



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

R E P U B L I K A H R V A T S K A

Z A K L J U Č A K

Trgovački sud u Zagrebu, po sucu Nikoli Ribarić, u stečajnom postupku nad dužnikom PAF-CITRUS, d.o.o. u stečaju, Zagreb, Šeferova ulica 10, OIB: 13161969423, dana 10. ožujka 2026. godine

z a k l j u č i o j e

I. Predmet prodaje:

- nekretnina stečajnog dužnika PAF-CITRUS, d.o.o. u stečaju, Zagreb, Šeferova ulica 10, OIB: 13161969423, upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Velikoj Gorici, ZK odjel Ivanić Grad i to:
- zk. ul. 1105 k.o. Šarampov, kat.čest. 699/15, broj D.L. 18, KRČEVINE površine 6281 m², IND.DVORIŠTE površine 5220 m², ZGRADA površine 1061 m², odnosno ukupne površine 6281 m².

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

- ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG D.D., OIB: 65723536010,
- HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB,
- ADDIKO BANK D.D., OIB: 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA 6, 10000 ZAGREB
- HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390.

III. Način prodaje:

Prodaju nekretnine provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.

IV. Cijena

1. utvrđena vrijednost nekretnine iznosi 407.000,00 eura,
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 €

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 1.350,00 eura,

6. 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 odnosno u roku od 15 dana od dana dostave drugostupanjske odluke povodom žalbe protiv rješenja o dosudi, ukoliko ista bude podnesena,

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 (članak 103.st.6.OZ-a) 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. kupac plaća porez na promet nekretnina i sve pristojbe u vezi sa prodajom nekretnine 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 br. 156/2014, 1/2019, 28/2021, 9/2023; 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 e-oglasnoj ploči Trgovačkog suda u Zagrebu.

Obrazloženje

1. Prema odredbi čl. 247. st. 1. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15, 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 rješenjem od 17. lipnja 2025. odredio prodaju u stečajnom postupku nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika opisane 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 II. zaključka donesena je na temelju odredbe čl. 247. st. 3. SZ-a i čl. 97. st. 1.-5. Ovršnog zakona („Narodne novine br. 112/2012, 25/2013, 93/2014, 55/2016, 73/2017, 131/2020, 114/2022, 6/2024, dalje: OZ).

5. Vrijednost nekretnine utvrđena je temeljem procjene Dragutina Matotek, dipl.ing, stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, koja je dostavljena od strane stečajnog upravitelja i nalazi se u spisu. Procjena je objavljena na mrežnim stranicama E oglasna ploča suda dana 13.1.2026. godine (u sklopu Izvješća stečajnog upravitelja dostavljenog sudu dana 5.2.2024.).

6. Stečajni upravitelj je dostavio dana 1.2.2026. i Dopunu o procjeni nekretnine – dostavljenog elaborata u kojem je Dragutina Matotek, dipl.ing, stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, izvršena kontrola procjene te je ustanovljeno kako nema odstupanja od procijenjenih vrijednosti. Podnesak zajedno sa Dopunom je objavljena na mrežnim stranicama e oglasna ploča dana 3.2.2026.

7. Sud je Zaključkom od 13. siječnja 2026. godine zakazao ročište radi određivanja cijene po kojoj će se prodavati predmetna nekretnina za 4. veljače 2026. godine.

8. Na ročištu održanom 4. veljače 2026. godine pristupio je stečajni upravitelj te razlučni vjerovnici:

-HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB, sada Addiko Bank dioničko društvo, Zagreb, Slavenska avenija 6,
-HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390,
-ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG D.D., OIB: 65723536010.

9. Na ročištu 4. veljače 2026. razlučni vjerovnici HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d sada Addiko Bank d.d., HBOR i Istarska kreditna banka Umag d.d. naveli su kako su suglasni sa procjenom nekretnine te da se ta procjena uzme kao početna vrijednost na elektroničkoj javnoj dražbi. Stečajni upravitelj je naveo kako su nekretnine slobodne od osoba i stvari te da će se prilikom prodaje primjenjivati porez na promet nekretnina.

10. Istarska kreditna banka Umag d.d. navela je kako nije suglasna odnosno protivila se prijedlogu stečajnog upravitelja da se sve nekretnine stečajnog vjerovnika prodaju zajedno i predlaže da se ova nekretnina k.č 699/15 proda odvojeno. Naime, ista smatra kako će se postići viša vrijednost prilikom prodaje nekretnine i to kako ove nekretnine tako i ostalih, napomenuli su da je procjenitelj prilikom procjene vrijednosti nekretnine sve nekretnine stečajnog dužnika procijenio kao niz odvojenih skladišta, budući da sustav za hlađenje nekretnina nije više u funkciji i da kako kaže procjenitelj remont nije tehnološki ni ekonomski prihvatljiva opcija.

11. Na ročištu 4. veljače 2026. godine HBOR i Addiko banka d.d. predložili su da se navedena nekretnina unovči zajedno sa ostalim nekretninama te da se kupovina podijeli s obzirom na postotak odnosno udio u kojem nekretnina sudjeluje u ukupnoj vrijednosti svih nekretnina. Pri tome je vjerovnik Addiko banka d.d. smatrala da bi se

zajedničkom prodajom postigla veća cijena s obzirom da nekretnine čine cjelinu posebno zbog činjenice jednog ulaza

10. Ukazuje se kako je člankom 9. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/1996, 68/1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 90/2010, 143/2012, 152/2014) određeno kako pojedinačnu nekretninu čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje, ali kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišnoknjižni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjižno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina.

11. Stoga je za zajedničku prodaju nekretnina potrebna suglasnost svih razlučnih vjerovnika. Također je potrebna suglasnost i za način diobe postignute krupovnine obzirom da na nekretninama u vlasništvu dužnika nisu upisani isti razlučni vjerovnici niti imaju isti prvenstveni red upisa, posljedično tome i namirenja. Stoga, nije bilo moguće nekretninu navedenu u izreci Zaključka unovčavati zajedno sa drugom nekretninom, imajući u vidu izričitu odredbu članka 9. st 1. Zakona o vlasništvu kao i nedostatak suglasnosti ostalih razlučnih vjerovnika.

11. Nadalje, sud je odluku iz točke III. 2. zaključka donio na temelju odredbe čl. 247. st. 5. i 6. SZ-a, odluku iz točke III. 3. na temelju odredbe čl. 247. st. 7. SZ-a, odluku iz točke III. 5. na temelju čl. 20. st. 2. Pravilnika, a iz točke III. 7. 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).

13. Točka VII zaključka temeljena je na odredbi članka 12. Stečajnog zakona.

14. Slijedom navedenoga, odlučeno je kao u izreci.

U Zagrebu 10. ožujka 2026.

Sudac:
Nikola Ribarić

Uputa o pravnom lijeku:
Protiv ovog zaključka nije dopuštena žalba.

DNA:

1. stečajni upravitelj
2. E oglasna ploča
3. ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG D.D., OIB: 65723536010,
4. HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB,
5. ADDIKO BANK D.D., OIB: 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA 6, 10000

- ZAGREB
7. HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390.
 8. spis

Broj zapisa: **9-30884-7e09c**

Kontrolni broj: **0d202-f13ed-3b4d1**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=NIKOLA RIBARIĆ, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti>



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.