

Stečajna masa iza VINEA d. o. o.
Zagreb, Trg Mažuranića 13/II
OIB: 84124972331

Stečajni upravitelj
Ivan Kapor
sa sjedištem ureda u Zagrebu, Trg Mažuranića 13/II
OIB: 93902711585

T: 091/2540-273
M: ivan.kapor@lawfirm.com.hr

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Johna Fitzgeralda Kennedya 11

Na broj: St-2965/2024 (StS-8778/2001)

PREDMET: Prijedlog za sazivanje skupštine vjerovnika radi donošenja odluke o prodaji nekretnina

I) Stečajni dužnik je vlasnik nekretnina upisanih kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Jastrebarsko, u zk.ul 5926¹, k.o. 312568 Desinec, br.zkč. 1735/12, GROFOVO, ORANICA površine 1748 m², br.zkč 1735/32, GROFOVO, ORANICA površine 1424 m² i br.zkč 1735/33, GROFOVO, ORANICA površine 381 m², odnosno ukupne površine 3553 m².

Predmetne nekretnine u naravi čine cjelinu te predstavljaju neopterećenu imovinu stečajne mase.

DOKAZ: Zemljišnoknjižni izvadak od 14.10.2025. godine

II) Sukladno Procjembenom elaboratu od 21.07.2025. godine kojeg je izradio Branko Preočanin, dipl.ing.građ., Stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjene

¹ Zemljišnoknjižni odjel Jastrebarsko je proveo pojedinačno preoblikovanje zemljišnih knjiga u Bazi zemljišnih podataka, uslijed čega su predmetne nekretnine sada upisane u novi zemljišnoknjižni uložak s novim nazivima zemljišta i površinama iskazanim u m² umjesto prethodno u čhv, dok su brojevi zemljišta (čestica) ostali neizmijenjeni

vrijednosti nekretnina, vrijednost predmetnih nekretnina je procijenjena na iznos od 84.300,00 €.

DOKAZ: Procjembeni elaborat od 21.07.2025. godine

III) Stoga se predlaže stečajnom Sudu temeljem čl. 104. i čl. 229. Stečajnog zakona sazvati skupštinu vjerovnika na kojoj će se odrediti način i uvjeti prodaje predmetnih nekretnina.

Stečajni upravitelj predlaže prodaju predmetnih nekretnina kao cjeline prema gore procijenjenoj vrijednosti uz odgovarajuću primjenu odredbe čl. 247. Stečajnog zakona, odnosno predlaže Sudu nakon održane skupštine vjerovnika donijeti:

- **Rješenje o prodaji nekretnina** stečajnog dužnika u stečajnom postupku, uz odgovarajuću primjenu pravila Ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini, te odrediti upis zabilješke predmetnog Rješenja o prodaji kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Jastrebarsko.
- **Zaključak o prodaji nekretnine** stečajnog dužnika u stečajnom postupku kojim će se odrediti:
 - 1) način prodaje predmetne nekretnine čiju prodaju provodi Financijska agencija (u nastavku: Fina) elektroničkom javnom dražbom,
 - 2) vrijednost predmetnih nekretnina, čija procjena iznosi 84.300,00 €;
 - 3) minimalna cijena (cijena ispod koje se nekretnine ne mogu prodati) iznosi:
 - i. -na prvoj dražbi $\frac{3}{4}$ utvrđene vrijednosti (63.225,00 €),
 - ii. -na drugoj dražbi $\frac{1}{2}$ utvrđene vrijednosti (42.150,00 €),
 - iii. -na trećoj dražbi $\frac{1}{4}$ utvrđene vrijednosti (21.075,00 €),
 - iv. -na četvrtoj dražbi početna cijena iznosi 1,00 €,
 - 4) jamčevina iznosi 10 % utvrđene vrijednosti nekretnina (8.430,00 €),
 - 5) dražbeni korak iznosi 250,00 €,
 - 6) rok u kojem je kupac dužan položiti kupovninu – razliku jamčevine i postignute cijene – iznosi 30 dana od donošenja rješenja o dosudi, a kupovna se uplaćuje na posebni račun Fina-e otvoren za tu namjenu,
 - 7) Ako kupac koji je ponudio višu cijenu u roku od 30 dana od dana donošenja rješenja o dosudi ne položi kupovninu, nekretnina će se dosuditi i 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 u kojem će odrediti rok za polaganje kupovnine. Sud će u tom rješenju najprije oglasiti nevažećom dosudu kupcu koji je ponudio višu cijenu. Iz položene jamčevine namirit će se troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj prodaji i novoj prodaji.

8) ostali uvjeti prodaje;

- a. Kupac nekretnine plaća PDV ili PPN u skladu sa Zakonom.
- b. Nekretnine stečajnog dužnika koja je predmet prodaje, te dokazi o vlasništvu nekretnine, mogu se razgledati uz prethodni dogovor sa stečajnim upraviteljem stečajnog dužnika – Ivan Kapor iz Zagreba, Trg Mažuranića 13/II, Mob. 091/2540-273.

9) nalaže se stečajnom upravitelju dostaviti Financijskoj agenciji, na obrascu propisanom Pravilnikom o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku (Nar.nov.br.156/2014, 1/2019, 28/2021, 9/2023), zahtjev za prodaju nekretnine u stečajnom postupku elektroničkom javnom dražbom s podacima, sukladno ovom zaključku.

IV) Ujedno se predlaže stečajnom Sudu donijeti zaključak prema kojem stečajni upravitelj nije dužan platiti predujam za pokriće troškova prodaje elektroničkom javom dražbom, prije nego što je predmet prodaje unovčen, već će po unovčenju predmeta prodaje platiti troškove provedbe prodaje elektroničkom javnom dražbom.

Stečajni upravitelj
Ivan Kapor

U Zagrebu, 14.10.2025. godine