnički dio: 0,43/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20)** - Garaža br. 9 u prizemlju, X Podbrežje br. 18, ukupne površine 9,17 m2, označeno u planu posebnih dijelova zgrade horizontalno šrafirano svijetlo ciglastom bojom.

**Tereti:** Upisano založno pravo Z-5321/04 od 12.2.2004. u korist SINDIKALNO ŠTEDNO-KREDITNA ZADRUGA Zagreb na iznos 11.004,00 EUR, upisano založno pravo Z-7048/2018 od 3.4.2018. u korist REPUBLIKA HRVATSKA s prvenstvenim redom upisa na iznos 570.260,23 kn.

- **53. Suvlasnički dio: 0,43/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-53)** - Garaža br. 22 u prizemlju, X Podbrežje br. 14, ukupne površine 9,17 m2, označeno u planu posebnih dijelova zgrade dijagonalno šrafiranom 45° crnom bojom.

**Tereti:** upisano založno pravo Z-12732/14 od 20.03.2014. u korist VING KOMPANI d.o.o. Netretić na iznos 342.779,42 kn, upisano založno pravo Z-7048/2018 od 3.4.2018. u korist REPUBLIKA HRVATSKA s prvenstvenim redom upisa na iznos 570.260,23 kn.

- **54. Suvlasnički dio: 0,43/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-54)** - Garaža br. 23 u prizemlju, X Podbrežje br. 14, ukupne površine 9,17 m2, označeno u planu posebnih dijelova zgrade dijagonalno šrafiranom 125° crnom bojom.

**Tereti:** upisano založno pravo Z-12732/14 od 20.03.2014. u korist VING KOMPANI d.o.o. Netretić na iznos 342.779,42 kn.

- **55. Suvlasnički dio: 0,43/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-55)** - Garaža br. 24 u prizemlju, X Podbrežje br. 14, ukupne površine 9,17 m2, označeno u planu posebnih dijelova zgrade unakrsno šrafiranom crnom bojom.

**Tereti:** upisano založno pravo Z-12732/14 od 20.03.2014. u korist VING KOMPANI d.o.o. Netretić na iznos 342.779,42 kn, upisano založno pravo Z-7048/2018 od 3.4.2018. u korist REPUBLIKA HRVATSKA s prvenstvenim redom upisa na iznos 570.260,23 kn.

- **56. Suvlasnički dio: 0,565/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-56)** - Lokal br. 4 u prizemlju, X Podbrežje br. 14, ukupne površine 12,06 m2, označeno u planu posebnih dijelova zgrade oznakom L4.

**Tereti:** upisano založno pravo Z-12732/14 od 20.03.2014. u korist VING KOMPANI d.o.o. Netretić na iznos 342.779,42 kn, upisano založno pravo Z-7048/2018 od 3.4.2018. u korist REPUBLIKE HRVATSKE s prvenstvenim redom upisa na iznos 570.260,23 kn.

**B) CJELINA KARLOVAC - procijenjena vrijednost 874.618,00 kn**

1. Katastarska općina: 313181, KARLOVAC II, Z.K. ul. 3771, k.č. 1643/12 ULICA PETRA KRUŽICA, IZGRAĐENO ZEMJIŠTE, DVORIŠTE, STAMBENA ZGRADA, 833 m2

- **21. Suvlasnički dio: 54/1370 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-21)** - Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/3771 prenosi se slijedeći upis: poslovni prostor na prvom katu-korisne površine 54,46 m2, koji se sastoji od dva ureda, predprostora, čajne kuhinje i WC-a.

**Zabilježbe ovrha i sporova:** Z-7642/11 za Ovr-2679/11 od 22.12.2011., Z-6851/13 za OVR-1994/2013 od 12.12.2013., Z-14715/2019 za OVR-534/19.

**Tereti:** upisano založno pravo Z-373/11 od 24.01.2011. u korist Hanžeković Marijan na iznos 3.634.874,07 kn, upisano založno pravo Z-6851/13 od 18.12.2013. u korist VING KOMPANI d.o.o. Netretić na iznos 342.779,42 kn, Z-3329/2018 od 03.04.2018. zabilježba pokretanja postupka, Z-4704/2018 od 08.05.2018. zabilježba tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji, Z-14715/2019 od 28.11.2019. založno pravo za korist Janković Josip, Karlovac i Burazin Mate, Karlovac na iznos 200.756,66 kn.

- **23. Suvlasnički dio: 14/1370 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-23)** - Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/3771 prenosi se slijedeći upis: garaža-2, korisne površine 13,66 m2.

**Zabilježbe ovrha i sporova:** Z-7642/11 za Ovr-2679/11 od 22.12.2011.

**Tereti:** upisano založno pravo Z-373/11 od 24.01.2011. u korist Hanžeković Marijan na iznos 3.634.874,07 kn, Z-3329/2018 od 03.04.2018. zabilježba pokretanja postupka, Z-4704/2018 od 08.05.2018. zabilježba tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji.

- **26. Suvlasnički dio: 10/1370 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-26)** - Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/3771 prenosi se slijedeći upis: garaža-5 u prizemlju, korisne površine 10,32 m2.

**Zabilježbe ovrha i sporova:** Z-7642/11 za Ovr-2679/11 od 22.12.2011., Z-6851/13 za OVR-1994/2013 od 12.12.2013., Z-14715/2019 za OVR-534/19.

**Tereti:** upisano založno pravo Z-373/11 od 24.01.2011. u korist Hanžeković Marijan na iznos 3.634.874,07 kn, upisano založno pravo Z-6851/13 od 18.12.2013. u korist VING KOMPANI d.o.o. Netretić na iznos 342.779,42 kn, Z-3329/2018 od 03.04.2018. zabilježba pokretanja postupka, Z-4704/2018 od 08.05.2018. zabilježba tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji, Z-14715/2019 od 28.11.2019. založno pravo za korist Janković Josip, Karlovac i Burazin Mate, Karlovac na iznos 200.756,66 kn.

- **29. Suvlasnički dio: 15/1370 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-29)** - Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/3771 prenosi se slijedeći upis: garaža-8 na prvom katu, korisne površine 15,11 m2.

**Zabilježbe ovrha i sporova:** Z-7642/11 za Ovr-2679/11 od 22.12.2011., Z-6851/13 za OVR-1994/2013 od 12.12.2013., Z-14715/2019 za OVR-534/19.

**Tereti:** upisano založno pravo Z-373/11 od 24.01.2011. u korist Hanžeković Marijan na iznos 3.634.874,07 kn, upisano založno pravo Z-6851/13 od 18.12.2013. u korist VING KOMPANI d.o.o. Netretić na iznos 342.779,42 kn, Z-3329/2018 od 03.04.2018. zabilježba pokretanja postupka, Z-4704/2018 od 08.05.2018. zabilježba tužbe radi

pobijanja dužnikovih pravnih radnji, Z-14715/2019 od 28.11.2019. založno pravo za korist Janković Josip, Karlovac i Burazin Mate, Karlovac na iznos 200.756,66 kn.

- **30. Suvlasnički dio: 6/1370 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-30)** - Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/3771 prenosi se slijedeći upis: natkriveno parkirališno mjesto 1 u prizemlju, korisne površine 6,09 m<sup>2</sup>.

**Zabilježbe ovrha i sporova:** Z-7642/11 za Ovr-2679/11 od 22.12.2011., Z-6851/13 za OVR-1994/2013 od 12.12.2013., Z-14715/2019 za OVR-534/19.

**Tereti:** upisano založno pravo Z-6851/13 od 18.12.2013. u korist VING KOMPANI d.o.o. Netretić na iznos 342.779,42 kn, Z-14715/2019 od 28.11.2019. založno pravo za korist Janković Josip, Karlovac i Burazin Mate, Karlovac na iznos 200.756,66 kn.

- **31. Suvlasnički dio: 6/1370 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-31)** - Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/3771 prenosi se slijedeći upis: natkriveno parkirališno mjesto 2 u prizemlju, korisne površine 6,09 m<sup>2</sup>.

**Zabilježbe ovrha i sporova:** Z-7642/11 za Ovr-2679/11 od 22.12.2011., Z-6851/13 za OVR-1994/2013 od 12.12.2013., Z-14715/2019 za OVR-534/19.

**Tereti:** upisano založno pravo Z-373/11 od 24.01.2011. u korist Hanžeković Marijan na iznos 3.634.874,07 kn, upisano založno pravo Z-6851/13 od 18.12.2013. u korist VING KOMPANI d.o.o. Netretić na iznos 342.779,42 kn, Z-3329/2018 od 03.04.2018. zabilježba pokretanja postupka, Z-4704/2018 od 08.05.2018. zabilježba tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji, Z-14715/2019 od 28.11.2019. založno pravo za korist Janković Josip, Karlovac i Burazin Mate, Karlovac na iznos 200.756,66 kn.

- **33. Suvlasnički dio: 22/1370 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-33)** - Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/3771 prenosi se slijedeći upis: sprema-1 u prizemlju, korisne površine 22,44 m<sup>2</sup>, koja se sastoji od jedne prostorije.

**Zabilježbe ovrha i sporova:** Z-7642/11 za Ovr-2679/11 od 22.12.2011., Z-6851/13 za OVR-1994/2013 od 12.12.2013., Z-14715/2019 za OVR-534/19.

**Tereti:** upisano založno pravo Z-373/11 od 24.01.2011. u korist Hanžeković Marijan na iznos 3.634.874,07 kn, upisano založno pravo Z-6851/13 od 18.12.2013. u korist VING KOMPANI d.o.o. Netretić na iznos 342.779,42 kn, Z-14715/2019 od 28.11.2019. založno pravo za korist Janković Josip, Karlovac i Burazin Mate, Karlovac na iznos 200.756,66 kn.

- **34. Suvlasnički dio: 10/1370 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-34)** - Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/3771 prenosi se slijedeći upis: sprema-2 u prizemlju, korisne površine 9,75 m<sup>2</sup>, koja se sastoji od jedne prostorije.

**Zabilježbe ovrha i sporova:** Z-7642/11 za Ovr-2679/11 od 22.12.2011., Z-6851/13 za OVR-1994/2013 od 12.12.2013., Z-14715/2019 za OVR-534/19.

**Tereti:** upisano založno pravo Z-373/11 od 24.01.2011. u korist Hanžeković Marijan na iznos 3.634.874,07 kn, upisano založno pravo Z-6851/13 od 18.12.2013. u korist VING KOMPANI d.o.o. Netretić na iznos 342.779,42 kn, Z-3329/2018 od 03.04.2018. zabilježba pokretanja postupka, Z-4704/2018 od 08.05.2018. zabilježba tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji, Z-14715/2019 od 28.11.2019. založno pravo za korist Janković Josip, Karlovac i Burazin Mate, Karlovac na iznos 200.756,66 kn.

**2. Katastarska općina: 313173, KARLOVAC I, Z.K. ul. 139, k.č. 2796 BANIJA, DVORIŠTE, 1287 m<sup>2</sup>, 2. Vlasnički dio: 1/1**

**Zabilježbe ovrha i sporova:** Z-7642/11 za Ovr-2679/11 od 22.12.2011., Z-6851/13 za OVR-1994/2013 od 12.12.2013., Z-14715/2019 za OVR-534/19.

**Tereti:** upisana predbilježba založnog prava Z-5618/09 od 28.09.2009. u korist Hanžeković Marijan na iznos 4.052.965,15 kn, upisano založno pravo Z-373/11 od 24.01.2011. u korist Hanžeković Marijan na iznos 3.634.874,07 kn, upisano založno pravo Z-6851/13 od 18.12.2013. u korist VING KOMPANI d.o.o. Netrećić na iznos 342.779,42 kn, zabilježba pokretanja postupka Z-3329/2018 od 03.04.2018., zabilježba tužbe radi pobijanja pravnih radnji Z-4704/2018 od 08.05.2018., upisano založno pravo Z-14715/2019 od 28.11.2019. za korist Janković Josip, Karlovac i Burazin Mate, Karlovac na iznos 200.756,66 kn.

## II Vrijednost nekretnina

Vrijednost cjeline iz točke I ovog zaključka utvrđena je prema elaboratima o procjeni nekretnina od 26. studenog 2021. i 19. studenog 2021. koje je izradio stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina Vedran Slabinjac, dipl. ing. geot. i ing.građ. i to:

- A) cjelina Zagreb - procijenjena vrijednost 400.193,00 kn
- B) cjelina Karlovac - procijenjena vrijednost 874.618,00 kn

Ukupna vrijednost nekretnina koje se prodaju kao jedna cjelina: 1.274.811,00 kn.

## III Način prodaje

1. Nekretnine se prodaju kao jedna cjelina, a čine ju nekretnine nabrojane pod A) i B). Prodaju cjeline koja se sastoji od nekretnina opisanih pod A) i B) provest će Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.

2. Cjelina s pripadajućim nekretninama se ne može prodati:

- na prvoj dražbi ispod  $\frac{3}{4}$  utvrđene vrijednosti cjeline, što iznosi 956.108,25 kn
- na drugoj dražbi ispod  $\frac{1}{2}$  utvrđene vrijednosti cjeline, što iznosi 637.405,50 kn
- na trećoj dražbi ispod  $\frac{1}{4}$  utvrđene vrijednosti cjeline, što iznosi 318.702,75 kn
- na četvrtoj dražbi cjeline se prodaju po početnoj cijeni od 1,00 kn.

3. Prvi razlučni vjerovnik u predonosnom redu može izjaviti da kupuje cjelinu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti cjeline.

4. Stečajni dužnik je u sustavu poreza na dodanu vrijednost, kupac plaća porez na dodanu vrijednost ili porez na promet nekretnina u skladu sa zakonom.

5. Prodajom cjeline na nekretninama koje su njezin dio brišu se svi tereti.

6. U elektroničkoj javnoj dražbi, kao ponuditelji, mogu sudjelovati samo osobe koje su prethodno uplatile jamčevinu u iznosu od 10% utvrđene vrijednosti cjeline, odnosno u iznosu 127.481,10 kn te koje su podnijele prijavu za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi.

7. Sudioniku čija će ponuda biti prihvaćena, jamčevina će se uračunati u kupoprodajnu cijenu, a ostalim sudionicima će biti vraćena.

8. Dražbeni korak za cjelinu iznosi 10.000,00 kn.

9. Kupac je dužan uplatiti kupovninu, odnosno razliku između uplaćene jamčevine i postignute kupoprodajne cijene u roku od 30 dana od dana objave rješenja o dosudi na e-oglasnoj ploči suda na račun Financijske agencije otvoren za tu namjenu.

Ako kupac u tom roku ne položi kupovninu, sud će posebnim rješenjem odrediti prodaju nevažećom i odrediti novu prodaju uz uvjete za prodaju koja je oglašena nevažećom, a iz položene jamčevine namirit će se troškovi nove prodaje i razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj prodaji i novoj prodaji.

10. Cjelina s nekretninama će se rješenjem o dosudi dosuditi kupcu koji ponudi najpovoljniju cijenu. Cjelina s nekretninama će se dosuditi i kupcima koji su ponudili nižu cijenu prema veličini ponuđene cijene ako kupci koji su ponudili višu cijenu ne polože kupovninu u roku iz točke 9. ovog zaključka.

Upozorenje: u slučaju više ponuditelja (čl. 103., st. 6. OZ-a) 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.

11. U rješenju o dosudi cjeline s nekretninama sud će odrediti da će se nakon pravomoćnosti tog rješenja i nakon što kupac položi kupovninu, u zemljišnim knjigama upisati u njegovu korist pravo vlasništva na dosuđenim nekretninama te brisati tereti na nekretninama.

12. Nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi i nakon što kupac položi kupovninu, sud će donijeti zaključak o predaji nekretnina kupcu, čime kupac stupa u njihov posjed.

13. Ako kupac radi plaćanja kupovne cijene treba uzeti kredit, sud će na prijedlog kupca već u rješenju o dosudi te nakon što kupovina bude položena, u zemljišnim knjigama prilikom upisa prava vlasništva u korist kupca, upisati i založno pravo na nekretninama radi osiguranja tražbine po osnovi kredita, u korist davatelja kredita u skladu sa sporazumom o osiguranju.

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

15. Kupac plaća porez i sve pristojbe u vezi s prodajom nekretnina u skladu sa zakonom.

16. Nekretnine koje su predmet prodaje iz točke I. ovog zaključka mogu se razgledati uz prethodni dogovor sa stečajnim upraviteljem stečajnog dužnika putem emaila: [snjezana.hopp@gmail.com](mailto:snjezana.hopp@gmail.com) ili na broj mobitela: 091 6900121.

IV Nalaže se stečajnom upravitelju dostaviti Financijskoj agenciji na obrascu propisanom Pravilnikom o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku (NN 156/14) zahtjev za prodaju nekretnina kao cjeline u stečajnom postupku elektroničkom javnom dražbom s podacima sukladno ovom zaključku.

V Ovaj zaključak objavit će se na e-oglasnoj ploči Trgovačkog suda u Bjelovaru.

Bjelovar, 16. ožujka 2022.

Stečajna sutkinja  
Sanjana Zorinc

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog zaključka nije dopušten pravni lijek (čl. 11. st. 5. Ovršnog zakona).

Broj zapisa: **eb307-e72e3**

Kontrolni broj: **015fe-77667-29add**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=SANJANA ZORINC, L=BJELOVAR, O=TRGOVAČKI SUD U BJELOVARU, 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 Bjelovaru** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.