



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

18. St-6177/2016

## REPUBLIKA HRVATSKA

### ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Zagrebu, sudac Danijela Uzelac Ljubić, u stečajnom postupku nad dužnikom SIKUMA PROJEKT d.o.o. u stečaju, OIB 21900041845, Zagreb, Fijanova 4a, 24. veljače 2021.

#### z a k l j u č i o j e

I. Predmet prodaje je nekretnina stečajnog dužnika upisana u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižnom odjelu Zagreb, u zk. ul. br. 73386 k.o. Šestine, k.č. br. 240/6, u naravi stambena zgrada broj 10, Zavižanska i dvorište površine 1126 m<sup>2</sup>, suvlasnički dio: 47/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), 1. višeeetažni stan oznake S1, koji se sastoji od duplex garaže, kupaonice, hodnika, unutarnjeg stubišta, ulaznog predprostora ukupne netto korisne površine 56,21 m<sup>2</sup> u podrumu stambene građevine, od dvije spavaće sobe, radne sobe, dvije kupaonice, hodnika i stubišta ukupne netto korisne površine 71,18 m<sup>2</sup> povezan sa dvije terase ukupne netto korisne površine 19,39 m<sup>2</sup> u prizemlju stambene zgrade, od dnevnog boravka s blagavonom, kuhinje, hodnika, unutarnjeg stubišta, ukupne netto korisne površine 52,41 m<sup>2</sup> sa dvije lođe i terasom ukupne netto korisne površine 35,28 m<sup>2</sup>, na katu stambene zgrade, te od kuhinje, hodnika i unutarnjeg stubišta, ukupne netto korisne površine 15,92 m<sup>2</sup>, povezan sa dvije terase i zelenim vrtom ukupne netto korisne površine 50,22 m<sup>2</sup> u potkrovlju stambene građevine, ukupne netto korisne površine stana sa lođom i terasom 300,61 m<sup>2</sup>, povezan sa sporednim dijelovima i to parkiralištem oznake P1 ukupne netto korisne površine 37,48 m<sup>2</sup>, vrtom oznake V1 ukupne netto korisne površine 170,63 m<sup>2</sup> i vrtom oznake V2 ukupne netto korisne površine 32,11 m<sup>2</sup>, na priloženom elaboratu sve obojeno plavom bojom, sveukupne netto korisne površine (stana, terase, lođe, parkirališta i vrta) 540,83 m<sup>2</sup>.

II. Na nekretnini iz točke I. upisan je razlučno pravo u korist vjerovnika: pod 1.6. u korist Budikovac d.o.o., OIB 06656034298, Trpinjska ulica 3, Zagreb, pod 2.1. i 3.1., u korist Republike Hrvatske.

III. Način prodaje:  
Prodaju nekretnine provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.

IV. Cijena:  
1. utvrđena vrijednost nekretnine iznosi 2.821.215,63 kn,  
2. minimalna cijena: (cijena ispod koje se nekretnine ne mogu 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 nekretnine,

5. dražbeni korak za nekretninu iznosi 10.000,00 kn,

6. rok u kojem je kupac dužan položiti kupovninu - razliku između jamčevine i postignute cijene kupac nekretnine je dužan položiti u roku od 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 od 15 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 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 kupovinu.

#### V. Ostali uvjeti prodaje:

1. kupac nekretnine plaća sva porezna i druga javna davanja koja terete nekretninu u skladu sa zakonom,
2. nekretnina nije slobodna od osoba i stvari,
3. 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 i 1/19; 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

Sukladno odredbi čl. 247. st. 1. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15 i 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 ovrši na nekretnini.

Sud je pravomoćnim rješenjem od 26. listopada 2020. odredio prodaju u stečajnom postupku nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika opisane u točki I. ovog zaključka.

Odredbom čl. 247. st. 3. SZ-a propisano je da zaključkom o prodaji sud utvrđuje vrijednost nekretnine, način prodaje i uvjete prodaje.

U svezi navedene nekretnine u spisu se nalaze dvije procjene. Jedna je procjena iz studenoga 2019. godine koju je napravio stalni sudski vještak Branko Šipić (listovi 241-264 spisa), a koja je dostavljena uz izvješće ranijeg stečajnog upravitelja od 19. studenoga 2019. i objavljena na eOglasnoj ploči suda 19. studenoga 2019. te druga procjena iz srpnja 2020. koju je napravio stalni sudski vještak Dražen Pražić (listovi od 484-537 spisa) dostavljena uz izvješće stečajne upraviteljice Irene Kelave od 7. srpnja 2020.

Iz procjene koju je napravio stalni sudski vještak Branko Šipić (listovi 241-264 spisa) iz studenoga 2019. proizlazi da je nekretnina procijenjena na iznos od 4.617.396,13 kn. Iz te procjene odnosno nalaza i mišljenja tog vještaka proizlazi da je sastavljen nakon vizualnog pregleda "oko objekta", te na temelju podataka koje je saznao iz katastra i zemljišnih knjiga, kao i da mu za očevid izvršen 15. studenoga 2019. nije predložena niti dostavljena tehnička dokumentacija niti je omogućen pregled unutar objekta, a zbog kratkoće vremena za izradu procjene nije bilo moguće daljnje istraživanje i pribavljanje dokumentacije. Dakle, iz navedenog nalaza i mišljenja proizlazi da sudski vještak Branko Šipić nije bio u nekretnini za koji je izradio procjenu, već se procjena temelji na vizualnom pregledu "oko zgrade" zbog čega je navedenoj procjeni prigovorio razlučni (i stečajni) vjerovnik Georad Dugiš d.o.o., sada Budikovac d.o.o., koji je ujedno prigovorio i metodi procjene.

Iz druge procjene napravljene u srpnju 2020. godine koju je izradio stalni sudski vještak Dražen Pražić (listovi od 484 do 537 spisa) proizlazi da je ista nekretnina (stan 1) procijenjena na vrijednost od iznosi 2.821.215,63 kn. Iz sadržaja ovog procjembenog elaborata proizlazi da je sastavljen na temelju pregleda stana odnosno nekretnine i na temelju pribavljene tehničke dokumentacije. Iz nalaza proizlazi i da je ovaj vještak izvršio kontrolnu izmjeru površine nekretnine u naravi i da je utvrdio da korisna vrijednost površine stana S1 iznosi 274,12 m<sup>2</sup>, dok je u zemljišnim knjigama navedeno 300,61 m<sup>2</sup>, a također naveo je i koje je nekretnine koristio kao poredbene nekretnine.

Prema odredbi čl. 92. Ovršnog zakona (Narodne novine“ broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, dalje: OZ) vrijednost nekretnine sud utvrđuje zaključkom po slobodnoj ocjeni na temelju obrazloženog nalaza i mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka ili procjenitelja, izrađenog primjenom posebnog propisa iz područja prostornog uređenja o načinu procjene vrijednosti nekretnina, načinu prikupljanja podataka i njihovoj evaluaciji te o metodama procjene nekretnina, odmah na ročištu nakon što je omogućio strankama, založnim vjerovnicima, sudionicima u postupku i osobama koje imaju pravo prvokupa da se o procjeni izjasne. Pri utvrđivanju vrijednosti nekretnine vodit će se računa i o tome koliko ona manje vrijedi zato što na njoj ostaju određena prava i tereti i nakon prodaje. Ako su u sudskom ili izvansudskom sporazumu na temelju kojega je stečeno založno ili koje drugo odgovarajuće pravo na nekretnini radi osiguranja tražbine čije se namirenje traži stranke utvrdile vrijednost nekretnine, ta će se vrijednost uzeti kao mjerodavna, osim ako se stranke drukčije ne sporazumiju u postupku pred sudom najkasnije do donošenja zaključka o prodaji. Odredba stavka 3. ovoga članka neće se primijeniti ako ima založnih vjerovnika, ovlaštenika prava na namirenje ili osobnih služnosti upisanih u zemljišnoj knjizi koji prestaju prodajom nekretnine, koji se u ovrsi na nekretnini namiruju prije ovrhovoditelja koji je zatražio ovrhu, osim ako se oni tako ne sporazumiju najkasnije do donošenja zaključka o prodaji.

Imajući u vidu navedeno sud je na ročištu radi utvrđenja vrijednosti nekretnine omogućio založnim (razlučnim) vjerovnicima i stečajnom upravitelju da se izjasne o procjeni, zapravo o obje procjene.

Iz zapisnika s ročišta radi utvrđenja vrijednosti nekretnine proizlazi da se s procjenom stalnog sudskog vještaka Dražena Pražića iz koje proizlazi da je predmetna nekretnina procijenjena na vrijednost od iznosi 2.821.215,63 kn suglasio razlučni vjerovnik, a nije joj se protivio stečajni upravitelj niti drugi razlučni vjerovnik Republike Hrvatske. Naime, razlučni vjerovnik Republika Hrvatska mogao je pristupiti na ročište i protiviti se toj procjeni no to nije učinio.

Slijedom navedenoga, sud je po slobodnoj ocjeni, nakon što je omogućio očitovanje o navedenim procjenama, uzevši u obzir sve obrazloženo, a osobito da je procjena stalnog sudskog vještaka Dražena Pražića izvršena nakon unutarnjeg pregleda objekta, dakle neposrednog uvida u objekt, utvrdio vrijednost nekretnine na temelju procjene stalnog sudskog vještaka Dražena Pražića iz koje proizlazi da je nekretnina procijenjena na vrijednost od iznosi 2.821.215,63 kn. Štoviše, vještak koji je izradio prvu procjenu je naveo ne samo da mu nije bio omogućen pregled unutar objekta, već da mu nije predočena niti dostavljena tehnička dokumentacija, a da zbog kratkoće vremena za izradu procjene nije bilo moguće daljnje istraživanje i pribavljanje dokumentacije.

Slijedom navedenog, odluka iz točke III. zaključka donesena je sukladno odredbi čl. 247. st. 4. SZ-a i čl. 97. st. 1.-5. OZ-a, odluka iz točke IV.2. zaključka sukladno odredbi čl. 247. st. 5. i 6. SZ-a, odluka iz točke IV.3. sukladno odredbi čl. 247. st. 7. SZ-a, odluka iz točke IV.5. sukladno odredbi čl. 20. st. 2. Pravilnika, a odluka iz točke IV.7. sukladno odredbi čl. 98. st. 3. OZ-a.

Stečajni upravitelj je 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 (točka VI. zaključka).

U Zagrebu 24. veljače 2021.

Sudac  
Danijela Uzelac Ljubić

Uputa o pravnom lijeku: Protiv ovog zaključka nije dopušten pravni lijek (čl. 19. st. 7. SZ-a).

DNA:

1. stečajnom upravitelju putem e-komunikacije
2. e-oglasna ploča suda

Broj zapisa: **eb2f7-d0ecc**

Kontrolni broj: **0b546-efa4d-78f48**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=DANIJELA UZELAC LJUBIĆ, 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.