



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

18. St-1112/2013

REPUBLIKA HRVATSKA

ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Zagrebu, sudac Danijela Uzelac Ljubić, u stečajnom postupku nad dužnikom ORION GRUPA d.o.o. za trgovinu i građenje u stečaju, OIB 89775200621, Zagreb, Jarušćica 7a, 15. srpnja 2022.

z a k l j u č i o j e

I. Predmet prodaje su nekretnine stečajnog dužnika ORION GRUPA d.o.o. za trgovinu i građenje u stečaju, OIB 89775200621, Zagreb, Jarušćica 7a, upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, u k.o. Blato Novo, upisano u zk.ul. 50267, kč.br. 1354/2 kao Zgrada mješovite namjene br. 11, Jarušćica I, dvorište, zgrada mješovite namjene br 11, Jarušćica, dvorište ukupne površine 5693 m² i to: garaža oznake G 19, u podrumu objekta S 4, neto korisne površine 12,65 m², u etažnom elaboratu sve označeno žutom bojom koji odgovara suvlasničkom dijelu 128. suvlasnički dio 9/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-128).

II. Na nekretnini iz točke I. izreke upisano je razlučno pravo u korist vjerovnika:

- ARSENIUS d.o.o. , OIB: 74301282336, Zagreb, Jarušćica 11,
- ZAGREBAČKA BANKA d.d., Zagreb, Paromlinska br.2,
- UNICREDIT ZAGREBAČKA BANKA d.d., BiH, Mostar, Ulica Kardinala Stepinca bb,
- ORION ULAGANJA d.o.o. za usluge, OIB: 45663810571, Zagreb, Jarušćica 11.

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

IV. Cijena:
1. utvrđena vrijednost nekretnina iz točke I. izreke iznosi ukupno 36.975,84 kn (cijena bez PDV-a),
2. minimalna cijena: (cijena ispod koje se nekretnine ne mogu prodati),

- na prvoj dražbi ispod 3/4 utvrđene vrijednosti,
- na drugoj dražbi ispod 1/2 utvrđene vrijednosti,
- na trećoj dražbi ispod 1/4 utvrđene vrijednosti,
- na četvrtoj dražbi početna cijena iznosi 1,00 kn.

3. prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu može izjaviti da kupuje nekretnine i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnina,

4. jamčevina iznosi 10 % utvrđene vrijednosti nekretnina,

5. dražbeni korak za nekretnine iznosi 500,00 kn,

6. rok u kojem je kupac dužan položiti kupovninu - razliku između jamčevine i postignute cijene kupac nekretnina 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, nekretnine 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 nekretnine dosude, 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 redosljedu visine ponuđene cijene položi kupovinu.

V. Ostali uvjeti prodaje:

1. kupac nekretnina plaća sva porezna i 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 predmetne nekretnine i dokumentaciju vezanu uz nekretnine.

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 i 28/21; dalje: Pravilnik) zahtjev za prodaju nekretnine u stečajnom postupku elektroničkom javnom dražbom sa podacima sukladno ovom zaključku.

VII. Ovaj zaključak o prodaji objavit će se na mrežnoj stranici e-oglasna ploča Trgovačkog suda u Zagrebu.

VIII. Nalaže se Financijskoj agenciji nakon primitka zahtjeva za prodaju nekretnine stečajnog upravitelja Mirjani Zuziji koji će bit podnesen na temelju ovog zaključka o prodaji poslovni broj St-1112/2013 od 15. srpnja 2022. postupiti po njemu u roku od osam dana od dana primitka tog zahtjeva, budući da će se troškovi unovčenja predmeta prodaje namiriti iz postignute kupovnine.

Obrazloženje

1. Prema 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 ovrsi na nekretnini. Odredbe čl. 247. SZ-a se u konkretnom slučaju primjenjuju na temelju odredbe čl. 441. st. 2. SZ-a jer radnje prodaje i unovčenja suvlasničkog dijela predmetne nekretnine na kojem postoji razlučno pravo, nisu započele prije stupanja na snagu SZ-a, već nakon njegova stupanja na snagu 1. rujna 2015. (čl. 446. SZ).

2. Sud je pravomoćnim rješenjem od 4. ožujka 2022. odredio prodaju u stečajnom postupku nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika opisane u točki I. ovog zaključka na kojoj je u zemljišnim knjigama upisano razlučno pravo u korist vjerovnika ARSENIUS d.o.o., OIB: 74301282336, Zagreb, Jarušćica 11, ZAGREBAČKA BANKA d.d., Zagreb, Paromlinska br.2, UNICREDIT ZAGREBAČKA BANKA d.d., BiH, Mostar, Ulica Kardinala Stepinca bb, ORION ULAGANJA d.o.o. za usluge, OIB: 45663810571, Zagreb, Jarušćica 11.

3. Odredbom čl. 247. st. 3. SZ-a propisano je da zaključkom o prodaji sud utvrđuje vrijednost nekretnine, način prodaje i uvjete prodaje. Vrijednost nekretnina utvrđena je na temelju procjene (elaborata) izrađenih po dipl.ing. Tomislavu Jakiću.

4. U spisu se nalazi procjena vrijednosti nekretnina za garažu oznake G 19, u podrumu objekta S 4, neto korisne površine 12,65 m², u etažnom elaboratu sve označeno žutom bojom koji odgovara suvlasničkom dijelu 128. suvlasnički dio 9/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-128), stalnog sudskog vještaka Tomislava Jakića, iz koje proizlazi da tržišna vrijednost navedenog dijela nekretnine iznosi 4.917,00 eura. Stečajna upraviteljica predložila je da se kao početna vrijednost uzme iznos od 36.975,84 kn, što je preračunati iznos od 4.917,00 eura prema srednjem tečaju HNB-a na dan 9. veljače 2022., te je navela da nekretnina nije slobodna od osoba i stvari stečajni te da u gore navedenu cijenu odnosno procjenu nije uključen PDV.

5. Slijedom svega navedenog, odluka iz točke III. zaključka donesena je sukladno odredbi čl. 247. st. 4. SZ-a i čl. 97. st. 1.-5. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj: 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17 i 131/20, dalje: OZ), 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.

6. 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).

7. Iz odredaba čl. 9. u vezi s odredbom čl. 40. Pravilnika proizlazi da će Financijska agencija pozvati ovrhovoditelja na uplatu predujma za troškove provedbe prodaje elektroničkom javnom dražbom te da je upravo ovrhovoditelj obveznik

plaćanja tog predujma. Naime, stečajni dužnik ili stečajni upravitelj u ime i za račun stečajnog dužnika, nisu ovrhovoditelji. Stečajni postupak je generalna ovrha pa stečajni dužnik može imati isključivo status ovršenika, a ne i status ovrhovoditelja. Zbog toga stečajni dužnik ili stečajni upravitelj u ime i za račun stečajnog dužnika nisu obveznici plaćanja predujma pa niti ne mogu biti pozvani na njegovo plaćanje. Prodaja u stečajnom postupku ne može se uvjetovati uplatom predujma, budući da se radi o zakonskoj obvezi unovčenja nekretnine (stečajne mase), a ne o slobodnom raspolaganju ovrhovoditelja. Troškovi unovčenja predmeta prodaje namirit će se iz postignute kupovnine, a sve sukladno odredbama SZ-a koji je u ovom slučaju lex specialis.

8. Slijedom navedenog, na temelju odredaba čl. 247. SZ-a u vezi čl. 18. SZ-a te odredaba čl. 9. u vezi s odredbom čl. 40. Pravilnika, odlučeno je kao u točki VIII. izreke.

U Zagrebu 15.srpnja 2022.

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: **eb30f-18a9d**

Kontrolni broj: **03dc1-42858-0f431**

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.