



Republika Hrvatska  
Trgovački sud u Zagrebu  
Zagreb, Amruševa 2/II

89. St-822/20-33

## REPUBLIKA HRVATSKA

### ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Zagrebu, po sutkinji Nikolini Dorić Hadžisejdić, u stečajnom postupku nad dužnikom Stečajna masa iza LEVANTE OSAM d.o.o. u stečaju, Zagreb, Ulica grada Chicaga 18, OIB: 86063837717, 2. srpnja 2021.,

#### z a k l j u č i o   j e

##### I. Predmet prodaje:

- nekretnina stečajnog dužnika Stečajna masa iza LEVANTE OSAM d.o.o. u stečaju, Zagreb, Ulica grada Chicaga 18, OIB: 86063837717, upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Dugo Selo i to u:

- zk.ul.br. 3809, k.o. Brckovljani, koja se sastoji od k.č.br. 3816, Andrilovečka cesta površine 66 m<sup>2</sup>, (dvorište Andrilovečka cesta površine 33 m<sup>2</sup> i izgrađeno zemljište Andričlovečka cesta, površine 33 m<sup>2</sup>), ukupno površine 66 m<sup>2</sup>,

- zk.ul.br. 3892, k.o. Brckovljani, koja se sastoji od k.č.br. 3815, Andrilovečka cesta, površine 8710 m<sup>2</sup> (gospodarska zgrada Andrilovečka cesta, površine 20 m<sup>2</sup>, stambena zgrada Andrilovečka cesta, površine 482 m<sup>2</sup>, poslovna zgrada Andrilovečka cesta, površine 954 m<sup>2</sup>, dvorište Andrilovečka cesta, površine 145 m<sup>2</sup>, gospodarska zgrada Andrilovečka cesta, površine 71 m<sup>2</sup>, dvorište Andrilovečka cesta, površine 6701 m<sup>2</sup>, gospodarska zgrada Andrilovečka cesta, površine 337 m<sup>2</sup>), ukupno površine 8710 m<sup>2</sup>.

II. Na nekretnini iz točke I. izreke upisano je razlučno pravo za korist vjerovnika BOGDAN DABINOVIĆ, Donja Stubica, Ivana Peštaja 1/a, OIB: 04815228743 i Veneto banka d.d., Zagreb, Draškovićeva 58, OIB: 81712716992 i Veneto Banca S.P.A. IN I.C.A. OIB: 84716410423, Piazza G.B. Dall'armi 1, 31044 Montebelluna, Italija (sada: AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY). AMCO asset management company S.p.a., Via San Giacomo 19, Napulj, Italija, OIB: 2916367960.

##### III. Način prodaje:

Prodaju nekretnine provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.

##### IV. Cijena

1. utvrđena vrijednost nekretnine iznosi 6.327.000,00 kn

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 kn.

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,

5. dražbeni korak iznosi 20.000,00 kn,

6. rok u kojem je kupac dužan položiti kupovninu - razliku između jamčevine i postignute cijene kupac je dužan položiti u roku 15 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 15 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi odnosno od primitka drugostupanjske odluke 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 (članak 103. stavak 6. Ovršnog zakona „Narodne novine“ broj: 112/12, 25/13, 93/14 i 73/17 dalje: OZ) 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.**

9. nekretnina je slobodna od osoba i stvari.

V. Ostali uvjeti prodaje

**1. porez na dodanu vrijednost ili porez na promet nekretnina plaća se u skladu sa zakonom,**

2. zainteresirane osobe mogu u vrijeme dogovoreno sa stečajnim upraviteljem razgledati predmetnu nekretninu i dokumentaciju vezanu uz tu 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 dalje: Pravilnik) zahtjev za prodaju nekretnine u stečajnom postupku elektroničkom javnom dražbom s podacima sukladno ovom zaključku.

## Obrazloženje

1. Sukladno odredbi čl. 247. st. 1. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15, 104/17 dalje: SZ) nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje se u

stečajnom postupku na prijedlog stečajnog upravitelja ili razlučnog vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini.

2. Sud je pravomoćnim rješenjem St-822/20-12 od 21. prosinca 2020. odredio prodaju u stečajnom postupku nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika opisane u točki I. ovog zaključka.
3. Odredbom čl. 247. st. 3. SZ-a propisano je kako zaključkom o prodaji sud utvrđuje vrijednost nekretnine, način prodaje i uvjete prodaje.
4. Slijedom navedenog, točka III. zaključka donesena je na temelju odredbe čl. 247. st. 3. SZ-a i čl. 97. st. 1.-5. OZ-a
5. Utvrđuje se da spisu prileži procjembeni elaborat stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Vještak d.o.o. iz kojeg proizlazi da je tržišna vrijednost nekretnine procijenjena u iznosu od 6.327.000,00 kn.
6. Utvrđuje se da spisu prileži podnesak razlučnog vjerovnika Bogdana Dabinovića od 25. ožujka 2021. (Isit 260-261 spisa) u prilogu kojeg isti dostavlja procjembeni elaborat stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zvonka Benjaka dipl. ing. građ. (list 263-296 spisa) iz kojeg proizlazi da je tržišna vrijednost nekretnine u iznosu od 1.909,744,46 kuna ili 252.278,00 eura. Isti u podnesku navodi da ukoliko nekretnina bude utvrđena u iznosu od 118.873,26 kn, kao razlučni vjerovnik izjavljuje da kupuje predmetnu nekretninu i stavlja u prijeboj dio svoje tražbine s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine. U istom podnesku je ispričao nedolazak na ročište radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine zbog zdravstvenih razloga te predložio da se isto održi bez njegove prisutnosti.
7. Na ročištu radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine održanom 31. ožujka 2021. razlučni vjerovni AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY je predložio prihvatiti procjenu vrijednosti stalnog sudskog vještaka Vještak d.o.o. U odnosu na vještvo stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zvonka Benjaka dipl. ing. građ. istaknuo je da je u njemu cijena građenja proizvoljno određena u iznosu od 600 eura, dok su nadalje izmišljeni i proizvoljni koeficijenti umanjenja, a što je suprotno Pravilniku o metodama procijene, odnosno njegovom prilogu 10. Također je napomenuo da je u tijeku stečajni postupak nad dužnikom Levante projekt d.o.o. u kojem je Bogdan Dabinović također prvi razlučni vjerovnik dok je u postupku nad dužnikom Levante gradnja d.o.o. koji je dovršen razlučni vjerovnik Bogdan Dabinović izjavio prijeboj svoje tražbine s utvrđenom vrijednošću nekretnine te je stoga njegova tražbina za sada već umanjena za iznos od 219.056,66 kn. Iz navedenog se može zaključiti da je Bogdanu Dabinoviću u cilju da se nekretnina koja je predmet ovog postupka utvrdi u što nižem iznosu, a kako bi sa svojom tražbinom (koja preostane nakon umanjenja iz predmeta Levante gradnja d.o.o. te vrlo vjerojatno iz predmeta Levante projekt d.o.o. u kojem je Bogdan Dabinović naveo da prebija svoju tražbinu s utvrđenom vrijednosti nekretnine u iznosu od 762.756,00 kn) mogao izjaviti prijeboj te kupiti predmetnu nekretninu.
8. U odnosu na dostavljene procjembene elaborate, sud je prihvatio procjembeni elaborat stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Vještak d.o.o. iz kojeg proizlazi da je tržišna vrijednost nekretnine procijenjena u iznosu od 6.327.000,00 kn. Name, prema mišljenju ovog suda, a imajući na umu cilj stečajnog postupka koji je određen u čl. 2. st. 2. SZ-a (stečajni postupak provodi radi skupnoga namirenja vjerovnika stečajnog dužnika, unovčenjem njegove imovine i podjelom prikupljenih sredstava vjerovnicima), u interesu je svih vjerovnika da se nekretnina unovči za što veći iznos te se samim tim i omogućiti

što bolje namirenje stečajnih vjerovnika, a preduvjet za što veće namirenje je veća utvrđena vrijednost nekretnine. Nadalje, valja imati na umu također da je druga procjena (procjembeni elaborat stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zvonka Benjaka dipl. ing. građ.) izrađena po nalogu prvog razlučnog vjerovnika u prednosnom redu koji je ovlašten podnijeti izjavu da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti te je samim time i izrazno zainteresiran za predmetnu nekretninu.

9. Uvidom u zaključak (list 224 spisa) utvrđeno je da se istim Zagrebačka županija odrekla od prava prvokupa kulturnog dobra u odnosu na u izreci navedene nekretnine. Isto tako uvidom u dopis Ministarstva kulture i medija (list 305 spisa) utvrđeno je da navedeno ministarstvo nije zainteresirano za kupnju predmetnih nekretnina u stečajnom postupku.
10. U podnesku od 31. ožujka 2021. (list 303 spisa), nakon održanog ročišta za diobu kupovnine, stečajna upraviteljica je obavijestila sud da je stečajni dužnik obveznik Poreza na dodanu vrijednost.
11. Nadalje, sud je odluku iz točke IV. 2. zaključka donio na temelju odredbe čl. 247. st. 5. i 6. SZ-a, odluku iz točke IV. 3. na temelju odredbe čl. 247. st. 7. SZ-a, odluku iz točke IV. 5. na temelju čl. 20. st. 2. Pravilnika, a iz točke IV. 8. na temelju odredbe čl. 98. st. 3. OZ-a.
12. Stečajni je upravitelj tijelo stečajnog postupka sa zadaćom unovčavanja 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 (točka VI. zaključka).

U Zagrebu 2. srpnja 2021.

Sutkinja:  
Nikolina Dorić Hadžisejdić

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv zaključka nije dopušten pravni lijek (članak 19. stavak 7. SZ-a).

DNA:

1. e-oglasna ploča
2. stečajni upravitelj
3. razlučni vjerovnici: Bogdan Dabinović na adresu i AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY po punom.

Broj zapisa: **eb2fd-64ef7**

Kontrolni broj: **0b4c8-fae7c-10962**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=NIKOLINA DORIĆ HADŽISEJDIĆ, 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.