



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Zagreb, Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11

St-1112/2013-540

R E P U B L I K A H R V A T S K A

Z A K L J U Č A K

Trgovački sud u Zagrebu po sucu Alenu Aliću, u stečajnom postupku nad dužnikom ORION GRUPA d.o.o. u stečaju, OIB: 89775200621, Zagreb, Jaruščica 7A, dana 21. svibnja 2025.,

z a k l j u č i o j e

- I. Predmet prodaje su nekretnine stečajnog dužnika ORION GRUPA d.o.o. u stečaju, OIB: 89775200621, Zagreb, Jaruščica 7A, upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, k.o. Blato Novo, u zk.ul. 2855, k.č.br. 1197/1 u naravi Stambeno poslovna zgrada tlocrtne površine 2028 čm u Zagrebu, Jaruščica br. 7 i 7/A, stambeno poslovna zgrada tlocrtne površine 2284 čm u Zagrebu, Jaruščica br. 5 i 5/A i dvorište, ukupne površine 10343 m², i to:
 - ETAŽA 477, lokal oznake Lokal 1 u prizemlju objekta S 2, Jaruščica 5a, neto korisne površine 44,69 m², u etažnom elaboratu sve označeno crvenom bojom;
 - ETAŽA 478, lokal oznake Lokal 2 u prizemlju objekta S 2, Jaruščica 5a, neto korisne površine 44,87 m², u etažnom elaboratu sve označeno plavom bojom;
 - ETAŽA 483, lokal oznake Lokal 7 u prizemlju objekta S 2, Jaruščica 5a, sa otvorenim parkirnim mjestima oznake PM 31 i PM 32 u nivou ulice, neto korisne površine 51,13 m², u etažnom elaboratu sve označeno žutom bojom;
 - ETAŽA 523, garaža oznake G-31 u prizemlju objekta Jaruščica 5a, neto korisne površine 12,04 m², u etažnom elaboratu sve označeno žutom bojom.
- II. Na nekretninama opisanim pod toč. I. upisano je razlučno pravo u korist vjerovnika:
 - ARSENIUS d.o.o., OIB: 74301282336.
- III. Način prodaje: Prodaju nekretnine provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.
- IV. Cijena:
 1. utvrđena vrijednost nekretnina iz točke I. iznosi ukupno 195.873,00 Eur (cijena bez PDV-a),

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 početna cijena iznosi 1,00 Eur.
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 1.350,00 Eur,
6. rok u kojem je kupac dužan položiti kupovninu - razliku između jamčevine i postignute cijene kupac nekretnine 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 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. porezna i druga javna davanja plaćaju se sukladno zakonu,
2. zainteresirane osobe mogu u vrijeme dogovoreno sa stečajnim upraviteljem razgledati 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, 1/19, 28/21 i 9/23 dalje: Pravilnik) zahtjev za prodaju nekretnine u stečajnom postupku elektroničkom javnom dražbom s podacima sukladno ovom zaključku.

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

Obrazloženje

1. Odredbom čl. 247. st. 1. Stečajnog zakona („Narodne novine“ br. 71/15, 104/17, 36/22 i 27/27, dalje SZ) propisano je da se nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje u stečajnom postupku, na prijedlog stečajnog upravitelja ili razlučnog vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini.

2. Pravomoćnim Rješenjem posl. br. St-1112/2013 od 27. kolovoza 2024. sud je odredio prodaju nekretnina stečajnog dužnika opisanih pod toč. I. izreke ovog zaključka.

3. Odredbom čl. 247. st. 3. SZ-a propisano je da zaključkom o prodaji sud utvrđuje vrijednost nekretnine, način prodaje i uvjete prodaje. Vrijednost predmetnih nekretnina utvrđena je na temelju procjembениh elaborata koje su izradili Daria Halbauer i Tomislav Jakić, stalni sudski vještaci za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Procjena vrijednosti prema navedenim elaboratima prihvaćena je na ročištu održanom dana 4. travnja 2025. Na navedenom ročištu stečajni upravitelj je predložio da se nekretnine navedene pod toč. I. izreke prodaju skupno kao jedna cjelina te da se kao vrijednost predmetne cjeline utvrdi zbroj pojedinačnih vrijednosti etažnih jedinica koje čine cjelinu, a koja vrijednosti iznosi 195.873,00 Eur.

4. Slijedom navedenog, sud je na temelju čl. 247. st. 4. SZ-a te čl. 95. st. 1.-5. Ovršnog zakona („Narodne novine“ br. 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22 i 6/24 dalje OZ) odlučio kao pod toč. III. izreke ovog zaključka.

5. Na temelju čl. 247. st. 5., 6. i 7., a u skladu s odredbama čl. 20. st. 2. Pravilnika te čl. 98. st. 3. OZ-a, odlučeno je kao pod toč. IV. izreke ovog zaključka.

6. Kako je stečajni upravitelj 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, tako je valjalo zaključiti kao pod toč. VI.

U Zagrebu 21. svibnja 2025.

Sudac:
Alen Alić

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog zaključka nije dopušten pravni lijek (čl. 19. st. 7. SZ-a).

DNA:

1. stečajnom upravitelju
2. e-oglasna

Broj zapisa: **9-30877-ceb78**

Kontrolni broj: **01cb8-c5ccc-605d3**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=ALEN ALIĆ, 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.