



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ulica grada Vukovara 84
10 000 ZAGREB

Poslovni broj: 25 Ovr-120/2015-162
(raniji poslovni broj: Ovr-2056/2013)

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAKLJUČAK O PRODAJI

Općinski građanski sud u Zagrebu, po sucu toga suda Andriji Krivaku, u pravnoj stvari ovrhovoditelja ANA PREININGER iz Zagreba, Podgorska 26, OIB: 39420652964, zastupanog po punomoćniku Slavenu Šegi, odvjetniku u Zagrebu, protiv ovršenika TIHANA FIŽULIĆ iz Zagreba, Gornje Prekrižje 42 A, OIB: 21182598637, zastupanog po punomoćniku Mariu Migiću odvjetniku u Zagrebu i TIDO D.O.O. u stečaju sa sjedištem u Zagrebu, Baštijanova 52 A, OIB: 11385123386, zastupanog po stečajnom upravitelju Marinku Paiću iz Zagreba, VI. Požarinje 6, radi ovrhe na nekretnini, bez održavanja ročišta, 14. rujna 2022.

z a k l j u č i o j e

1. Određuje se prodaja nekretnina prvoovršenika Tihane Fižulić iz Zagreba, Gornje Prekrižje 42 A, OIB: 21182598637 i drugoovršenika Tido d.o.o. u stečaju sa sjedištem u Zagrebu, Baštijanova 52 A, OIB: 11385123386:

a) nekretnine čest.br. 4821/223, Poslovni objekt namjene (kancelarija, skladište) u Zagrebu, Podgorska 26, upisan u zk.ul. 16675, k.o. Grad Zagreb, ZK tijelo III – 1. Vlasnički dio: 1/1,

b) nekretnine čest.br. 1295/17, Kuća u Zagrebu, Jurjevska 54, upisane u zk.ul. 16094 k.o. Grad Zagreb, ZK tijelo III, – 1. Vlasnički dio: 1/1,

c) nekretnine čest.br. 1295/17, Visokoprizemnica sa garažom u Zagrebu, Jurjevska 54/A, upisane u zk.ul. 16094 k.o. Grad Zagreb, ZK tijelo II, – 6. Vlasnički dio: 1/1.

2. Nekretnine iz toč.1. Zaključka bit će prodane na prvoj usmenoj javnoj dražbi – prva javna dražba.

3. Ročište za prodaju nekretnine održat će se u zgradi Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Ulica grada Vukovara 84, soba 330, 3. kat (Velika dvorana):

- 7. veljače 2023. u 9,00 sati za nekretninu pod a),
- 7. veljače 2023. u 12,00 sati za nekretninu pod b),
- 8. veljače 2023. u 09,00 sati za nekretninu pod c).

4. Utvrđuju se sljedeće vrijednosti nekretnina iz toč.1. Zaključka:

- nekretnina pod a) u iznosu 755.000,00 kuna / 100.205,72 eur¹,
- nekretnina pod b) u iznosu 1.530.000,00 kuna / 203.065,90 eur¹,
- nekretnina pod c) u iznosu 3.410.000,00 kuna / 452.584,78 eur¹.

5. Vrijednost nekretnine moguće je konačno utvrditi i na ročištu za javnu dražbu – čl.95.st.2. Ovršnog zakona (Narodne novine broj: 112/2012 i 25/2013 – OvZ).

6. Svaka osoba koja se ima pravo namiriti iz prodajne cijene nekretnine, a koja po redu prvenstva dolazi ispred ovrhovoditelja, može predložiti da se ovrha obustavi ako utvrđena vrijednost nekretnine ne pokriva ni djelomice iznos tražbine ovrhovoditelja – prigovor nedostatka pokrića (čl.94.st.1. OvZ).
Prijedlog za obustavu ovrhe može se podnijeti u roku od osam (8) dana od dana dostave zaključka o prodaji (čl.94.st.2. OvZ).

7. Osobe zainteresirane za kupnju nekretnina mogu iste razgledati uz prisustvo sudskog ovršitelja Antonia Jerkovića (čl.89.st.1. OvZ):

- nekretninu pod a) 25.01.2023. u 14,00 sati,
- nekretninu pod b) 26.01.2023. u 14,00 sati,
- nekretninu pod c) 26.01.2023. u 14,00 sati.

Protiv osoba koje ometaju provedbu ovrhe, tj. koje poduzimaju radnje kojima se sud, sudski ovršitelj ili druge ovlaštene osobe ometaju u provedbi ovršnih radnji ili radnji osiguranja, izreći novčanu kaznu u iznosu od 1.000,00 kuna / 132,72 eura¹ do 30.000,00 kuna / 3.981,68 eura¹ (za fizičke osobe), novčanu kaznu u iznosu od 10.000,00 kuna / 1.327,23 eura¹ do 100.000,00 kuna / 13.272,28 eura¹ (za pravne osobe) ili kaznu zatvora u trajanju do 30 dana (čl.16.st.6. i 7. i čl.85.st.2. OvZ).

Ako ovršenik ili druge osobe sprječavaju ili ometaju razgledavanje nekretnine, sud će odrediti da se ovršenik odnosno druge osobe udalje s nekretnine za vrijeme razgledavanja. Rješenje o udaljenju provodi sudski ovršitelj uz pomoć policije ako je to potrebno (čl.89.st.3. OvZ).

8. Nalaže se ovrhovoditelju ili zainteresiranoj osobi, u roku 15 dana od dana primitka otpravka ovog zaključka, uplatiti predujam za troškove postupka – razgledavanje nekretnine i o izvršenoj uplati navedenog predujma dostaviti dokaz sudu. Ako navedene osobe ne uplate predujam za troškove postupka, razgledavanje se neće provesti.

¹ Fiksni tečaj konverzije 7,53450

Predujam troškova postupka uplaćuje se na žiro račun suda broj: HR 17 2390 0011300003265; Model: HR 05; poziv na broj: 116-120-15, koji se vodi kod Hrvatske poštanske banke d.d., u sljedećim iznosima:

- za nekretninu pod a) 128,50 kuna / 17,05 eur¹ (Fiksni tečaj konverzije 7,53450),
- za nekretnine pod b) i c) 130,50 kuna / 17,32 eur¹ (Fiksni tečaj konverzije 7,53450).

9. Sud ovlašćuje stranke da o svom trošku objave zaključak o prodaji u sredstvima javnog priopćavanja, odnosno da o zaključku obavijeste osobe koje se bave posredovanjem u prodaji nekretnina (čl.95.st.5. OvZ).

10. Zaključak o prodaji objavit će se na e – oglasnoj ploči sudova u Republici Hrvatskoj – <https://e-oglasna.pravosudje.hr> (čl.95.st.3. OvZ).

11. Uvjeti prodaje (čl.98. OvZ):

- Prodaju se nekretnine prvoovršenika i drugoovršenika:

a) nekretnina čest.br. 4821/223, Poslovni objekt namjene (kancelarija, skladište) u Zagrebu, Podgorska 26, upisan u zk.ul. 16675, k.o. Grad Zagreb, ZK tijelo III – 1. Vlasnički dio: 1/1,

- Utvrđena vrijednost nekretnine iznosi 755.000,00 kuna / 100.205,72 eur¹ (Fiksni tečaj konverzije 7,53450).

- Nekretnina se ne može prodati ispod 2/3 utvrđene vrijednosti nekretnine (čl.102.st.1. OvZ), tj. ne za manje od 503.333,33 kuna / 66.803,81 eur¹ (Fiksni tečaj konverzije 7,53450).

- Iznos jamčevine iznosi 75.500,00 kuna / 10.020,57 eur¹ (Fiksni tečaj konverzije 7,53450).

- Na nekretnini ne postoje služnosti ili stvarni tereti niti ugovori o najmu ili zakupu upisani u zemljišne knjige koji ne prestaju pravomoćnošću rješenja o dosudi (čl.87. i 88. OvZ).

- Nekretnina nije slobodna od osoba i stvari – drugoovršnik je u posjedu nekretnine.

b) nekretnina čest.br. 1295/17, Kuća u Zagrebu, Jurjevska 54, upisane u zk.ul. 16094 k.o. Grad Zagreb, ZK tijelo III, – 1. Vlasnički dio: 1/1,

- Utvrđena vrijednost nekretnine iznosi 1.530.000,00 kuna / 203.065,90 eur¹ (Fiksni tečaj konverzije 7,53450).

- Nekretnina se ne može prodati ispod 2/3 utvrđene vrijednosti nekretnine (čl.102.st.1. OvZ), tj. ne za manje od 1.020.000,00 kuna / 135.377,26 eur¹ (Fiksni tečaj konverzije 7,53450).

- Iznos jamčevine iznosi 153.000,00 kuna / 20.306,59 eur¹ (Fiksni tečaj konverzije 7,53450).

- Na nekretnini ne postoje služnosti ili stvarni tereti niti ugovori o najmu ili zakupu upisani u zemljišne knjige koji ne prestaju pravomoćnošću rješenja o dosudi (čl.87. i 88. OvZ).

- Nekretnina nije slobodna od osoba i stvari – drugoovršenik je u posjedu nekretnine.

c) nekretnina čest.br. 1295/17, Visokoprizemnica sa garažom u Zagrebu, Jurjevska 54/A, upisane u zk.ul. 16094 k.o. Grad Zagreb, ZK tijelo II, – 6. Vlasnički dio: 1/1.

- Utvrđena vrijednost nekretnine iznosi 3.410.000,00 kuna / 452.584,78 eur¹ (Fiksni tečaj konverzije 7,53450).

- Nekretnina se ne može prodati ispod 2/3 utvrđene vrijednosti nekretnine (čl.102.st.1. OvZ), tj. ne za manje od 2.273.333,33 kuna / 301.273,18 eur¹ (Fiksni tečaj konverzije 7,53450).

- Iznos jamčevine iznosi 341.000,00 kuna / 45.258,48 eur¹ (Fiksni tečaj konverzije 7,53450).

- Na nekretnini ne postoje služnosti ili stvarni tereti niti ugovori o najmu ili zakupu upisani u zemljišne knjige koji ne prestaju pravomoćnošću rješenja o dosudi (čl.87. i 88. OvZ).

- Nekretnina nije slobodna od osoba i stvari – prvoovršnik je u posjedu nekretnine.

* * *

- Kao kupci na javnoj dražbi mogu sudjelovati samo osobe koje su najkasnije tri (3) dana prije održavanja ročišta za dražbu dale jamčevinu u iznosu 10% vrijednosti nekretnine utvrđene ovim zaključkom (čl.99.st.1. OvZ).

- Jamčevina se uplaćuje na žiro račun ovog suda broj: HR 17 2390 0011 3000 03265; Model: HR 05; poziv na broj: 116-120-15, koji se vodi kod Hrvatske poštanske banke d.d.

- Kupac je potvrdu o uplati jamčevine i podatak o broju računa (IBAN konstrukcija) na koji će mu biti vraćena jamčevina (u slučaju da ne da najpovoljniju ponudu ili odustane od dražbe) obavezan predati sudu prije nego što se pristupi dražbi.

- Kupac koji pristupa dražbi za pravnu osobu koja je trgovačko društvo (direktor društva, prokurist ili punomoćnik) obavezan je predati sudu izvadak iz sudskog registra za tu pravnu osobu i odgovarajuću punomoć (ako nije zastupnik pravne osobe po zakonu: direktor ili prokurist). Potpis opunomoćitelja na punomoći koja nije dana odvjetniku mora biti ovjerena (legalizirana) kod javnog bilježnika.

- Ponuditeljima čija ponuda nije prihvaćena jamčevina će se vratiti odmah nakon zaključenja javne dražbe (čl.99.st.4. OvZ).

- Jamčevinu nisu dužni dati ovrhovoditelj na čiji prijedlog je određena ovrha i nositelji prava upisanih u zemljišnoj knjizi koja prestaju prodajom nekretnine, ako njihove tražbine dostižu iznos jamčevine i ako bi se, a obzirom na njihov prednosni red i utvrđenu vrijednost nekretnine, taj iznos mogao namiriti iz kupovnine (čl.99.st.3. OvZ).

- Kupac ne može biti ovršenik, sudac ili druga osoba koja službeno sudjeluje u postupku prodaje, a niti osoba koja po zakonu ne može steći nekretninu koja je predmet ovrhe (čl.101. OvZ).

- Ročište za dražbu održat će se kada na njemu sudjeluje samo jedan ponuditelj (čl.100.st.1. OvZ).

- Sud može, na prijedlog stranke ili drugih osoba koje se namiruju u ovršnom postupku, odrediti, prema okolnostima slučaja, da se ročište za prodaju odgodi ako sudjeluje samo jedan ponuditelj (čl.100.st.2. OvZ).

- Kupac je obavezan položiti kupovninu u roku 30 dana od dana ročišta za dražbu na kojem mu je nekretnina prodana (čl.106.st.1. OvZ).

- Ako kupac ne položi kupovninu u roku 30 dana od dana ročišta za dražbu na kojem mu je nekretnina prodana, nekretnina će se dosuditi i kupcima koji su ponudili nižu cijenu prema veličini ponuđene cijene (čl.98.st.3. OvZ). U slučaju da nema uvjeta za dosudu nekretnine kupcima koji su ponudili nižu cijenu, sud će rješenjem prodaju oglasiti nevažećom i odrediti novu prodaju, a iz položenog osiguranja namirit će se troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj dražbi i novoj dražbi (čl.106. OvZ).

- Rok u kojem je kupac dužan položiti kupovninu ne može biti duži od šest (6) mjeseci od dana prodaje (čl.98.st.2. OvZ).

- Ovrhovoditelj koji je kupac i jedini vjerovnik koji se namiruje iz kupovnine, nije dužan položiti kupovninu ako ona iznosi koliko i njegova ovršna tražbina ili manje. Ako kupovina iznosi više od njegove ovršne tražbine, ovrhovoditelj je dužan položiti razliku (čl.107.st.1. i 2. OvZ).

- O oslobođenju kupca od polaganja kupovnine sud odlučuje, na temelju zahtjeva kupca postavljenog sudu najkasnije na ročištu za dražbu, u rješenju o dosudi (čl.107.st.5. OvZ).

- Poreze i pristojbe u vezi s prodajom nekretnine dužan je platiti kupac.

- U postupku ovrhe na nekretnini namiruju se i založni vjerovnici koji nisu predložili ovrhu (čl.86.st.1. OvZ).

- Založna prava uknjižena na nekretnini prestaju danom pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine kupcu pa makar založni vjerovnici nisu potpuno namireni (čl.86.st.2. OvZ).

- Kupac nekretnine i založni vjerovnik mogu se sporazumjeti, najkasnije na ročištu za prodaju, da založno pravo ostane na nekretnini i nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine, a da kupac preuzme ovršenikov dug prema tom vjerovniku u iznosu koji bi mu pripadao u ovršnom postupku. U tom se slučaju kupovina umanjuje za iznos preuzetoga duga. Kupac i založni vjerovnik navedeni sporazum sklapaju u obliku sudske nagodbe u ovršnom postupku ili javnobilježničke isprave (čl.86.st.3. i 4. OvZ).

- Prodajom ne prestaju stvarne služnosti, stvarni tereti i pravo građenja, kao niti osobne služnosti koje su u zemljišnoj knjizi upisane prije prava radi čijeg se namirenja ovrha provodi (čl.87.st.1. i 2. OvZ). Ostale osobne služnosti i stvarni tereti prestaju pravomoćnošću rješenja o dosudi (čl.87.st.3. OvZ).

- Ugovori o najmu odnosno zakupu nekretnine koji su sklopljeni i upisani u zemljišnu knjigu prije stjecanja založnoga prava ili prava na namirenje radi čijega se ostvarenja ovrha traži, ne prestaju prodajom nekretnine. Kupac stupa na mjesto najmodavca odnosno zakupodavca od trenutka stjecanja vlasništva nekretnine (čl.88.st.1. OvZ).

- Ugovori o najmu ili zakupu koji nisu upisani u zemljišnu knjigu prije stjecanja založnoga prava ili prava namirenja radi čijega se ostvarenja ovrha traži, prestaju pravomoćnošću rješenja o dosudi nekretnine kupcu (čl.88.st.2. OvZ).

- Osoba koja ima zakonsko ili ugovorno pravo prvokupa upisano u zemljišnoj knjizi ima prednost pred najpovoljnijim ponuditeljem ako odmah po zaključenju dražbe izjavi da nekretninu kupuje uz iste uvjete (čl.96.st.1. OvZ).

U Zagrebu, 14. rujna 2022.

SUDAC:
Andrija Krivak

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog zaključka nije dopušten pravni lijek (čl.11.st.5. OvZ).

DNA:

1. Ovrhovoditelju / založnom vjerovniku, po punomoćniku
2. Prvoovršeniku, po punomoćniku
3. Drugoovršeniku, po stečajnom upravitelju
4. Založnom vjerovniku – Republika Hrvatska
5. e – oglasna ploča – 30 dana
6. Ministarstvo financija, Porezna uprava, Odjel za ovrhu, Albrechtova 42
7. Hrvatska gospodarska komora, Očevidnik nekretnina koje se prodaju u ovršnom postupku
8. Sudskom ovršitelju – Antonio Jerković
9. U spis

Broj zapisa: **eb311-b7914**

Kontrolni broj: **013c9-a1e88-1bd12**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=ANDRIJA KRIVAK, L=ZAGREB, O=OPĆINSKI GRAĐANSKI 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, **Općinski građanski sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.