



Republika Hrvatska  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
Zagreb, Trg J.F.Kennedy 11

St-2661/2018

## REPUBLIKA HRVATSKA

### ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Zagrebu, po sutkinji Maja Praljak, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom AGRAM-KAPTOL d.o.o. u stečaju, OIB: 97488511912, Zagreb, Nova Ves 10, dana 30. srpnja 2024.,

### z a k l j u č i o j e

#### I Predmet prodaje:

nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika AGRAM-KAPTOL d.o.o. u stečaju, OIB: 97488511912, Zagreb, Nova Ves 10, upisna kod Općinskog suda u Zadru, zemljišnoknjižni odjel Biograd na moru, zk.ul. broj 1724, k.o. 300837 Pašman, k.č.br. 328/1, dvor i stambena zgrada, ukupne površine 1267 m<sup>2</sup>, i to:

- 6. suvlasnički dio: 639/10000 etažno vlasništvo (E-5), stan 5 lociran na 1. katu građevine, korisne površine 44,46 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od dnevnog boravka s kuhinjom i blagovanjem, sobe i kupaonice, loggie površine 8,96 m<sup>2</sup>, kojemu pripadaju slijedeći sporedni dijelovi: parkirno mjesto oznake PM5 površine 12,50 m<sup>2</sup>, što čini ukupnu korisnu površinu od 65,92 m<sup>2</sup> i sve označeno punom linijom svjetloplave boje;

#### II Na navedenoj nekretnini upisana su različna prava za korist razlučnih vjerovnika:

- B2 KAPITAL, Zagreb, Radnička cesta 41, OIB: 57509775367
- Republika Hrvatska, Ministarstvo financija-Porezna uprava, Područni ured Zagreb, Ispostava Zagreb-Centar, OIB: 52634238587

#### III Način prodaje:

Prodaju nekretnine provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.

IV Cijena:

1. utvrđena vrijednost nekretnine iznosi 103.000,00 EUR
  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 nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 EUR. Nakon neuspjele četvrte dražbe razlučni vjerovnici imaju pravo odlučiti o neunovčenom predmetu stečajne mase.
  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 250,00 EUR,
  6. rok u kojem je kupac dužan položiti kupovninu - razliku između jamčevine i postignute cijene kupac je dužan položiti u roku od 30 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 30 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 oglašiti nevažećom dosudu kupcu koji je ponudio višu cijenu.
- Upozorenje: u slučaju više ponuditelja (čl. 103. st. 6. Ovršnog zakona - „Narodne novine“ broj: 112/12, 25/13, 93/14, 73/17, 131/20, 114/22 i 6/24), 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. stečajni upravitelj je podneskom od 4. srpnja 2024. obavijestio sud da je nekretnina slobodna od osoba i stvari, kao i da je u posjedu nekretnine.

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, 28/21 i 9/23, 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

1. Prema odredbi čl. 247. st. 1. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15, 104/17, 36/22 i 27/24; 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.
2. Sud je pravomoćnim rješenjem od 10. veljače 2024. odredio prodaju u stečajnom postupku nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika opisane točki I ovog zaključka.
3. 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. Ovršnog zakona - „Narodne novine“ broj: 112/12, 25/13, 93/14, 73/17, 131/20, 114/22 i 6/24; dalje: OZ).
4. Vrijednost nekretnine utvrđena je na ročištu održanom dana 15. svibnja 2024., u skladu s procjemenim elaboratom Olivera Jadrijeva, dipl. ing građ. stalnog sudskog vještaka zaposlenog u Građevinar d.o.o. Zadar (list 628-700 spisa) od 8. ožujka 2024. izradio koji je uredno objavljen na e oglasnoj ploči suda, koji je uredno objavljen na e- Oglasnoj ploči, i kojem razlučni vjerovnik Republika Hrvatska, Ministarstvo financija-Porezna uprava, Područni ured Zagreb, Ispostava Zagreb-Centar, dok se razlučni vjerovnik B2 KAPITAL, Zagreb, Radnička cesta 41, na ročištu suglasio da se navedena vrijednost prihvati kao utvrđena vrijednost nekretnine.
5. 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.7. na temelju odredbe čl. 98. st. 3. OZ-a.
6. 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).

Zagreb, 30. srpnja 2024.

Sutkinja:  
Maja Praljak

Uputa o pravnom lijeku:  
Protiv ovog zaključka nije dopuštena žalba (čl.11. st.9. SZ-a).

DNA:

1. e-oglasna ploča
2. stečajni upravitelj
3. razlučni vjerovnici
  - B2 KAPITAL, Zagreb, Radnička cesta 41, OIB: 57509775367
  - Republika Hrvatska, Ministarstvo financija-Porezna uprava, Područni ured Zagreb, Ispostava Zagreb-Centar po ŽDO Zagreb

Broj zapisa: **9-3086a-dbfc4**

Kontrolni broj: **04911-a3427-34239**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=MAJA PRALJAK, 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.