

TRGOVAČKI SUD
U ZAGREBU
PRIMLJENO

72

-208

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Amruševa 2/II

10000 Zagreb

16 -01- 2019

postom — neposredno
primj. priloza
pristojba

Veza na posl.br.: 72 St-1153/2018-202

Zagreb, 16.01.2019. godine

Pravna stvar:

Podnositelj/Stečajni vjerovnik/Zainteresirana osoba: PROMET-ORKAN d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Zvonimira Cimermančića 3, OIB: 21609083770

Radi: otvaranja stečajne mase temeljem naknadno pronađene imovine stečajnog dužnika PROMET-KRUG d.o.o. – u stečaju, Klinča Sela, Radnička cesta 2, OIB: 65889064716, MBS: 080532895

PRIJEDLOG

za otvaranje stečajne mase temeljem naknadno pronađene imovine stečajnog dužnika PROMET-KRUG d.o.o. – u stečaju, Klinča Sela, Radnička cesta 2, OIB: 65889064716, MBS: 080532895

1x

Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu od 26. srpnja 2018. u predmetu St-1153/2018 obustavljen je i zaključen stečajni postupak nad dužnikom PROMET-KRUG d.o.o. – u stečaju, Klinča Sela, Radnička cesta 2, OIB: 65889064716, MBS: 080532895 zbog nedostatnosti stečajne mase te je dužnik brisan iz sudskog registra.

Dokaz: uvid u presliku citiranog Rješenja od 26. srpnja 2018. St-1153/2018

Podnositelj ovog prijedloga je u predmetnm stečajnom postupku utvrđen stečajnim vjerovnikom iz čega proizlazi kako ima opravdani interes za otvaranjem stečajne mase temeljem naknadno pronađene imovine.

Podnositelj je naknadno saznao kako stečajni dužnik ima u vanknjižnom vlasništvu nekretninu i to suvlasnički dio nekretnine upisane u zk.ul. 3431 k.o. Grad Zagreb – zkč.br. 3465 k.o. Grad Zagreb najamna stambena zgrada popisni broj 1408, dvorišna tvornička zgrada popisni broj 9328 i dvorište u Frankopanskoj ulici 11 na kojoj je uspostavljeno vlasništvo na posebno dijelu nekretnine i poslovni prostor u Zagrebu, Frankopanska 11 koje u naravi predstavlja skladište s nus prostorijama u prizemlju, radionice u prizemlju sjevernog dvorišnog krila te nus prostorije, te 3 prostorije na prvom katu dvorišnog južnog krila a koje su tri prostorije u zemljišnim knjigama

upisane kao garsonjera u I. (prvom) katu, koja se sastoji iz sobe, predsoblja i kupaonice temeljem Kupoprodajnog ugovora od 17.12.2005. i Aneksa istoga od 24.02.2006. zaključenim sa t.d. Promet-orkan d.o.o.

Dokaz: preslik Aneksa Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 24.02.2006., e izvadak

Predmetnu nekretninu Promet-orkan d.o.o. je stekao od Zagrebačkog uslužnog centra d.d temeljem Ugovora o kupoprodaji od 25.08.2003.

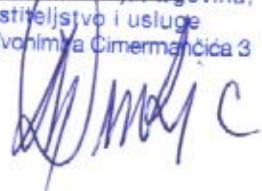
Dokaz: preslik Ugovora o kupoprodaji od 25.08.2003.

Predmetna nekretnina kao vanknjižno vlasništvo u stečajnom postupku nije bila prijavljena od strane odgovornih osoba te na taj način nije niti ušla u stečajnu masu stečajnog dužnika.

Stoga, podnositelj predlaže da sud otvori stečajnu masu PROMET-KRUG d.o.o. – u stečaju, Klinča Sela, Radnička cesta 2, OIB: 65889064716, MBS: 080532895 temeljem naknadno pronađene imovine.

PROMET-ORKAN d.o.o.
zastupano po direktoru Mirku
Đinkiću:

PROMET - ORKAN
d.o.o. za proizvodnju, trgovinu,
ugostiteljstvo i usluge
Zagreb, Zvonimira Čimermančića 3





REPUBLIKA HRVATSKA
Trgovački sud u Zagrebu
Zagreb, Amruševa 2/H



REPUBLIKA HRVATSKA
RJEŠENJE

72 St - 1153/2018-202

POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI
Trgovački sud u Zagrebu
dan 7. 9. 2018.
Sudac - Predsjednik vijeća

Trgovački sud u Zagrebu po Nikoli Ribariću, kao stečajnom sucu u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom PROMET-KRUG d.o.o. – u stečaju, Klinča Sela, Radnička cesta 2, OIB: 65889064716, MBS: 080532895, dana 26. srpnja 2018. godine,

riješio je

1. Obustavlja se i zaključuje stečajni postupak nad dužnikom PROMET-KRUG d.o.o. – u stečaju, Klinča Sela, Radnička cesta 2, OIB: 65889064716, MBS: 080532895.
2. Ovo rješenje i osnova zaključenja stečajnog postupka objavit će se na mrežnim stranicama E-Oglasna ploča
3. Nakon pravomoćnosti, rješenje će se dostaviti sudskom registru ovog suda radi brisanja dužnika iz registra.

Obrazloženje

Podneskom od dana 7. rujna 2016. godine stečajni upravitelj prijavio je stečajnom sucu nedostatnost stečajne mase za namirenje ostalih predviđenih obveza stečajne mase, a sve u skladu s člankom 204.st.1. Stečajnog zakona.

Prema odredbi članka 204.st.2. Stečajnog zakona stečajni upravitelj dužan je javno objaviti prijavu o nedostatnosti stečajne mase i pozvati stečajne vjerovnike i vjerovnike ostalih obveza stečajne mase na dostavljanje mišljenja o prijavi.

Pod javnom objavom podrazumijeva se objava u Narodnim Novinama (članak 9.st.1. Stečajnog zakona).

Podnesak od 7. rujna 2016. sud je objavio i na mrežnim stranicama E oglasna ploča u skladu s odredbom članka 12. u vezi 44. Stečajnog zakona (NN 71/15).

Podneskom od 28. rujna 2016. stečajni upravitelj obavijestio je sud kako je prijavu, o nedostatnost stečajne mase, objavio u NN 83/16 od 16.9.2016. godine.

Podneskom od 28. rujna 2016. stečajni upravitelj je obavijestio sud kako nitko od vjerovnika nije dostavio mišljenje o prijavi stečajnog upravitelja.

Prema odredbi članka 207. stavak 1. Stečajnog zakona, čim stečajni upravitelj podijeli stečajnu masu u skladu s odredbom članka 205. Stečajnog zakona, stečajni sudac obustaviti će i zaključiti stečajni postupak.

Kako je dakle u konkretnom slučaju stečajni upravitelj prijavio nedostatnost stečajne mase za podmirenje dospjelih obaveza, koje prema podnesku od 7. rujna 2016. iznose ukupno 305.747,82 kn, to je Rješenjem suda od 16. veljače 2018. obustavljen i zaključen stečajni postupak nad dužnikom.

Natalija Ivančević i Ruža Jugović zastupane po punomoćnici Mirelli Paoli Frlan, podnijele su 26. veljače 2018. godine žalbu na Rješenje od 16. veljače 2018. godine kojim je obustavljen i zaključen stečajni postupak nad dužnikom.

Odlučujući povodom žalbe Visoki Trgovački sud Republike Hrvatske, Rješenjem poslovnog broja PŽ-1826/2018 od 17. travnja 2018. godine, uvažio je žalbu Natalije Ivančević i Ruže Jugović i ukinuo rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-1571/2011-187 od 16. veljače 2018. te je predmet vratio tom sudu na ponovan postupak.

U obrazloženju Odluke Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, navodi se kako su žalbeni razlozi koje su navele žaliteljice Natalija Ivančević i Ruža Jugović zastupane po punomoćniku Mirelli Paoli Eričan bespredmetni i neosnovani, međutim pobijano Rješenje od 16. veljače 2018. godine je trebalo, zbog pravilnosti primjene odredbi materijalnog prava ukinuti.

U obrazloženju Odluke Visokog Trgovačkog suda Republike Hrvatske navodi se i da se, temeljem stanja spisa, ne vidi što se događalo sa parnicama, odnosno što je sa imovinom stečajnog dužnika vezano za prvotna izvješća stečajnog upravitelja u kojima navodi kako postoje nekretnosti koje nisu upisane u zemljišne knjige.

U ponovljenom postupku sud je pozvao stečajnog upravitelja na očitovanje, o imovini stečajnog dužnika, imajući u vidu Rješenje Visokog Trgovačkog suda Republike Hrvatske, poslovnog broja PŽ-1826/2018 od 17. travnja 2018. godine.

Stečajni upravitelj je očitovanje dostavio 5. lipnja 2018. godine.

Stečajni upravitelj se očitovao o postojanju odnosno ne postojanju imovine stečajnog dužnika te je u tom smislu naveo kako stečajni dužnik nema u vlasništvu niti jednu nekretninu što dokazuje zemljišnoknjižnim izvatom 5979 i 6321 k.o. Klinča Sela, Zemljišnoknjižnog odjela Novi Zagreb, Općinskog suda u Novom Zagrebu.

Uvidom u zemljišnoknjižne uloške broj 5979 i 6321 k.o. Klinča Sela, Zemljišnoknjižnog odjela Novi Zagreb, Općinskog suda u Novom Zagrebu sud je utvrdio kako je vlasnik nekretnina upisanih u tim ulošcima PROMET-ORKAN d.o.o., OIB: 21609083770, Zagreb, Z. Čimermančevića 3.

U pogledu postojanja osnivačkih prava, stečajni se upravitelj očitovao kako su osnivačka prava nad ustanovom Dom za starije i nemoćne osobe Mirin dvor prenesena na tvrtku SINTAGMA d.o.o. iz Zagreba dana 26. siječnja 2015. godine. Stečajni upravitelj, u prilogu podneska od 5. lipnja 2018. godine, dostavio je Ugovor o prijenosu osnivačkih prava nad ustanovom Dom za starije i nemoćne osobe Mirin dvor, od dana 26. siječnja 2015. godine.

Troškovi pričuve i komunalne naknade odnose se na razdoblje kada su nekretnosti bile u knjižnom ili izvanknjižnom vlasništvu stečajnog dužnika, ali nisu mogle biti plaćene obzirom da na žiro računu nije bilo novčanih sredstava odnosno isti je bio u blokadi.

Stečajni upravitelj, u podnesku od 5. lipnja 2018. godine, naveo je kako je stečajni postupak otvoren 23. travnja 2012. godine, a prijašnje zastupnice po zakonu, koje su i uložile žalbu na Rješenje suda od 16. veljače 2018. godine, nisu nikada dozvolile stečajnom upravitelju preuzimanje posjeda službenih prostorija. Nisu predale poslovnu dokumentaciju niti pečat, već čitavo vrijeme na razne načine opstruiraju provođenje stečajnog postupka. Zbog izbjegavanja naprijed navedenih obaveza, Rješenjem Trgovačkog suda broj: St-1571/2011 od 28. svibnja 2014. godine žaliteljicama kao odgovornim osobama zapriječena je novčana kazna u iznosu od 3.000,00 kuna, ali je odlukom Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske isto Rješenje ukinuto.

Uz podnesak od 5. lipnja 2018. godine stečajni upravitelj predao je i Zapisnik s ročišta za glavnu raspravu održanog kod Trgovačkog suda u Zagrebu, od 16. studenoga 2017. godine, u predmetu poslovnog broja P-2093/2017.

Iz Zapisnika od 16. studenoga 2017. godine vidljivo je kako je tuženik po stečajnom upravitelju, temeljem Odluke Skupštine vjerovnika od 26.9.2014., priznao tužbeni zahtjev u

cijelosti. Temeljem priznanja tuženika, po stečajnom upravitelju, Trgovački sud u Zagrebu, donio je Presudu na temelju priznanja u kojoj je navedeno:

„I Utvrđuje se da su ništetni ugovori o kupoprodaji koje su dana 07.12.2005. godine sklopili tužitelj i tuženik i to:

1. ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora u objektu Superblok Siger u Zagrebu, izgrađen na kat.čest. br. 1604 k.o. Klara, koji prostor se nalazi u prizemlju objekta u diletacija 1 uz stubište površine 35,50 m² koji ugovor je ovjeren pod brojem Ov-16324/2005 kod javnog bilježnika Jelavić Zorana

2. ugovor o kupoprodaji

d) lokala oznake B2 veličine 53,82 m² u poslovnom objektu operativne oznake Petrinjska 59, Zagreb, na kč.br. 7404/1, k.o. Centar sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom zemljišta i zajedničkih prostorija zgrade;

e) lokala oznake B3 veličine 53,82 m², u poslovnom objektu operativne oznake Petrinjska 59, Zagreb, na kč.br. 7404/1, k.o. Centar sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom zemljišta i zajedničkih prostorija zgrade;

f) lokala oznake B4 veličine 53,87 m², u poslovnom objektu operativne oznake Petrinjska 59, Zagreb, na kč. br. 7404/1, k.o. Centar sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom zemljišta i zajedničkih prostorija zgrade

3. ugovor o kupoprodaji

c) lokala broj 13 veličine 48,09 m² u stambeno poslovnom objektu operativne oznake KS-2, Strojarska ulica u Zagrebu, u zgradi na kč.br. 343/1, k.o. Trnje, sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom zemljišta i zajedničkih prostorija zgrade;

d) četverosobnog stana broj 24 veličine 99,05 m², D1, S1, V. Kat sa spremište broj 24 veličine 1,77 m², što ukupno čini 100,82 m² u stambeno poslovnom objektu operativne oznake KS-2, Strojarska ulica u Zagrebu, u zgradi na kč.br. 343/1, k.o. Trnje, sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom zemljišta, uređaja i zajedničkih prostorija zgrade sukladno odredbi čl. 68, 69, i 370. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, koji ugovor je ovjeren pod brojem Ov-16298/2005 kod javnog bilježnika Jelavić Zorana iz Zagreba,

4. ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora u visokom prizemlju zgrade u Zagrebu, Čazmanska 4 u neto površini 356,92 m² sa svim pripadajućim nus-prostorijama objekta B u Čazmanskoj ulici bb u Zagrebu (iza hotela Internacional) na kč.br. 4344/1 upisanoj u k.o. Grad Zagreb, odnosno na kč.br. 1021 i 1022 upisanoj u k.o. Trnje, koji ugovor je ovjeren pod brojem Ov-16325/2005 kod javnog bilježnika Jelavić Zorana iz Zagreba,

5. ugovor o kupoprodaji skladišnog prostora ukupne površine 307,00 m² koji se nalazi u podrumu objekta B u Čazmanskoj ulici bb u Zagrebu izgrađenog na kč. br. 4344/1 upisanoj u k.o. Grad Zagreb, odnosno na kč.br. 1021 i 1022 upisanoj u k.o. Trnje, koji ugovor je ovjeren pod brojem Ov-16327/2005 kod javnog bilježnika Jelavić Zorana iz Zagreba, te se nekretnine koje su predmetnom navedenih vraćaju u vlasništvo tužitelju,

6. ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora u niskom prizemlju zgrade neto površine 132,10 m² sa svim pripadajućim nus-prostorijama objekta B u Čazmanskoj ulici bb u Zagrebu (iza hotela Internacional) na kč.br. 4344/1 upisanoj u k.o. Grad Zagreb,

odnosno na kč.br. 1021 i 1022 upisanoj u k.o. Imje, koji ugovor je ovjeren pod brojem Ov-16326/2005 kod javnog bilježnika Jelavice Zorana iz Zagreba.

II Ovlašten je tužitelj temeljem ove presude zahtijevati i ishoditi upis prava vlasništva na nekretnostima iz točke I ove presude na svoje ime i u svoju korist. ...

Kako je, dakle, u konkretnom slučaju stečajni upravitelj prijavio nedostatak stečajne mase za podmirenje dospjelih obaveza, koje prema podnesku od 7. rujna 2016. iznose ukupno 305.747,82 kn, a temeljem stanja spisa proizlazi kako daljnje imovine nema, to je valjalo temeljem odredbe članka 207. stavak 1. Stečajnog zakona donijeti rješenje o obustavi i zaključenju stečajnog postupka.

U Zagrebu, 26. srpnja 2018.

Stečajni sudac:
Nikola Ribarić v.r.

Za točnost otpisavka – ovlašteni službenik:
Jadranka Zelić



POUČKA O PRAVNOM IZJEKLU

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba. Žalba se podnosi ovom sudu u 2 primjerka za Visoki trgovački sud RH u roku od 8 dana, od dana dostave rješenja. Dostava se smatra obavljenom istekom osmog dana od dana objave pismena na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova (čl. 12. u vezi 44). Stečajnog zakona NN 71/15).

ZAGREBAČKI USLUŽNI CENTAR d.d., Zagreb, Čazmanska 4, u daljnjem tekstu ugovora prodavatelj, zastupa ga direktor Mira Đinkić

i

PROMET – ORKAN d.o.o., Zagreb, Zvonimira Cimermančića 3, u daljem tekstu ugovora kupac zastupa ga direktor Mirko Đinkić
sklapaju dana 25. 08. 2003. godine slijedeći

UGOVOR O KUPOPRODAJI

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je temeljem ugovora

- od 01. 08. 1975. godine zaključenog između "CENTAR" poduzeća iz Zagreba, Bakačeva 5/III i ZAGREBAČKOG USLUŽNOG CENTRA d.d. iz Zagreba, Čazmanska 4;

ZAGREBAČKI USLUŽNI CENTAR d.d. iz Zagreba, Čazmanska 4, vlasnik nekretnina u Zagrebu i to:

- poslovnih prostorija u Zagrebu, Frankopanska 11, izgrađene na kat.čest.br. 3465 k.o. koje u naravi predstavljaju skladište s nus prostorijom u prizemlju, te 3 prostorije na prvom katu dvorišnog južnog krila i radionice u prizemlju sjevernog dvorišnog krila, te nus prostorije.

Članak 2.

ZAGREBAČKI USLUŽNI CENTAR d.d., Zagreb, Čazmanska 4, u daljnjem tekstu ugovora prodavatelj,

prodaje

a PROMET – ORKAN d.o.o., Zagreb, Zvonimira Cimermančića 3, u daljnjem tekstu ugovora kupac,

kupuje

nekretnine u Zagrebu i to:

- poslovne prostorije u Zagrebu, Frankopanska 11, izgrađene na kat.čest.br. 3465 k.o. koje u naravi predstavljaju skladište s nus prostorijom u prizemlju, te 3 prostorije na prvom katu dvorišnog južnog krila i radionice u prizemlju sjevernog dvorišnog krila, te nus prostorije.

Članak 3.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju cijenu nekretnine iz članka 2. ovog ugovora na slijedeći način:

1514
Ja. Jav.
potv.

poslovne prostorije u Zagrebu, Frankopanska 11, izgrađene na kat.čest.br. 3465 k.o. koje u naravi predstavljaju skladište s nus prostorijom u prizemlju, te 3 prostorije na prvom katu dvorišnog južnog krila i radionice u prizemlju sjevernog dvorišnog krila, te nus prostorije iznose

250.000,00 kuna (slovima: dvijestopedesettisuća kuna).

Kupoprodajna cijena iz članka 3. ovog ugovora bit će plaćena međusobnim prijebojem potraživanja.

Članak 4.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da kupac stupa u posjed nekretnine koja je predmet ove kupoprodaje, u trenutku potpisa ovog ugovora od strane ovlaštenih osoba obje ugovorne strane.

Članak 5.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da kupac snosi sve troškove održavanja povezane sa vlasništvom na predmetnoj nekretnini od trenutka potpisa ovog ugovora.

Članak 6.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da porez na promet nekretnina kao i sve druge troškove povezane sa provedbom prava vlasništva na nekretninama koje su predmet ovog ugovora snosi kupac.

Članak 7.

Prodavatelj potpisom ovog ugovora dozvoljava kupcu da bez ikakove dalje privole može izvršiti upis stečenih prava u zemljišnim knjigama i drugim javnim registrima, brisanjem dosadašnjeg vlasništva sa imena prodavatelja uz istovremeni upis na ime kupca.

Članak 8.

Ovaj ugovor sačinjem je u osam potpuno jednakih primjeraka te ih obje ugovorne strane u znak prihvata svakog pojedinog uglavka vlastoručno potpisuju.

Zagreb, 25. 08. 2003.

Prodavatelj:
PROMET ORKAN
Direktor poslovanja, trgovinu,
ugostiteljstvo i usluge
Mirko Đurđić, dipl.oec. 3

Kupac:
Direktor
MIRKO ĐURĐIĆ, dipl.oec.
ZAGREB

PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Zvonimira Cimermančića 3 zastupano po direktorici Mira Đinkić kao prodavatelj s jedne strane

i
PRMET-KRUG d.o.o. Zagreb, Čazmanska 4 zastupano po direktorici Nataliji Đinkić kao kupac s druge strane zaključili su slijedeći

A N E K S UGOVORA O KUPOPRODAJI NEKRETNINA

I

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su dana 17.12.2005. godine zaključili ugovor o kupoprodaji nekretnina kojim ugovorom PROMET – ORKAN d.o.o. Zagreb, Zvonimira Cimermančića 3 (u daljnjem tekstu: prodavatelj) prodaje a PROMET-KRUG d.o.o. Zagreb, Čazmanska 4 (u daljnjem tekstu: kupac) kupuje nekretnine u Zagrebu i to poslovne prostorije u Zagrebu, Frankopanska 11 izgrađene na k.č.br. 3465 k.o. Grad Zagreb koje u naravi predstavljaju skladište s nus prostorijom u prizemlju te 3 prostorije na prvom katu dvorišnog južnog krila i radionice u prizemlju sjevernog dvorišnog krila, te nus prostorije.

II

Kako je u osnovnom kupoprodajnom ugovoru greškom u pisanju propuštena navesti tična identifikacija čestice kao i navedena pogrešna kupoprodajna cijena za predmetne nekretnine ugovorne strane odlučile su zaključiti ovaj aneks osnovnog ugovora o kupoprodaji nekretnina.

III

Ugovorne strane ovime suglasno utvrđuju da je kupoprodajnim ugovorom zaključenim dana 17.12.2005. godine prodavatelja prodao a kupac kupio odgovarajući suvlasnički dio nekretnine upisane u z.k.ul. 3431 k.o. Grad Zagreb – z.k.č.br. 3465 k.o. Grad Zagreb najamna stambena zgrada popisni broj 1408, dvorišna tvornička zgrada popisni broj 9328 i dvorište u Frankopanskoj ulici 11 na kojoj je uspostavljeno vlasništvo na posebnom dijelu nekretnine i to poslovni prostor u Zagrebu, Frankopanska 11 koje u naravi predstavljaju skladište s nus prostorijama u prizemlju, radionice u prizemlju sjevernog dvorišnog krila te nus prostorije, te 3 prostorije na prvom katu dvorišnog južnog krila a koje su tri prostorije u zemljišnim knjigama upisane kao garsonjera u I. (prvom) katu, koja se sastoji iz sobe, predsoblja i kupaonice.

IV

Ugovorne strane mijenjaju članak III osnovnog ugovora o kupoprodaji te sporazumno utvrđuju kupoprodajnu cijenu u iznosu od 2.205.000,00 (slovima: dvamilijunadvjestopettisuća kuna).

V

Ostale odredbe osnovnog ugovora o kupoprodaji nekretnina koje nisu u suprotnosti sa ovim aneksom istog među ugovornim stranama ostaju i nadalje na snazi.

VI

Ovaj aneks ugovora o kupoprodaji sastavljena je u sedam istovjetnih primjeraka koje ugovorne strane u znak prihvata prava i obveza svojeručno potpisuju.

U Zagrebu, 24. veljače 2006. godine

Prodavatelj:

PROMET – ORKAN d.o.o. Zagreb
po direktoru

Mira Đinkić

PROMET – ORKAN
d.o.o. za proizvodnju, trgovinu,
ugostiteljstvo i usluge
Zagreb, Zvonimira Cimermančića 8

Kupac:

PROMET-KRUG d.o.o. Zagreb
po direktoru

Natalija Đinkić

PROMET - KRUG d.o.o.

ZAGREB
Natalija Đinkić

Ja, JAVNI BILJEŽNIK
Janko Žitko, Zagreb, Poljička 12.

(ime, prezime i sjedište)

potvrđujem da je

MIRA ĐINKIĆ, Zvonimira Cimermančića 3, Zagreb, direktor PROMET-ORKAN
d.o.o. za proizvodnju, trgovinu, ugostiteljstvo i usluge, Zagreb, Zvonimira
Cimermančića 3

(ime, prezime i adresa)

u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisao pismeno. Istovjetnost podnositelja isprave utvrdio
sam na temelju osobne iskaznice
100374201 PU Zagrebačka

(broj osobne iskaznice)

Potpis na pismenu je istinit.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11- ZJB u iznosu od 12,00 kn naplaćena
je i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv. Oslobodeno od plaćanja javnobilježničke
pristojbe po tar. br. - ZJP. Javnobilježnička nagrada, zaračunata u iznosu od 50,00 kn +
PDV 22%, a trošak -

Broj: 1692/2006

U u Zagrebu, 24.2.2006



Temeljem članka 77. stavak 4. o javnom bilježništvu, javni bilježnik nije odgovoran za
sadržaj pismena niti je dužan ispitivati da li su sudionici ovlašteni za dotični posao.

PREDMET: POSLOVNI PROSTORI
LOKACIJA: ZAGREB, FRANKOPANSKA ULICA BR. 11
VLASNIK: "PROMET ORKAN" D.O.O., ZAGREB, ZVONIMIRA
CIMERMANČIĆA 3

ELABORAT: PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

IZRADIO:

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
SIMO MRAOVIĆ, diplomir. grad.
ZAGREB, Maška 88
Tel: (01) 464 11 68

DATUM: ZAGREB, KOLOVOZ 2005. GODINE

ZADATAK

Traženjem vlasnika potrebno je izraditi procjenu poslovnih prostora koji se nalaze u prizemlju, katu i potkrovlju zgrade u Zagrebu, Frankopanska 11.

UVODNO

Procjena rađena na osnovu očevida na licu mjesta dana 31. 08. 2005. godine u nazočnosti predstavnika vlasnika.

Trenutkom očevida ustanovljeno je da se poslovni prostor parfumerije nalazi u razizemlju lijevo, prostor frizeraja u razizemlju desno od autoprovoza kroz objekt dok se kozmetički salon nalazi u dvoetažnom prostoru na katu i potkrovlju južnog dijela objekta prema dvorišnoj strani na adresi Frankopanska 11.

NALAZ

Objekt u kojem se nalaze poslovni prostori izgrađen je prije 66 godina na k.č.br. 3465, k.o. Grad Zagreb.

Adaptacija i uređenje prostora te dovođenje istog u stanje djelatnosti izvršeno je početkom ove godine.

Parfumerija sadrži dvije prostorije i prostor WC-as garderobom.

Frizerski salon čini jedan prostor te garderobu i WC.

Kozmetički salon na katu ima dvije prostorije i sanitarni čvor ispod stepenišnog kraka, a potkrovlje sadrži galeriju, dvije prostorije i kupaoon s WC-om.

Svi prostori su kvalitetno opremljeni i uređeni tako da stvaraju dojam luksuznog i visokog komfora.

Geometrijske veličine

	NKP [m ²]	BRP [m ²]	BGV [m ³]
Parfumerija	24,01	33,64	148,02
Frizerski salon	20,47	31,14	99,65
Kozmetički salon	83,30	109,89	374,57
	127,78	174,67	622,24

IZRAČUN VRIJEDNOSTI

1. Korisna površina (P)

$$P = 127,78 \text{ m}^2$$

2. Jedinična cijena (Jc)

Izgradnja ekvivalentnog objekta prema standardnoj kalkulaciji i ponudačkim cijenama rada materijala i usluga građevinske operative na domaćem tržištu u sadašnjem trenutku iznosi cca.: 3.800,00 kn / m² NKP

3. Faktor izgrađenosti (Fi)

Izvedeni su svi troškovnički radovi za ekvivalentni objekt, stoga je $F_i = 1,00$.

4. Nova građevinska vrijednost (Ngv)

$$Ngv = P \times Jc \times Fi = 127,78 \text{ m}^2 \times 3.800,00 \text{ kn / m}^2 \times 1,00 = 485.564,00 \text{ kn}$$

5. Umanjenje vrijednosti zbog starosti i trošnosti (U)

$$n - \text{prosječna starost objekta} = 66 / 2 = 33 \text{ godine}$$

$$N - \text{mogući vijek trajanja objekta} = 100 \text{ godina}$$

Za grube građevinske radove postotak učešća iznosi 55%

$$U = 0,80 \times 33 / 100 \times 133 / 200 \times 0,55 = 0,0966$$

Ostali dijelovi, sklopovi i elementi su uredno održavani i popravljani, stoga se procjenjuje da nema umanjeja vrijednosti.

6. Sadašnja građevinska vrijednost (Sgv)

$$Sgv = Ngv \times (1 - U) = 485.564,00 \text{ kn} \times 0,9034 = 438.658,51 \text{ kn}$$

7. Ostale vrijednosti

a) Projektiranje, nadzor, priključci i sl.

iznosi prosječno 8% od Ngv

$$485.564,00 \times 0,08 = 38.845,12 \text{ kn}$$

b) Komunalni doprinos za I. područje iznosi:

$$622,24 \text{ m}^3 \times 180,00 \text{ kn / m}^3 = 112.003,20 \text{ kn}$$

c) Početna cijena zemljišta u I. području iznosi:

$$174,67 \text{ m}^2 \times 2.171,00 \text{ kn / m}^2 / 3,56 / 1,95583 \times 7,35 = \frac{400.298,87 \text{ kn}}{551.147,19 \text{ kn}}$$

PROMETNA VRIJEDNOST

Utjecaj tržišnih okolnosti	faktor
1. Stambena zgrada (više od 3 stana)	0,00
2. Lokacija (I. područje / zona)	0,40
3. Starost (10 < 33 godine < 50)	0,05
4. Korisna površina (91 < 127,78 m ² < 150,00)	-0,05
5. Opće stanje (kvalitetno održavanje)	0,15
6. Posebne okolnosti (prostor luksuzno uređen)	0,15
7. Useljivost	<u>1,00</u>
	1,70
8. Poslovni prostor (parfumerija, frizer i kozmetika)	2,00

$$P_v = 438.658,51 \text{ kn} \times 1,70 \times 2,00 + 551.147,19 \text{ kn} = 2.042.586,00 \text{ kn}$$

ZAKLJUČAK

Procijenjena vrijednost poslovnih prostora koji se nalaze u Zagrebu, Frankopanska 11 u razizemlju, katu i potkrovlju u zatečenom stanju u sadašnjem trenutku iznosi zaokruženo:

2.042.600,00 kn.

Zagreb, 01. 09. 2005. godine

IZRADIO

Stalni sudski vještak za građevinstvo
SIMO MRAČKO, inž. građ.
ZAGREB, Vaška 88
Tel: (01) 469 11 68



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 16.01.2018. 23:43

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj zadnjeg dnevnika: Z-70258/2017
Aktivne plombe:1522
NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3431

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
	3465	NAJAMNA STAMBENA ZGRADA, POPISNI BR. 1408, DVORIŠNA TVORNIČKA ZGRADA, POPISNI BR. 9328 I DVORIŠTE U FRANKOPANSKOJ ULICI BR. 11		256,3	922	
		UKUPNO:		256,3	922	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)		
1. Trosobni stan sa pripadajućim nusprostorijama u prvom katu ulične zgrade.		
6/36 BULJAN IVA, KACUNAR BR. 98, SPLIT		
6/36 BULJAN IVA (UDOVA MILANA), KACUNAR BR. 98, SPLIT		
4/36 MIJATOVIĆ JELENA, PANTOVČAK BR. 92/A, ZAGREB		
20/36 MARKOVINA DRŽISLAV, OIB: 30822645850, FRANKOPANSKA 11, ZAGREB		
Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)		
1. Garsonjera u prvom katu, koja se sastoji iz sobe, predsoblja i kupaoalice.		
IZUZET OD NACIONALIZACIJE		
DRUŠTVENO VLASNIŠTVO		
2.1 Uknjiženo je pravo korištenja za korist:		
ZAGREBAČKI USLUŽNI CENTAR, ČAZMANSKA BR. 4, ZAGREB		
4.1 Zaprimljeno 19.06.2008. broj Z-37345/08		
IZUZET OD NACIONALIZACIJE		
Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl.br.St-87/08 od 29.svibnja 2008.godine, pravomoćnog dopunskog rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl.br.St-87/08 od 11.lipnja 2008.godine i čl. 54. Stečajnog zakona ("Narodne novine" br.44/96 do 82/06) zabilježuje se rješenje o otvaranju stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom Zagrebačkim uslužnim centrom, usluge i trgovina d.d. Zagreb, Čazmanska br.4.		
ZABILJEŽBA		
5.1 Zaprimljeno 21.10.2011. broj Z-51148/11		
Temeljem rješenja o ovrsi posl. br. Ovr-186/09 od 14. listopada 2011.zabilježuje se ovrha utvrđivanjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Mederal Vjekoslava iz Zagreba, Brežovanska 35, iz iznosa dobivenog prodajom.		
ZABILJEŽBA OVRHE		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

astarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3431

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)	
1.	Jednosobni stan sa sporednim prostorijama u prvom katu dvorišnog dijela ulične zgrade, te pripadajući suvlasnički dio zemljišta i zgrade.	IZUZET OD NACIONALIZACIJE
	BUBNJEVIĆ BOŽENA, OIB: 92637966558, ULICA ŠANDORA BREŠČENSKOGA 7, 10000 ZAGREB	
4.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)	
1.	Dvosobni stan sa sporednim prostorijama u prvom katu ulične zgrade na sjevernoj strani.	IZUZET OD NACIONALIZACIJE
	MIJATOVIĆ JELENA, ZAGREB, PANTOVČAK 92/A	
5.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)	
1.	Poslovni prostor u uličnoj zgradi, dvorište prizemlje koje se sastoji od 1. prostorije ukupne površine 23,60 čm sa kojim vlasništvom je neodvojivo povezan odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine.	
	REPUBLIKA HRVATSKA	
6.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)	
1.	Poslovni prostor u uličnoj zgradi prizemlje koji se sastoji od 2- prostorije ukupne površine 40,84 čm sa kojim vlasništvom je neodvojivo povezan odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine.	
	ORIGO VERA D.O.O., ZAGREB, PANTOVČAK BR.38/A	
7.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)	
1.	Poslovni prostor u uličnoj zgradi Frankopanska 11 u prizemlju koji se sastoji od više prostorija ukupne površine 104,13 m2 neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi	
	BUBNJEVIĆ BOŽENA, BREŠČENSKOGA BR. 7, ZAGREB	
8.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)	
1.	Poslovni prostor u uličnoj zgradi Frankopanska 11 u prizemlju koji se sastoji od dvije prostorije ukupne površine 22 m2 neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi	
	BUBNJEVIĆ BOŽENA, BREŠČENSKOGA BR. 7, ZAGREB	
9.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)	
1.	Poslovni prostor na II (drugom) katu dvorišne zgrade koji se sastoji od 18 prostorija ukupne površine 232 m2 neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi	
	BUBNJEVIĆ BOŽENA, BREŠČENSKOGA BR. 7, ZAGREB	
10.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)	
1.	Poslovni prostor Frankopanska 11 na III (trećem) katu dvorišne zgrade koji se sastoji od dvadeset prostorija ukupne površine 247,50 m2 neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi	
	BUBNJEVIĆ BOŽENA, BREŠČENSKOGA BR. 7, ZAGREB	
11.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11)	
1.	poslovni prostor u prizemlju dvorišnog dijela ulične zgrade, lijevo, ukupne površine 18,00 m2 - prazan prostor neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine	
	59/100 BUBNJEVIĆ BOŽENA, OIB: 92637966558, BREŠČENSKOG BR. 7, ZAGREB	
1.1.	Suvlasnički dio etaže: 31/100	
	BUBNJEVIĆ BOŽENA, OIB: 92637966558, ULICA ŠANDORA BREŠČENSKOGA 7, 10000 ZAGREB	
2.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12)	

astarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3431
ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	poslovni prostor u prizemlju dvorišnog dijela ulične zgrade, desno, ukupne površine 20,00 m ² - prazan prostor neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine 69/100 BUBNJEVIĆ BOŽENA, OIB: 92637966558, BREŠĆENSKOG BR. 7, ZAGREB	
12.1.	Suvlasnički dio etaže: 31/100 BUBNJEVIĆ BOŽENA, OIB: 92637966558, ULICA ŠANDORA BREŠĆENSKOGA 7, 10000 ZAGREB	
13.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) poslovni prostor u prizemlju i prvom katu dvorišne tvorničke zgrade, ukupne površine 463,13 m ² neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi BUBNJEVIĆ BOŽENA, OIB: 92637966558, ULICA ŠANDORA BREŠĆENSKOGA 7, 10000 ZAGREB	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
1.1	Nekretnine u A I (jedan) uknjižene su kao: DRUŠTVENO VLASNIŠTVO	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 2		
1.1	Primljeno: 06. travnja 2001. Z-9097/01 Na temelju pravomoćnog rješenja Općinskog suda u Zagrebu od 11. rujna 2001. br. Ovr-662/01 ovršno se uknjižuje pravo zaloge za iznos od 68.778,31 kuna spp. te ostalih uvjeta iz rješenja, za korist: ŠARIĆ ANTE, GAJNICE BR. 9, ZAGREB	68.778,31 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.01.2018.