



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Zadru
Zadar, Dr. Franje Tuđmana 35

Poslovni broj: 3. St-46/2011-201

REPUBLIKA HRVATSKA

ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Zadru, po sutkinji Tini Grgas, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom Stečajna masa iz TEHNO GRAF d.o.o. "u stečaju", Zagreb, Đorđičeva ulica 3B, OIB:07490923850, koju zastupa stečajni upravitelj Valentin Jakovac iz Zagreba, Lupoglavska 3, OIB: 88526658647, nakon donošenja rješenja o prodaji u stečajnom postupku nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika na kojoj postoji upisano razlučno pravo, 28. studenog 2022.

z a k l j u č i o j e

I. Određuje se vrijednost nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika Stečajna masa iz TEHNO GRAF d.o.o. "u stečaju", Zagreb, Đorđičeva ulica 3B, OIB:07490923850 na kojoj postoji upisano razlučno pravo, a koja se prodaje u predmetnom stečajnom postupku oznake:

- čest. zem. 782/1433, poslovna zgrada površine 445 m² i dvor površine 487 m², ukupne površine 932 m² upisana u zk.ul. 2190 k.o. Bokanjac, u ukupnom iznosu od 3.320.000,00 kuna / 440.639,72 Eur¹, sve prema tržišnoj cijeni utvrđenoj na temelju procjemenog elaborata broj 61/2022 iz rujna 2022. izrađenog po stalnom sudskom vještaku Ivanu Luliću struč.spec.ing.građ. iz Zagreba.

II. Utvrđuje se da je na nekretnini u vlasništvu stečajnog dužnika iz točke I. izreke ovoga zaključka upisano razlučno (založno) pravo u korist razlučnog (založnog) vjerovnika H-ABDUCO d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 41, OIB:13667298928 (ranije Hypo Alpe Adria Bank d.d., Zagreb).

III. Način prodaje

Prodaju nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika iz točke I. izreke ovoga zaključka provesti će nadležna jedinica Financijske agencije elektroničkom javnom dražbom.

IV. Uvjeti prodaje

1. Utvrđuje se da predmet prodaje predstavlja čest. zem. 782/1433 upisana u zk.ul. 2190 k.o. Bokanjac, u naravi poslovna zgrada površine 445 m² i pripadajuće zemljište/dvor površine 487 m², ukupne površine 932 m². Predmetnu poslovnu zgradu čini prizemlje i kat, u prizemlju iste su prostor za grafičke strojeve, sanitarni čvor, blagovaonica, prostor teretnog dizala s prostorom

¹ 1 EUR = 7,53450 HRK

strojarnice te ulaz i stubište za kat, dok se na katu sastoji od hodnika, uredskih prostora i sanitarnih grupa te prostora za grafičke strojeve. Predmetna nekretnina ima neposredan pristup na javno prometnu površinu. Parkiranje vozila moguće je na slobodnom dijelu parcele. Predmetna nekretnina se nalazi u poslovnoj zoni na sjevernom dijelu naselja Bokanjac na udaljenosti oko 300 metara od istog. Okolne nekretnine su poslovne zgrade skladišno-uredske namjene. Predmetnu nekretninu karakterizira dobra prometna povezanost kako s drugim dijelovima Zadarske županije, tako i s gradom Zadrom. Na udaljenosti od oko 15 km nalazi se cestovno čvorište Zadar 1 na autocesti Zagreb-Split-Ploče.

2. Početna cijena predmetne nekretnine pobliže opisane pod točkom I. izreke ovog zaključka utvrđuje se u iznosu od 3.320.000,00 kuna / 440.639,72 eura.

3. Predmetna nekretnina ne može se prodati:

- na prvoj dražbi ispod 3/4 utvrđene vrijednosti nekretnine što iznosi 2.490.000,00 kuna / 330.479,79 eura
- na drugoj dražbi ispod 1/2 utvrđene vrijednosti nekretnine što iznosi 1.660.000,00 kuna / 220.319,86 eura,
- na trećoj dražbi ispod 1/4 utvrđene vrijednosti nekretnine što iznosi 830.000,00 kuna / 110.159,93 eura dok se na
- na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kune / 0,13 eura.

4. Nekretnina iz točke I. izreke ovoga zaključka nije oslobođena od osoba i stvari te nije dana u zakup trećim osobama do prodaje. Rješenjem Trgovačkog suda u Zadru od 17.11.2022. ranijem zakonskom zastupniku dužnika Mati Klarinu je naloženo u roku od 60 dana osloboditi predmetnu nekretninu od stvari i osoba te ključeve iste predati stečajnom upravitelju stečajnog dužnika

5. Prodaja nekretnine iz točke I. izreke ovoga zaključka održat će se i ako na njoj sudjeluje samo jedan ponuditelj.

6. Predmetna nekretnina prodaje se po načelu "viđeno-kupljeno" te se neće priznati naknadni prigovori na pravne ili materijalne nedostatke iste.

7. Kao kupci mogu sudjelovati samo osobe koje uplate jamčevinu u novcu u iznosu od 10% od utvrđene vrijednosti predmetne nekretnine u iznosu od 332.000,00 kuna koja se plaća u korist posebnog računa Financijske Agencije, najkasnije zadnjeg dana objave poziva na sudjelovanje. Uplatitelje jamčevine smatrat će se osoba čiji je OIB naveden u pozivu uplate (PNB) te će se valjanom uplatom smatrati uplata izvršena u roku i evidentirana na računu Financijske agencije najkasnije u roku od 8 dana od isteka roka za uplatu.

8. Kupcu koji je stavio najpovoljniju ponudu uplaćena jamčevina uračunava se u cijenu. Ponuditeljima kojima ponuda ne bude prihvaćena Financijska agencija će vratiti uplaćeni iznos bez kamata u roku od 8 dana od dana kada sud zaprimi izvješće u uplati kupovnine u cijelosti.

9. Kupac je dužan položiti kupovinu u cijelosti u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi. Sve poreze, pristojbe i druge troškove u svezi s prodajom i prijenosom prava vlasništva na predmetnoj nekretnini snosi kupac o dospjeloosti.

10. Ako kupac koji je stavio najpovoljniju ponudu ne položi kupovinu u cijelosti u roku iz ove odluke, predmetna nekretnina će se dosuditi kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili.

11. Ako kupac ili svaki slijedeći ponuditelj ne položi kupovinu u cijelosti u

određenom roku, ili odustane od svoje ponude smatra se da je odustao od kupnje i gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine. Ako kupac u određenom roku ne položi kupovinu, a nema uvjeta za postupanje po točki 10./IV izreke ovoga zaključka, sud će rješenjem proglasiti prodaju nevažećom i odrediti novu prodaju.

12. Nakon što kupac u cijelosti položi kupovninu i rješenje o dosudi postane pravomoćno, sud će zaključkom odrediti predaju predmetne nekretnine kupcu, upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama na ime kupca i brisanje razlučnih prava na istima koja prestaju prodajom.

13. Razlučni vjerovnik može o svom trošku objaviti zaključak o prodaji predmetne nekretnine u sredstvima javnog priopćavanja, odnosno o zaključku obavijestiti osobe koje se bave posredovanjem u prodaji nekretnina.

14. Dodatne podatke i obavijesti o predmetnoj nekretnini u vlasništvu stečajnog dužnika iz točke I. izreke ovog zaključka moguće je dobiti od stečajnog upravitelja dužnika Valentina Jakovca na broj mobitela 098/1631-907, svakim radnim danom dok je razgledavanje i obilazak predmetne nekretnine moguće uz prethodnu uplatu troškova najkasnije zadnjeg dana objave poziva na sudjelovanje u dražbi, uz prethodnu najavu i dogovor sa stečajnim upraviteljem dužnika ovisno o njegovim slobodnim terminima.

Obrazloženje

1. Pravomoćnim rješenjem ovoga suda poslovni broj 3 St-46/2011-192 od 30. rujna 2022. nastavljen je stečajni postupak nad Stečajnom masom iza stečajnog dužnika TEHNO GRAF d.o.o., u stečaju, Zagreb, Đorđićeva 3B, OIB:07490923850 te je nakon njegove pravomoćnosti zakazana skupština vjerovnika.

2. Na skupštini vjerovnika održanoj 21. listopada 2022., a povodom prijedloga stečajnog upravitelja i razlučnih vjerovnika H-ABDUCO d.o.o., Zagreb (čije razlučno pravo je upisano u zemljišnoj knjizi) i VTV-VARAŽDINSKA TELEVIZIJA d.o.o., Varaždin (čije razlučno pravo nije upisano u zemljišnoj knjizi), određena je prodaja nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika poblje označene u točki I. izreke ovoga zaključka na kojoj postoji upisano razlučno pravo u korist razlučnog vjerovnika H-ABDUCO d.o.o., Zagreb putem Financijske agencije, elektroničkom javnom dražbom, sve sukladno odredbi čl. 247. Stečajnog zakona ("Narodne novine" broj: 71/15, 104/17 i 36/22, dalje: SZ).

3. S obzirom da je rješenje o prodaji predmetne nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika na kojoj postoji upisano razlučno pravo postalo pravomoćno, da su se stečajni i razlučni vjerovnici na ročištu za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine od 21. listopada 2022. suglasili s prijedlogom stečajnog upravitelja za njenu prodaju po tržišnoj cijeni poblje označenoj u točki I. izreke ovoga zaključka utvrđenoj po ovlaštenom procjenitelju te da nitko od zainteresiranih trećih osoba pozvanih na očitovanje zaključkom ovoga suda od 21. listopada 2022. nije prigovorio naprijed utvrđenoj vrijednosti predmetne nekretnine, to je primjenom odredbe čl. 92. važećeg Ovršnog zakona ("Narodne novine" broj: 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17 i 131/20) koja se na temelju odredbe čl. 247. SZ-a na odgovarajući način primjenjuje u stečajnom postupku, vrijednost predmetne nekretnine određena upravo u označenom iznosu i to temeljem po procjemenog laboratu broj 61/2022 iz rujna 2022. izrađenog po stalnom sudskom vještaku Ivanu Luliću struč.spec.ing.građ. iz Zagreba.

4. Kako je stupanjem na snagu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na promet nekretnina od 1. siječnja 2015. došlo do promjena pravila u oporezivanju prometa nekretnina, odnosno pravila o obvezi plaćanja poreza na dodanu vrijednost, tako u utvrđenu vrijednost predmetne nekretnine nije uračunat porez na dodanu vrijednost.

5. Slijedom svega navedenog, primjenom odredbe čl. 247. SZ-a, podredne primjene odredbi čl. 92., 93., 95. do 100., 103. i 106, OZ-a te važećih odredbi Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku ("Narodne novine" broj 156/2014 i 1/2019), donesena je odluka kao u izreci ovoga zaključka.

6. Primjenom odredbi čl. 43. i čl. 48. Zakona o uvođenju eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj ("Narodne novine" broj 57/22 i 88/22) sudske odluke je nužno prilagoditi uvođenju eura kao službene valute. Stoga je iznose tržišne vrijednosti predmetne nekretnine po kojima će se ista prodavati u predmetnom stečajnom postupku, a koji su u izreci ovog zaključka izraženi u kunama, trebalo uz primjenu fiksnog tečaja konverzije 7,53450 preračunati u eure sukladno općim pravilima za preračunavanje i zaokruživanje iz odredbe članka 14. navedenog Zakona.

U Zadru 28. studenog 2022.

Sutkinja
Tina Grgas

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog zaključka nije dopuštena posebna žalba.

Dostaviti:

- Stečajnom upravitelju stečajnog dužnika putem e-Komunikacije
- Financijskog agenciji, Regionalnom centru Split, uz pravomoćno rješenje o prodaji predmetne nekretnine, zahtjev za prodaju nekretnine (prilog 4), verificirani /neslužbeni zk. izvadak za predmetnu nekretninu iz ZIS-a, neposredno
- e-Oglasna ploča suda

Broj zapisa: **eb315-6f235**

Kontrolni broj: **0a2a8-cd38f-35e2c**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=TINA GRGAS, L=ZADAR, O=TRGOVAČKI SUD U ZADRU, 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 Zadru** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.