

TUTUS GRADNJA d.o.o. - u stečaju, Zagreb, Nemčićeva 7,

OIB: 19270342665, IBAN: HR7023600001102362109

STEČAJNI UPRAVITELJ: **DAMIR MIKIĆ**, odvjetnik, Zagreb, Trnjanska cesta 23



TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
Na broj: St-717/2013

N/r stečajnog suca  
**gospodina Nikole Ribarića**

PREDMET: Prijedlog za donošenje zaključka o prodaji nekretnina u stečajnom postupku

I Stečajni sudac je donio Rješenje o prodaji nekretnina 11. svibnja 2015. godine kojim je određena prodaja nekretnina u stečajnom postupku, koje je rješenje postalo pravomoćno.

Navedenim je rješenjem određena posebnih dijelova nekretnine „Stambeno - poslovna zgrada – KVATERNIK PLAZA u Zagrebu, Nemčićeva ulica 7 i 9 i Maksimirska cesta 8, koja je upisana u z.k. uložku 25434 k.o. Grad Zagreb, Zemljišno knjižnog odjela Općinskog Građanskog suda u Zagrebu, a koji posebni dijelovi nisu prodani prije pokretanja stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom, te su njegovom vlasništvu.

II Temeljem navedenog rješenja o prodaji Naslovnog suda broj St-717/2013 od 11. svibnja 2015. u stečajnom postupku i temeljem Zaključka istog suda pod istim brojem od 15. siječnja 2018., te dva Zaključka istog suda pod istim brojem od 02. listopada 2018. stečajni upravitelj je izvršio prodaju posebnih dijelova nekretnine upisane u z.k.ul. 25434 k.o. Grad Zagreb, sagrađene na čestici 2146/1 u naravi Zgrada mješovite uporabe broj u Zagrebu, Maksimirska-Nemčićeva br. 8,7,9,11, i to svih garaža i garažnih mjesta na etaži -1 i etaži -2 navedene nekretnine, kao i svih stanova u navedenom objektu, izuzev stanova na kojima pored razlučnog vjerovnika Plaza nekretnine d.o.o. založno pravo ima i razlučni vjerovnik RH, a za koje će stanove stečajni upravitelj predložiti da se prodaju putem javne sudske dražbe.

U navedenom objektu su još ostali neprodani poslovni prostori u podrumu, prizemlju i prvom katu zgrade, uz napomenu da poslovni prostori u prizemlju i prvom katu zgrade (izuzev etaže 212 koja je izdvojena) čine svojom namjenom jednu zajedničku cjelinu- TRGOVAČKI CENTAR, te ima zajednički sustav grijanja i hlađenja, pa se predlaže da se prodaje kao jedinstvena cjelina.



III Ovim podneskom stečajni upravitelj predlaže da se nastavi sa daljnjom prodajom nekretnina, te da u tom smislu Stečajni sudac donese zaključak o prodaji slijedećih etaža, kao i da utvrdi vrijednost istih sa početnim cijenama utvrđenim procjenom koja prileži stečajnom spisu i uvjetima prodaje koji su utvrđeni u ranije donesenom zaključku o prodaji, uz jedan dodatni uvjet u pogledu prodaje etaža koje se nalaze u prizemlju i prvom katu objekta da se iste prodaju kao cjelina.

Naime, PRIZEMLJE I PRVI KAT predstavljaju TRGOVAČKI CENTAR sa jedinstvenim sustavom grijanja i hlađenja, pa se predlaže da se sve posebne etaže-poslovni prostori u prizemlju i prvom katu (izuzev etaže 212 koja je samostalna), prodaju kao jedna cjelina, s tim da se kao početna cijena za cjelinu uzme zbroj utvrđenih cijena pojedinih etaža.

IV Stečajni upravitelj predlaže da Stečajni sudac zaključkom odredi prodaju slijedećih nekretnina po navedenim cijenama koje su utvrđene revizijom procjene i to:

#### PODRUM - POSLOVNI PROSTOR

197. ETAŽA 103/10000, Poslovni prostor L0 u podrumu 2 zgrade (Nemčićeve 7), površine 156,58 m2, početna cijena 1.387.590,00 kuna ;

#### PRIZEMLJE - POSLOVNI PROSTORI

198. ETAŽA 201/10000 Poslovni prostor Lb u prizemlju zgrade (Nemčićeve 7), površine 228,55 m2, zakup od 13.12.2010. (nije upisan u zemljišnoj knjizi), zakupnik BIPA d.o.o. za trgovinu iz Zagreba, Riječka ulica 12, mjesečna zakupnina 8% neto prometa, početna cijena 2.025.380,00 kuna;
199. ETAŽA 82/10000 Poslovni prostor L1 u prizemlju zgrade (Nemčićeve 7), površine 93,89 m2, zakup od 01.09.2011. na 25 godina (pravo prvokupa upisano u zemljišnoj knjizi), zakupnik Davor Galetović iz Zagreba, Jurkovićeve 26, mjesečna zakupnina 20 €/m2, početna cijena 832.040,00 kuna
201. ETAŽA 24/10000 Poslovni prostor L3 u prizemlju zgrade (Nemčićeve 7), površine 27,61 m2, početna cijena 244.680,00 kuna;
203. ETAŽA 42/10000 poslovni prostor L5 u prizemlju zgrade (Nemčićeve 7), površine 44,46 m2 s pripadajućim parkiralištem u prizemlju oznake pm10 površine 11,50 m2, sveukupne NKP 55,96 m2, početna cijena 414.380,00 kuna ;
205. ETAŽA 42/10000 Poslovni prostor L7 u prizemlju zgrade (Nemčićeve 7), površine 44,97 m2 s pripadajućim parkiralištem u prizemlju oznake pm8 površine 11,50 m2, sveukupne NKP 56,47 m2, početna cijena 418.900,00 kuna ;
206. ETAŽA 60/10000 Poslovni prostor L8 u prizemlju zgrade (Nemčićeve 7), površine 68,59 m2, početna cijena 607.840,00 kuna ;
207. ETAŽA 41/10000 Poslovni prostor L9 u prizemlju zgrade (Nemčićeve 7), površine 46,57 m2, početna cijena 412.700,00 kuna ;
208. ETAŽA 41/10000 Poslovni prostor L10 u prizemlju zgrade (Nemčićeve 7), površine 46,74 m2, početna cijena 414.210,00 kuna ;
209. ETAŽA 42/10000 Poslovni prostor L11 u prizemlju zgrade (Nemčićeve 7), površine 48,27 m2, zakup od 10.02.2011. na 10 godina (nije upisan u zemljišnoj knjizi), zakupnik Dupin d.o.o. iz Zagreba, Dvorničićeve 22, mjesečna zakupnina 8% neto prometa, početna cijena 427.770,00 kuna ;
210. ETAŽA 810/10000 Troetažni poslovni prostor L12 u podrumu 1 zgrade (Nemčićeve 7), površine 494,35 m2, u prizemlju zgrade (Nemčićeve 7), površine 163,58 m2 i prvom katu (Nemčićeve 7), površine 267,16 m2, sveukupne NKP 925,09 m2, početna cijena 8.198.020,00 kuna ;



211. ETAŽA 76/10000 Poslovni prostor L13 u prizemlju zgrade (Nemčićeve 7), površine 86,08 m2, početna cijena 762.830,00 kuna ;
212. ETAŽA 313/10000 Poslovni prostor L14 u prizemlju zgrade (Nemčićeve 7), površine 314,63 m2, s pripadajućim spremištem u podrumu 2 oznake sd3 površine 14,86 m2, s pripadajućim spremištem u podrumu 2 oznake sd4 površine 33,99 m2, s pripadajućim parkiralištem u prizemlju oznake pm18 površine 11,75 m2, s pripadajućim parkiralištem u prizemlju oznake pm19 površine 11,75 m2, s pripadajućim parkiralištem u prizemlju oznake pm20 površine 11,75 m2, s pripadajućim parkiralištem u prizemlju oznake pm21 površine 11,75 m2, s pripadajućim parkiralištem u prizemlju oznake pm22 površine 11,75 m2, s pripadajućim parkiralištem u prizemlju oznake pm23 površine 11,75 m2, s pripadajućim parkiralištem u prizemlju oznake pm24 površine 11,75 m2, sveukupne NKP 445,73 m2, zakup od 30.11.2010. na 25 godina (pravo prvokupa upisano u zemljišnoj knjizi), zakupnik Summa Superbia d.o.o. iz Zagreba, Nemčićeve 7, mjesečna zakupnina 7% neto prometa, početna cijena 3.150.480,00 kuna ;
213. ETAŽA 23/10000 Poslovni prostor L29 u prizemlju zgrade (Nemčićeve 7), površine 25,99 m2, zakup od 13.12.2010. (nije upisan u zemljišnoj knjizi), zakupnik BIPA d.o.o. za trgovinu iz Zagreba, Riječka ulica 12, mjesečna zakupnina 8% neto prometa, početna cijena 230.320,00 kuna ;
214. ETAŽA 17/10000 Poslovni prostor L30 u prizemlju zgrade (Nemčićeve 7), površine 19,32 m2, početna cijena 171.220,00 kuna ;

## 1. KAT - POSLOVNI PROSTORI

215. ETAŽA 71/10000 Poslovni prostor L12a na prvom katu zgrade (Nemčićeve 7), površine 80,90 m2, početna cijena 716.930,00 kuna ;
219. ETAŽA 30/10000 Poslovni prostor L18 na prvom katu zgrade (Nemčićeve 7), površine 34,39 m2, početna cijena 304.760,00 kuna ;
220. ETAŽA 15/10000 Poslovni prostor L19 na prvom katu zgrade (Nemčićeve 7), površine 17,07 m2, početna cijena 151.280,00 kuna ;
224. ETAŽA 74/10000 poslovni prostor L23 na prvom katu zgrade (Nemčićeve 7), površine 84,27 m2, početna cijena 746.790,00 kuna ;
225. ETAŽA 199/10000 Poslovni prostor L24 na prvom katu zgrade (Nemčićeve 7), površine 226,98 m2, početna cijena 2.011.470,00 kuna ;
226. ETAŽA 46/10000 Poslovni prostor L25 na prvom katu zgrade (Nemčićeve 7), površine 52,96 m2, početna cijena 469.330,00 kuna ;
227. ETAŽA 224/10000 Poslovni prostor L26 na prvom katu zgrade (Nemčićeve 7), površine 249,98 m2, početna cijena 2.215.290,00 kuna ;
228. ETAŽA 60/10000 Poslovni prostor L27 na prvom katu zgrade (Nemčićeve 7), površine 67,99 m2, početna cijena 602.520,00 kuna ;
229. ETAŽA 66/10000 Poslovni prostor L28 na prvom katu zgrade (Nemčićeve 7), površine 80,04 m2, početna cijena 709.310,00 kuna ;

**Ukupno za sve navedene etaže (izuzev etaže 212) kao cjelina: 24.475.560,00 kuna**

## 2. KAT - POSLOVNI PROSTORI

230. ETAŽA 266/10000 Poslovni prostor PP1 na drugom katu zgrade (Nemčićeve 7), površine 268,20 m2, s pripadajućom terasom i zelenom površinom površine 148,42 m2, s pripadajućom terasom i zelenom površinom površine 70,27 m2, sveukupne sveukupne NKP 486,89 m2, zakup od 02.11.2011. na 25 godina (pravo prvokupa upisano u zemljišnoj knjizi), zakupnik Summa Superbia d.o.o. iz Zagreba, Nemčićeve 7, mjesečna zakupnina 2.500 €, početna cijena 3.345.080,00 kuna ;
231. ETAŽA 334/10000 Poslovni prostor PP2 na drugom katu zgrade (Nemčićeve 7), površine 348,09 m2, s pripadajućom terasom i zelenom površinom površine 149,61 m2, s pripadajućom zelenom površinom površine 60,41 m2, sveukupne NKP 558,11 m2, zakup od 01.01.2014. na 5 godina (nije upisan u zemljišnoj knjizi), zakupnik Esencija d.o.o. iz Sesveta, Virovitička 3, mjesečna zakupnina 12 €/m2, početna cijena 4.152.900,00 kuna ;



### 3. KAT - POSLOVNI PROSTORI

232. ETAŽA 237/10000 Poslovni prostor PP3 na trećem katu zgrade (Nemčićeva 7), površine 270,02 m2, zakup od 01.03.2012. na 25 godina (pravo prvokupa nije upisano u zemljišnoj knjizi), zakupnik DuoDent d.o.o. iz Zagreba, Radićevo šetalište 2, mjesečna zakupnina 2.500 €, početna cijena 377.258,44 €;
233. ETAŽA 305/10000 Poslovni prostor PP4 na trećem katu zgrade (Nemčićeva 7), površine 347,75 m2, početna cijena 3.605.080,00 kuna;

### 4. KAT - POSLOVNI PROSTORI

234. ETAŽA 237/10000 Poslovni prostor PP5 na četvrtom katu zgrade (Nemčićeva 7), površine 269,63 m2, zakup od 01.11.2011. na 25 godina (pravo prvokupa upisano u zemljišnoj knjizi), zakupnik Odvjetnik Davor Galetović iz Zagreba, Palmotićeva 3, mjesečna zakupnina 2.500 €, ulaganje u prostor 1,995.795,63 HRK, početna cijena 2.795.720,00 kuna;
235. ETAŽA 305/10000 Poslovni prostor PP6 na četvrtom katu zgrade (Nemčićeva 7), površine 347,47 m2, zakup od 01.03.2012. na 25 godina (pravo prvokupa upisano u zemljišnoj knjizi), zakupnik Šime Mijić iz Zagreba, Drage Ivaniševića 10A, mjesečna zakupnina 2.000 €, početna cijena 3.602.170,00 kuna

V Stečajni upravitelj predlaže da Stečajni sudac donese Zaključak o prodaji za naprijed navedene nekretnine, sa svim uvjetima za prodaju, tj:

-da utvrdi početne cijene nekretnina koje su predmet prodaje sukladno iskazanim vrijednostima u točki IV ovog prijedloga, a iz ranije sačinjene revizije procjene,

-da kao način prodaje nekretnina odredi neposrednu pogodbu na temelju sporazuma sa razlučnim vjerovnikom Plaza nekretnine d.o.o. a na temelju čl. 97 st. 6 Ovršnog zakona u svezi čl. 164 Stečajnog zakona

-da odredi da se nekretnine-poslovni prostori u PODRUMU, PRIZEMLJU I PRVOM KATU i to etaže od broja 197 do broja 229, prodaju kao jedna cjelina jer iste predstavljaju TRGOVAČKI CENTAR sa jedinstvenim sustavom grijanja i hlađenja, izuzev etaže 212, koja je samostalna cjelina i koja će se prodavati samostalno

-da odredi da se nekretnine ne mogu prodati ispod 70% početne cijene utvrđene zaključkom o prodaji uz potrebnu suglasnost razlučnog vjerovnika na svaki pojedinačni ugovor o kupoprodaji

-da u procijenjenoj vrijednosti nije uključen PDV, odnosno da nekretnine temeljem čl. 40 Zakona o PDV-u nisu u sustavu PDV-a te da je kupac u obvezi platiti porez na promet nekretnina

-nakon izvršene kupoprodaje i isplate od strane kupca, stečajni sudac će na temelju čl. 104 Ovršnog zakona donijeti rješenje kojim će potvrditi ugovore o kupoprodaji i odrediti brisanje svih tereta

U Zagrebu, 31. siječnja 2019.

Tutus gradnja d.o.o. u stečaju  
Stečajni upravitelj: D. Mikić

**TUTUS GRADNJA**  
d.o.o. u stečaju  
ZAGREB

