



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

St-1042/2024-20

REPUBLIKA HRVATSKA

ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Zagrebu, po sutkinji Nikolini Dorić Hadžisejdić, u stečajnom postupku nad dužnikom Stečajna masa iza AGRO FRUCHT d.o.o. u stečaju, OIB: 14308050011, Mala Rakovica (Grad Samobor), Ulica Sunčani put 8, 14. studenog 2024.,

z a k l j u č i o j e

I. Predmet prodaje:

nekretnina stečajnog dužnika Stečajna masa iza AGRO FRUCHT d.o.o. u stečaju, OIB: 14308050011, Mala Rakovica (Grad Samobor), Ulica Sunčani put 8, upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Slavonskom Brodu, zemljišnoknjižni odjel u Novoj Gradiški, i to:

- nekretnini upisnoj u zk.ul. 9644 (ranije: 4298), k.o. Nova gradiška, kčbr. 2736/1 BEDEM (ORANICA) površine 11105 m², k.čbr. 2763/2 BEDEM (ORANICA), površine 3926 m², k.čbr. 2764/1 BEDEM (ORANICA), površine 2568 m², k.čbr. 2764/2 BEDEM (ORANICA), površine 2303 m², k.čbr. 2765 BEDEM (ORANICA), površine 3665 m², k.čbr. 2766 BEDEM (ORANICA), površine 3501 m², k.čbr. 2767 BEDEM (ORANICA), površine 9934 m², ukupno površine 37002 m².

II. Na nekretnini iz točke I. izreke upisano je razlučno pravo za korist vjerovnika Hrvatska banka za obnovu i razvitak, OIB: 26702280390, Zagreb, Strossmayerov trg 9 i Holi-Samobor d.o.o., OIB: 47751726843, Samoborska cesta 138, Rakov Potok.

III Na nekretnini iz točke I. izreke pod brojem:

- Z-646/46 primljeno 16. srpnja 1946. na temelju prijavnog lista od 30. lipnja 1946. uknjiženo je pravo služnosti puta preko čkbr. 2767 upisanoj u A u širini od 1,50 m cijelom dužinom zapadne međe u korist čkbr. 2739 i 2740,
- Zaprimljeno 5. listopada 2016. pod brojem Z-10521/2016, Prvenstveni red upisa: Z-4211/2016, uknjižba, osobna služnost - pravo plodouživanja, Sudska nagodba Općinskog suda u Novom Zagrebu posl. br. 1 P-4200/2015-7 10. srpnja 2015., na nekretninama u A - za korist: Holi-Samobor d.o.o., OIB: 47751726843, Samoborska cesta 138, Rakov Potok.

IV. Način prodaje:

Prodaju nekretnine provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.

V. Cijena

1. utvrđena vrijednost nekretnine iznosi 400.700,00 EUR (bez PDV-a).
 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 EUR.
 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 EUR,
 6. rok u kojem je kupac dužan položiti kupovninu - razliku između jamčevine i postignute cijene kupac je dužan položiti u roku 30 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 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi odnosno od primitka drugostupanjske odluke 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 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. stavak 6. Ovršnog zakona „Narodne novine“ broj: 112/12, 25/13, 93/14 i 73/17 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.**

9. nekretnina je slobodna od osoba i stvari.

VI. Ostali uvjeti prodaje

1. porez na dodanu vrijednost ili porez na promet nekretnina plaća se u skladu sa zakonom,
2. zainteresirane osobe mogu u vrijeme dogovoreno sa stečajnim upraviteljem razgledati predmetnu nekretninu i dokumentaciju vezanu uz tu nekretninu,

VII. 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 s podacima sukladno ovom zaključku.

Obrazloženje

1. Sukladno odredbi čl. 247. st. 1. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15, 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.
2. Sud je pravomoćnim rješenjem St-1042/2024-17 od 3. listopada 2024. odredio prodaju u stečajnom postupku nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika opisane u 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 IV. zaključka donesena je na temelju odredbe čl. 247. st. 3. SZ-a i čl. 97. st. 1.-5. OZ-a.
5. Vrijednost nekretnine utvrđena je sukladno procjemenom elaboratu sudskog vještaka Alana Dozića, dipl.ing. agronomije od 22. srpnja 2024. iz kojeg proizlazi da je tržišna vrijednost nekretnine 400.700,00 EUR bez PDV-a, a s kojim prijedlogom se suglasio i razlučni vjerovnik Hrvatska banka za obnovu i razvitak u podnesku od 20. rujna 2024. (list 284 spisa) .
6. Nadalje, sud je odluku iz točke V. 2. zaključka donio na temelju odredbe čl. 247. st. 5. i 6. SZ-a, odluku iz točke V. 3. na temelju odredbe čl. 247. st. 7. SZ-a, odluku iz točke V. 5. na temelju čl. 20. st. 2. Pravilnika, a iz točke V. 8. na temelju odredbe čl. 98. st. 3. OZ-a.
7. 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 VII. zaključka).

U Zagrebu 14. studenog 2024.

Sutkinja:
Nikolina Dorić Hadžisejdić

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv zaključka nije dopušten pravni lijek (članak 19. stavak 7. SZ-a).

DNA:

1. e-oglasna ploča
2. stečajni upravitelj
3. razlučni vjerovnici: Hrvatska banka za obnovu i razvitak, Zagreb, Strossmayerov trg 9 i Holi-Samobor d.o.o., Samoborska cesta 138, Rakov Potok

Broj zapisa: **9-3086f-1d66d**

Kontrolni broj: **0862c-b39d4-be039**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=NIKOLINA DORIĆ HADŽISEJDIĆ, 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.