



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11

34. St-1833/2021-49

REPUBLIKA HRVATSKA

ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Zagrebu, po sucu Marijani Lukić Grbavac, kao sucu pojedincu, u stečajnom postupku nad dužnikom Stečajna masa iza RESEDA d.o.o. u stečaju, OIB: 29268590679, Zagreb, Andrije Hebranga 8, dana 25. siječnja 2024.,

z a k l j u č i o j e

I. Predmet prodaje:

- nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, k. o. Trešnjevka nova, zk. ul. 8311, kč. br. 539/1, Zagorska ulica, koja u naravi predstavlja dvorište površine 3431 m² i zgradu Zagreb, Zagorska ulica 2, površine 1446 m²; ukupne površine 4877 m²:

1. Suvlasnički dio: 31/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Skladišni prostor u podrumu zgrade površine 879,78 čm sa stubištem površine 8,53 čm i nadstrešnicom površine 24,50 čm;

2. Suvlasnički dio: 17/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Poslovni prostor u prizemlju desno površine 494,91 čm, utovarna rampa i stubište na jugu površine 58,80 čm, utovarna rampa i stubište na sjeveru površine 72,00 čm, prilazna rampa na jugu površine 8,88 čm i nadstrešnica površine 25,66 čm;

3. Suvlasnički dio: 14/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Poslovni prostor u prizemlju lijevo površine 407,06 čm, utovarna rampa i stubište na jugu površine 68,00 čm, utovarna rampa i stubište na sjeveru površine 52,00 čm i stubište površine 1,28 čm;

4. Suvlasnički dio: 18/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) Poslovni prostor u prizemlju i na katu desno, površine 509,97 čm, te vanjsko stubište površine 6,52 čm;

5. Suvlasnički dio: 20/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) Poslovni prostor u prizemlju i na katu lijevo površine 575,11 čm, vanjsko stubište površine 15,06 čm i balkon površine 8,50 čm.

II. Na nekretninama iz točke I. izreke upisano je razlučno pravo u korist JAKOV PROPERTY d.o.o., OIB: 83691386427, Zagreb, Varšavska ulica 10.

III. Način prodaje:

Prodaju nekretnina iz toč. I. izreke provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.

¹Fiksni tečaj konverzije 7,53450

IV. Cijena

1. utvrđena vrijednost nekretnina iznosi 5.185.239,00 EUR,
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 0,13 EUR/1,00 kn¹.
3. jamčevina iznosi 10 % utvrđene vrijednosti,
4. dražbeni korak iznosi 2.500,00 EUR,
5. rok u kojem je kupac dužan položiti kupovninu - razliku između jamčevine i postignute cijene kupac je dužan položiti u roku od 15 dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi,
6. kupac je dužan uplatiti kupovninu na poseban račun Agencije otvoren za tu namjenu,
7. 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 – „Narodne novine“ broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22 i 6/24 – 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.

V. Ostali uvjeti prodaje:

1. porez na dodanu vrijednost ili porez na promet nekretnina plaća se u skladu sa zakonom odnosno prema odluci nadležne porezne uprave nakon što sud donese rješenje o dosudi,
2. zainteresirane osobe mogu u vrijeme dogovoreno sa stečajnim upraviteljem razgledati predmetne nekretnine i dokumentaciju vezanu uz te nekretnine,
3. nekretnine su slobodne od osoba i stvari,
4. na nekretninama (etažne cjeline E-1, E-2, E-3, E-4, E-5) je upisana osobna služnost – pravo plodouživanja u korist društva Ables d.o.o., OIB: 49686904757, Zagreb, Draškovićeve ulica 34.

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, 9/23 – dalje: Pravilnik) zahtjev za prodaju nekretnine u stečajnom postupku elektroničkom javnom dražbom sa podacima sukladno ovom zaključku.

Obrazloženje

1. Prema odredbi čl. 247. st. 1. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15, 104/17 i 36/22 – dalje: SZ) nekretnina na kojoj je upisano razlučno pravo prodaje

¹Fiksni tečaj konverzije 7,53450

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

2. Stečajnu masu, između ostalog, čine u izreci opisane nekretnine, koje su opterećene razlučnim pravom.
3. Stečajni upravitelj podnio je sudu prijedlog za prodaju nekretnina, na kojima postoji razlučno pravo, sukladno čl. 247. SZ-a. Pri tome navodi da je nakon sklapanja ugovora o ustupu, došlo do ustupa tražbina s razlučnog vjerovnika JP INTERNATIONAL HOLDING AG na društvo JAKOV PROPERTY d.o.o. kao novog razlučnog vjerovnika, da je predmetni ustup upisan u zemljišnim knjigama na nekretnini upisnoj u zk. ul. 8311, kao glavnom ulošku simultane hipoteke, te da se isti proteže i na nekretninu upisanu u zk. ul. 8181, s obzirom da se radi o sporednom ulošku zajedničke hipoteke, sve sukladno čl. 157. Zakona o zemljišnim knjigama, slijedom čega se društvo JAKOV PROPERTY d.o.o. smatra novim razlučnim vjerovnikom u odnosu na predmetne nekretnine.
4. Sud je pravomoćnim rješenjem od 27. veljače 2023. odredio prodaju u stečajnom postupku nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika opisane u točki I. ovog zaključka sukladno odredbi čl. 247. st. 1. i 2. SZ-a.
5. Odredbom čl. 247. st. 3. SZ-a propisano je kako zaključkom o prodaji sud utvrđuje vrijednost nekretnine, način prodaje i uvjete prodaje.
6. Vrijednost nekretnina utvrđena je na temelju procjene tržišne vrijednosti nekretnine od 14. lipnja 2023. godine koju je izradila Lana Čengija, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina, a s kojim se suglasio i razlučni vjerovnik JAKOV PROPERTY d.o.o. podneskom od 26. listopada 2023.
7. U procjembenom elaboratu je navedeno: "Za izgrađeni objekt (poslovna zgrada s 5 etažnih cjelina upisana u zk.ul.br. 8311) je napravljen izračun vrijednosti prihodovnom metodom kao kontrolnom, iz čega je vidljivo da propuštena korist tj. vrijednost zemljišta na kojem se objekt nalazi premašuje vrijednost građevine".
8. 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.
9. Prema navodima stečajnog upravitelja nekretnine su slobodne od osoba i stvari.
10. Stečajni upravitelj je tijelo stečajnog postupka sa zadaćom unovčenja imovine stečajnog dužnika (čl. 89. st. 1. toč. 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, 25. siječnja 2024.

SUDAC:
Marijana Lukić Grbavac

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog zaključka nije dopušten pravni lijek (čl. 19. st. 7. SZ-a).

DNA:

1. stečajnom upravitelju
2. razlučnom vjerovniku JAKOV PROPERTY d.o.o. – po pun. Josipu Marohniću, odvjetniku iz Odvjetničkog društva Marohnić, Tomek & Gjoić d.o.o.
3. e-Oglasna ploča

¹Fiksni tečaj konverzije 7,53450

Broj zapisa: **9-30862-9c708**

Kontrolni broj: **0c1a1-42c5d-4dcef**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=MARIJANA LUKIĆ GRBAVAC, 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.