

## TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Zagreb, 3.10.2024.g.

Predmet: Izvješće o tijeku realizacije odluke Skupštine vjerovnika

Nastavno na održanu skupštinu vjerovnika dana 10.9.2024.g. na kojoj je prihvaćena ponuda Republike Hrvatske, Ministarstva prostornog uređenja graditeljstva i državne imovine za kupnju nekretnine upisane u zk. ul. 25814 k.o. Trnje, 5. Suvlasnički dio od 277/10000 dijelova zkčbr. 4712/1, u dosadašnjem tijeku postupka, stečajni upravitelj je podneskom od 27.9.2024.g. i priloženom dokumentacijom, obavijestio stečajnog suca o tijeku pripremnih radnji za potpis ugovora o kupoprodaji.

Ovim podneskom stečajni upravitelj izvještava o daljnjem tijeku postupka i radnji radi potpisa kupoprodajnog ugovora za gore opisanu nekretninu.

RH Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine u svojem prijedlogu daljnjeg usklađenja teksta ugovora uvjetovalo je da tekst ugovora iz čl. 2.3. obavezno sadrži i odredbe označeno crvenom bojom. S obzirom na okolnosti, stečajni dužnik je u navedenim okolnostima jedino mogao i predložio dopunu uvjetovanog teksta radi preciziranja odredbe označeno zelenom bojom. Također je stečajni dužnik predložio vraćanje u tekst u odredbi točke 7.1. kako je niže navedeno zelenom bojom, odnosno odredbe da kupac snosi i eventualne poreze.

Kako bi se otklonile sve sumnje RH Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine kao kupca, dostavljeni su dokazi o okončanju parnica iz kojih proizlazi nesporno upisano vlasništvo stečajnog dužnika.

Prema e mail poruci Ministarstva od 30.9.2024.g. sve je proslijeđeno Općinskom građanskom državnom odvjetništvu u Zagrebu radi davanja suglasnosti na ugovor.

Slijedom navedenog, u odnosu na prije dostavljeni tekst Ugovora, sada bi usaglašeni tekst odredbi 2.3. i 7.1. bio kao dolje navedeno:

2.3. Prodavatelj jamči kupcu kako na dan sklapanja ovog Ugovora, prema zemljišnoknjižnom izvatku koji je sastavni dio ovog Ugovora, na nekretnini nema upisanih tereta, sporova niti prava trećih koja bi ograničavala i/ili umanjivala prava kupca **te izjavljuje, a prema informacijama dostupnim u okviru stečajnog postupka koji se vodi na Trgovačkim sudom u Zagrebu, Stalnom službom u Karlovcu, pod [posl.br.](#) St-228/2007 i prema dokumentaciji koja se nalazi u tom sudskom spisu, kako nema saznanja da postoje pred sudovima i/ili tijelima u Republici Hrvatskoj sudski i/ili izvensudski postupci trećih osoba vezani uz vlasništvo predmeta kupoprodaje.**

7.1. Sve javnobilježničke troškove, **eventualne poreze** i pristojbe temeljem ovog Ugovora snosi Kupac, kao i sve troškove uknjižbe.

Dokaz: e mail prepiska od 30.9.2024.g.

#

Sukladno gore opisanom, konačni tekst Ugovora trebao bi glasiti:

MULTIPRINT d.d.-u stečaju, Zagreb, Slavonska avenija 4, OIB: 51258045194, zastupan po stečajnom upravitelju Zdravku Mitaku iz Zagreba, Zelenjak 53, OIB:25916717450, kao prodavatelj, temeljem članka 229. stavka 2. u vezi s člankom 441. stavkom 2. Stečajnog zakona („Narodne novine“, broj 71/15.) i Odluke Skupštine vjerovnika od 10. rujna 2024. godine donesene u stečajnom postupku koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, Stalnom službom u Karlovcu, pod posl.br. St-228/2007., (u daljnjem tekstu: prodavatelj), s jedne strane,

i

REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587, MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA, GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE, Zagreb, Ulica Republike Austrije 14, OIB: 95093210687, koje zastupa potpredsjednik Vlade i ministar, temeljem članka 39. stavaka 1., 2. i 3. i članka 63. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 155/23.) u vezi s člankom 21. Uredbe o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam te o postupcima u vezi stjecanja nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 95/18.) i Odluke o sklapanju Ugovora o kupoprodaji nekretnine sa društvom Multiprint d.d.-u stečaju, KLASA: 940-01/23-05/489, URBROJ: 531-11-1-2-24-24, od dana 17. rujna 2024. godine kao kupac (u daljnjem tekstu: kupac), s druge strane

sklapaju sljedeći

## **UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE**

**BROJ:154-03/2024**

### **Članak 1.**

#### **PREDMET KUPOPRODAJE**

1.1. Prodavatelj prodaje, a kupac kupuje 277/10000 dijela nekretnine u Zagrebu, Slavonska avenija 2 i 4 / Odranska 1 i 1/1, označene kao zk.č.br. 4712/1 SLAVONSKA AVENIJA - ODRANSKA ULICA, DVORIŠTE površine 508 m<sup>2</sup>, GOSPODARSKO DVORIŠTE površine 1.118 m<sup>2</sup>, GOSPODARSKO DVORIŠTE površine 12.319 m<sup>2</sup>, NADSTREŠNICA površine 283 m<sup>2</sup>, GOSPODARSKA ZGRADA, Zagreb, Odranska ulica 1, 1/1, Zagreb, Slavonska avenija 2,4 površine 18.330 m<sup>2</sup>, ukupne površine 32.558 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul.br. 25814, k.o. Trnje, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb Općinskog građanskog suda u Zagrebu (dalje u tekstu: nekretnina).

1.2. Prodavatelj i Kupac kao jedan od suvlasnika i učesnika postupka etažiranja, suglasno utvrđuju da je u tijeku izrada i usklađenje etažnog elaborata za nekretninu opisanu u stavku 1.1. koji izrađuje društvo Proing d.o.o., da prijedlog etažnog elaborata nije usuglašen od strane svih suvlasnika niti je ovjeren od nadležne službe Grada Zagreba, te su ugovorne strane

suglasne da bi se naprijed opisanim prijedlogom etažnog elaborata nekretnina opisana u točki 1.1. ovog članka u naravi trebala sastojati od; prostorija u razizemlju: oznake G01-01 poslovni prostor 01, neto korisne površine 112,38 m<sup>2</sup>, oznake G1-02 poslovni prostor 02, neto korisne površine 14,00 m<sup>2</sup>, oznake G1-03 poslovni prostor 03, neto korisne površine 15,30 m<sup>2</sup>, oznake G1-04 poslovni prostor 04, neto korisne površine 5,32 m<sup>2</sup>, oznake G01-05 poslovni prostor 05, neto korisne površine 20,18 m<sup>2</sup>, oznake G01-06 poslovni prostor 06, neto korisne površine 108,25 m<sup>2</sup>; prostorija u prizemlju: oznake G2-07 poslovni prostor 07, neto korisne površine 696,20 m<sup>2</sup>, oznake G2-08 poslovni prostor 08, neto korisne površina 15,20 m<sup>2</sup>, oznake G2-09 poslovni prostor 09 neto korisne površine 79,70 m<sup>2</sup>; vanjskih parkirnih mjesta oznake: PM 113, površine 12,50 m<sup>2</sup>, neto korisne površine 2,50 m<sup>2</sup>, PM 114, površina 12,50 m<sup>2</sup>, neto korisne površine 2,50 m<sup>2</sup>, PM 115, površina 12,50 m<sup>2</sup>, neto korisne površine 2,50 m<sup>2</sup>, PM 116, površine 12,50 m<sup>2</sup>, PM 117, površina 12,50 m<sup>2</sup>, neto korisne površine 2,50 m<sup>2</sup>, odnosno sveukupno površine 1.079,03 m<sup>2</sup>.

1.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se nekretnina, u naravi i u posjedu Prodavatelja u trenutku potpisa Ugovora, prema neprovedenom prijedlogu Diobnog elaborata izrađenog od strane dipl.ing. Zdravka Mahmeta iz svibnja 2000. godine i Dopuni elaborata 07/2003.godine sastoji od; ureda oznake G2 074, površine 25,50 m<sup>2</sup>, predprostora oznake G2 075, površine 11,60 m<sup>2</sup>, arhive oznake G2 076, površine 14,60 m<sup>2</sup>, ureda oznake G2 077, površine 28,00 m<sup>2</sup>, ureda oznake G2 078, površine 15,20 m<sup>2</sup>, pogon-mehanografija oznake G2 071, površine 696,20 m<sup>2</sup>, klima komora oznake G1 P045, površine 66,00 m<sup>2</sup>, garderoba oznake G1 P068, površine 108,20 m<sup>2</sup>, radionica oznake G1 P061, površine 12,50 m<sup>2</sup>, radionica oznake G1 P062, površine 10,00 m<sup>2</sup>, sveukupno površine 987,80 m<sup>2</sup>.

## JAMSTVA PRODAVATELJA

### Članak 2.

2.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuje da je prodavatelj, na dan sklapanja ovog Ugovora, upisan u zemljišne knjige kao vlasnik nekretnine opisane u članku 1.1. Ugovora.

2.2. Kupac izjavljuje kako upoznat je sa zemljišno knjižnim stanjem nekretnine kao i sa stanjem nekretnine u naravi te istu kupuje po načelu „viđeno – kupljeno“.

2.3. Prodavatelj jamči kupcu kako na dan sklapanja ovog Ugovora, prema zemljišnoknjižnom izvatku koji je sastavni dio ovog Ugovora, na nekretnini nema upisanih tereta, sporova niti prava trećih koja bi ograničavala i/ili umanjivala prava kupca **te izjavljuje, a prema informacijama dostupnim u okviru stečajnog postupka koji se vodi na Trgovačkim sudom u Zagrebu, Stalnom službom u Karlovcu, pod [posl.br. St-228/2007](#) i prema dokumentaciji koja se nalazi u tom sudskom spisu, kako nema saznanja da postoje pred sudovima i/ili tijelima u Republici Hrvatskoj sudski i/ili izvansudski postupci trećih osoba vezani uz vlasništvo predmeta kupoprodaje.**

## KUPOPRODAJNA CIJENA

### Članak 3.

3.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da tržišna vrijednost nekretnine iz članka 1.1. ovog Ugovora iznosi 663.000,00 EUR (slovima: šestošezdesettitisuće), a ista je utvrđena kao ukupna tržišna vrijednost nekretnine na dan 27. ožujka 2024. godine, temeljem Procjembenog elaborata-Druga procjena Visokog procjeniteljskog povjerenstva Republike Hrvatske, KLASA: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-06-1-2-23-40, izrađenog od strane procjenitelja, ovlaštenih sudskih vještaka, Dine Brčića, dipl.ing.građ., Zdravka Zorića, dipl.ing.građ., doc.dr.sc. Deana Čizmara, dipl.ing. građ., te je navedena isporuka, sukladno članku 40. stavku 1. točki j) Zakon o porezu na dodanu vrijednost („Narodne novine“, br. 73/13., 99/13., 148/13., 153/13., 143/14., 115/16., 106/18., 121/19., 138/20., 39/22., 113/22., 33/23., 114/23. i 35/24.) oslobođena od obveza plaćanja poreza na dodanu vrijednost, a sukladno članku 13. stavku 1. podstavku 1. Zakona o porezu na promet nekretnina („Narodne novine“, br. 115/16. i 106/18.) Republika Hrvatska ne plaća porez na promet nekretnina.

3.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da trošak izrade Procjembenog elaborat-Druga procjena Visokog procjeniteljskog povjerenstva Republike Hrvatske opisanog u stavka 1. ovog članka iznosi 5.823,96 (slovima: pettisućaosamstodvadesttrieuraidevedesetšestcenti) EUR, te da je Kupac ponudio isplatiti kupoprodajnu cijenu iz stavka 3.1. umanjenu za iznos iz stavka 3.2. ovog članka odnosno kupoprodajnu cijenu u iznosu od 657.176,04 EUR (slovima: šestopedesetsedamtisuća stosedamdesetšesturaičetiricenta).

3.3. Ugovorne strane, suglasno utvrđenjima iz stavka 3.1. i 3.2. ovog članka, ugovaraju kupoprodajnu cijenu za nekretninu opisanu u članku 1. stavak 1.1. ovog Ugovora u iznosu od 657.176,04 EUR (slovima: šestopedesetsedamtisućastosedamdesetšesturaičetiricenta), te se kupac obvezuje na ime kupoprodajne cijene isplatiti iznos od 657.176,04 EUR (slovima: šestopedesetsedamtisuća stosedamdesetšesturaičetiricenta), u roku od 60 (slovima: šezdeset) dana od dana javnobilježničke ovjere potpisa prodavatelja na ovom Ugovoru, na sudski depozit kod Trgovačkog suda u Zagrebu, IBAN: HR9223900011300000460, model HR00, poziv na broj 228-2007, opis plaćanja: isplata kupovnine po Ugovoru o kupoprodaji za Multiprint d.d. u stečaju St-228/2007.

3.4. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je rok za isplatu kupoprodajne cijene iz stavka 3.3. ovog članka bitan sastojak ovog Ugovora te ukoliko kupac u navedenom roku ne isplati kupoprodajnu cijenu, smatra se da je, sukladno odredbi članka 361. stavka 1. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine, broj: 35/05., 41/08., 125/11., 78/15., 29/18., 126/11., 114/22., 156/22. i 155/23.), Ugovor raskinut po samom Zakonu, bez obveze prodavatelja da o tome posebno pisanim putem obavijesti kupca.

## **ENERGETSKI CERTIFIKAT**

### **Članak 4.**

4.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako za nekretninu nije izrađen energetski certifikat jer se nekretnina prodaje u stečajnom postupku, a sve sukladno mišljenju Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja, Uprave za prostorno uređenje, Sektora za pravne poslove, KLASA: 360-01/14-02/161, URBROJ: 531-05-2-14-2, od 22. travnja 2014. godine.

## **OBVEZA IZDAVANJA CLAUSULE INTABULANDI**

### **Članak 5.**

5.1. Prodavatelj se obvezuje u roku od 8 (slovima: osam) radnih dana od dana evidentiranja da je kupoprodajna cijena zaprimljena na račun Prodavatelj, opisan u članku 3. stavak 3.3. ovog Ugovora, izdati Kupcu Tabularnu ispravu kojom dopušta Kupcu, da bez ikakvih daljnjih pitanja i odobrenja, u zemljišnim knjigama i drugim javnim očevidnicima ishodi uknjižbu prava vlasništva na nekretnini iz članka 1. stavak 1.1. Ugovora, a koja će isprava će sadržavati i potvrdu o isplati kupoprodajne cijene i na kojoj ispravi će potpis prodavatelja biti ovjeren od strane javnog bilježnika.

## **PRIMOPREDAJA NEKRETNINE I TROŠKOVI**

### **Članak 6.**

6.1. Prodavatelj se obvezuje u roku od 15 (slovima: petnaest) dana od dana isplate kupoprodajne cijene predati kupcu u posjed nekretninu slobodnu od osoba i stvari. Ukoliko Kupac u navedenom roku ne preuzme nekretninu, protekom roka od 8 (slovima: osam) dana od dana pisanog poziva Prodavatelja na preuzimanje nekretnine, primopredaja će se smatrati izvršenom na dan protoka navedenog roka, u kojem slučaju Kupac prihvaća stanje mjernih uređaja koje je Prodavatelj evidentirao.

6.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako će o primopredaji nekretnine sastaviti primopredajni zapisnik kojim će se utvrditi stanje u kojem se nekretnina predaje kao i očitavanje brojila svih trošila.

6.3. Prodavatelj snosi sve režijske i druge troškove nekretnine koja je predmet kupoprodaje do dana primopredaje, a Kupac snosi sve režijske troškove i druge troškove nekretnine od dana primopredaje.

6.4. Kupac se obvezuje obavijestiti isporučitelje javnih usluga i drugih troškova o promjeni obveznika plaćanja u roku od 30 (slovima: trideset) dana od dana izvršene primopredaje.

## **PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Članak 7.**

7.1. Sve javnobilježničke troškove, **eventualne poreze** i pristojbe temeljem ovog Ugovora snosi Kupac, kao i sve troškove uknjižbe.

7.2. Stranke su suglasne sve sporove rješavati mirnim putem, a u slučaju spora isti će riješiti stvarno i mjesno nadležni sud.

### **Članak 8.**

8.1. Ugovorne strane suglasne su da će o svim eventualnim promjenama i/ili dopunama ovog Ugovora sklopiti dodatke, koji će vrijediti samo ako su potpisani od strane ovlaštenih osoba ugovornih strana.

### **Članak 9.**

9.1. U znak prihvatanja prava i obveza iz ovog Ugovora, ugovorne strane isti vlastoručno potpisuju, a ugovor stupa na snagu danom ovjere potpisa prodavatelja kod javnog bilježnika.

### **Članak 10.**

10.1. Ovaj Ugovor sastavljen je u 2 (slovima: dva) istovjetna primjerka, od kojih kupcu pripada 1 (slovima: jedan) primjerak, a 1 (slovima: jedan) primjerak zadržava javni bilježnik, dok će se za potrebe Prodavatelja izraditi 1 (slovima: jedna) ovjerena preslika.

10.2. Prodavatelj se obvezuje ovjeriti potpis na ovom Ugovoru kod javnog bilježnika.

KLASA: 940-01/23-05/489

URBROJ:

U Zagrebu,

**Prodavatelj:**

**MULTIPRINT d.d.-u stečaju**

**Kupac:**

**REPUBLIKA HRVATSKA**

Ministarstvo prostornoga uređenja,  
graditeljstva i državne imovine

Stečajni upravitelj

POTPREDsjedNIK VLADE I MINISTAR

---

Zdravko Mitak

---

Branko Bačić

#

Nakon 30.9.2024.g. nije zaprimljena bilo kakva daljnja obavijest od RH Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine ili Općinskog građanskog državnog odvjetništva iz Zagreba.

Nastavno na provedene radnje, isto se dostavlja na znanje stečajnom sucu, a sve radi eventualnog otklanjanja eventualnih pravnih nedostataka u realizaciji skupštinske odluke.

Stečajni upravitelj:

Zdravko Mitak dipl. oec.