

**Stečajni upravitelj  
Stjepan Lović**

**Zagreb, Radnička 52/II, tel. 01/48 72 545, fax. 01/48 19 152  
e-mail: [stjepan.lovic@lawoffice-gll.hr](mailto:stjepan.lovic@lawoffice-gll.hr)**

**Zagreb, 11. svibnja 2020. godine**

**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
Posl.br. St-337/2019  
sudac: Danijela Uzelac Ljubić**

**Stečajni dužnik:**      **NIVETA za proizvodnju četaka d.o.o. u stečaju**, Zagreb, Bisačka 14,  
OIB: 21685154841, zastupana po stečajnom upravitelju Stjepanu  
Lović iz Zagreba, Radnička cesta 52

Temeljem čl. 104 Stečajnog zakona (NN 71/15 i 104/17) stečajni upravitelj podnosi naslovnom sudu slijedeći

---

#### **PRIJEDLOG ZA SAZIVANJEM SKUPŠTINE VJEROVNIKA**

**I.**      Stečajni dužnik vlasnik je slijedećih nekretnina koje su opterećene razlučnim pravima:

**a)**      k.č.br. 10780/17 upisane u zk.ul.br. 19860, k.o. Osijek, u naravi upravna zgrada, poslovna zgrada, spremište, nadstrešnica, nadstrešnica, gospodarska zgrada, gospodarska zgrada, gospodarska zgrada, gospodarska zgrada, pomoćna zgrada, pomoćna zgrada, hala, dvorište, ukupne površine 9956 m2.

Predmetna nekretnina opterećena je razlučnim pravom u korist društva KREDITNE BANKE ZAGREB d.d. , Grad Zagreb, Ulica Grada Vukovara 74, OIB: 70663193635 (**sada: AGRAM BANKE d.d. – promjena naziva tvrtke**).

Zaključkom Trgovačkog suda u Zagrebu pod posl.br. St-337/19 od dana 18. veljače 2020.g. vrijednost nekretnine utvrđena je u iznosu od 9.891.000,00 kn.

**b)** k.č.br. 471/2 upisana u zk.ul.br. 1054, k.o. Habjanovci, u naravi poslovna zgrada – Pogon drvene galanterije, ekonomsko dvorište, oranica i voćnjak, površine 21629 m<sup>2</sup>.

Predmetna nekretnina opterećena je razlučnim pravom u korist društva VORAS d.o.o. Bizovac, K. A. Stepinca 100/A, OIB: 17233928357 i razlučnim pravom u korist BAČELIĆ DAALIBORA iz Osijeka, Delnička ulica 2, OIB: 95844485212.

Zaključkom Trgovačkog suda u Zagrebu pod posl.br. St-337/19 od dana 18. veljače 2020.g. vrijednost nekretnine utvrđena je na iznos od 1.609.814,10 kn.

**c)** čest.zem. 135/4 upisana u zk.ul.br. 1014, k.o. Kamen, 16 suvlasnički dio: 14/12278, etažno vlasništvo (E-16), 1. dijela koji je suvlasnički povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja jedan poslovni prostor na 1. katu, označen br. 33a, ukupne površine 14,28 m<sup>2</sup>, te 17 suvlasnički dio: 210/12278 etažno vlasništvo (E-17), 1. dijela koji je suvlasnički povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja jedan skladišno poslovni prostor na 1. katu, označen br. 37, površine 210 m<sup>2</sup>

Predmetna nekretnina opterećena je razlučnim pravom u korist Republike Hrvatske, Ministarstva obrane.

Prema nalazu i mišljenju stalnog sudskog vještaka nekretnina je procijenjena na iznos od 1.010.000,00 kn.

**d)** k.č.br. 5847/628 upisana u zk.ul.br. 5123, k.o. Novi, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16) Stan S7 na III katu, koji se sastoji od hodnika, dvije sobe, kupaonice, kuhinje sa dnevnim boravkom i terase, ukupne površine 48,96 m<sup>2</sup>.

Predmetna nekretnina opterećena je razlučnim pravom u korist Republike Hrvatske, Ministarstva obrane.

Prema nalazu i mišljenju stalnog sudskog vještaka nekretnina je procijenjena na iznos od 229.438,00 kn.

**II.** Imovinu stečajnog dužnika čine i pokretne koje nisu opterećene razlučnim pravima i to:

- kompresor za zrak, zapremine 1500 litara, god.proizvodnje 1979.
- peć za centralno grijanje, 500 kw, TIP MG2-Z-L-N, god. proizvodnje 1997.
- metalni otpad ( strojevi za izradu četaka i obradu drveta koje se nalaze u poslovnom prostoru u Habjanovcima, a koji su u požaru u vrijeme prije otvaranja stečajnog postupka, uništeni i izgorjeni. Njihova vrijednost može se jedino izraziti u težini i otkupnoj cijeni otpadnog materijala.

III. Odredbom članka 229. stavak 4. Stečajnog zakona propisano je: *Ako stečajni vjerovnici nisu na izvještajnom ročištu drukčije odredili način i uvjete prodaje, imovina dužnika prodaje se odgovarajućom primjenom odredbi članaka 247. i 249. ovoga Zakona.* Slijedom citirane zakonske odredbe proizlazi kako se nekretnina stečajnog dužnika, pa i ona opterećena razlučnim pravima, prodaje primjenom odredbi članka 247. SZ isključivo ukoliko stečajni vjerovnici na izvještajnom ročištu nisu drugačije odredili (izglasali). Dakle, vjerovnici na izvještajnom ročištu mogu odrediti (izglasati) da se nekretnina stečajnog dužnika, pa i ona opterećena razlučnim pravima, prodaje neposrednom pogodbom, putem sudske javne dražbe, prikupljanjem ponuda ili na neki drugi, vjerovnicima prihvatljiv način.

Osim toga, odredbom članka 247. stavak 1. SZ propisano je: *Nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje se u stečajnom postupku, na prijedlog stečajnoga upravitelja ili razlučnoga vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini.* Odredbom članka 97. stavak 6. Ovršnog zakona (dalje: OZ) propisano je: *Stranke, založni vjerovnici i nositelji osobnih služnosti i stvarnih tereta koji prestaju prodajom nekretnine mogu se sporazumjeti najkasnije do prodaje nekretnine na javnoj dražbi da se prodaja nekretnine obavi u određenom roku neposrednom pogodbom preko osobe ovlaštene za promet nekretnina, sudske ovršitelja, javnoga bilježnika ili na drugi način.*

Slijedom citiranih odredbi članka, jasno proizlazi kako bi skupština vjerovnika, odnosno, razlučni vjerovnici, najkasnije do prodaje nekretnine na javnoj dražbi putem FINE, mogli dogovoriti, izglasati da se nekretnina stečajnog dužnika opterećena razlučnim pravom prodaje putem sudske dražbe, putem javnog bilježnika, prikupljanjem ponuda ili na neki drugi vjerovnicima prihvatljiv način.

Nastavno na prethodno navedeno, iz očitovanja Ministarstva pravosuđa Republike Hrvatske iznesenog u Odluci i Rješenju Ustavnog suda posl. br. U-I/3465/2017, od dana 18.12.2018. godine, vidljivo je kako i Ministarstva pravosuđa Republike Hrvatske zauzima stav kako se imovina stečajnog dužnika prodaje sukladno članku 247. SZ, isključivo ukoliko skupština vjerovnika nije drugačije odredila. Tako Ministarstvo Pravosuđa Republike Hrvatske u svom očitovanju navodi: *„U stečajnom postupku stečajni vjerovnici su ti kojima je dano pravo i mogućnost da poduzimaju radnje kojima će provedba stečaja za njih biti što je manje nepovoljna. U tom smislu treba ukazati na odredbu članka 229. stavka 4. Stečajnog zakona kojom je propisano da, ako stečajni vjerovnici nisu na izvještajnom ročištu drukčije odredili način i uvjete prodaje, imovina dužnika prodaje se odgovarajućom primjenom odredbi članaka 247. i 249. Stečajnog zakona.*

*Prema odredbi članka 247. stavka 1. Stečajnog zakona, nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje se u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini, a člankom 97. Ovršnog zakona ('Narodne novine', broj 112/12., 25/13., 93/14., 55/16. i 73/17.) propisano je da se prodaja nekretnine obavlja elektroničkom javnom dražbom (stavak 1.), ali i to da se stranke, založni vjerovnici i nositelji osobnih služnosti i stvarnih tereta koji prestaju prodajom nekretnine mogu sporazumjeti najkasnije do prodaje nekretnine na javnoj dražbi da se prodaja nekretnine obavi u određenom roku neposrednom*

*pogodbom preko osobe ovlaštene za promet nekretnina, sudskoga ovršitelja, javnoga bilježnika ili na drugi način (stavak 4.).*

Također, Jelena Čuveljak u svom Komentaru Stečajnog zakona iz svibnja 2018., str. 793. navodi: „*Dakle, ako postoji suglasnost razlučnih vjerovnika onda se može odrediti da se nekretnina opterećena razlučnim pravom prodaje i na drugačiji način, odnosno, neposrednom pogodbom. U tom se slučaju mogu kod davanja suglasnosti za neposrednu pogodbu odrediti i načini prikupljanja ponuda za sklapanje ugovora kao što je npr. javnim nadmetanjem pred stečajnim upraviteljem ili javnim bilježnikom ili prikupljanjem ponuda, odnosno, na neki drugi način. Pri donošenju te odluke razlučni će vjerovnik sigurno voditi računa o troškovima unovčenja putem FINA-e, potrebi prethodnog snošenja troškova postupka i o svim drugim okolnostima konkretnog slučaja.*“

Stečajni vjerovnici na izvještajnom ročištu održanom dana 12. rujna 2019.g. nisu prihvatili izvješće stečajnog upravitelja, niti prijedloge njegovih odluka niti su raspravljali o uvjetima i načinu unovčenja imovine stečajnog dužnika, već su temeljem čl. 87 SZ-a imenovali novog stečajnog upravitelja Stjepana Lović iz Zagreba.

Nadalje, činjenica je da FINA temeljem uputa / mjera Vlade Republike Hrvatske za prevenciju i suzbijanje epidemije koronavirusom COVID-19 ne provodi elektroničke javne dražbe do prestanka navedenih okolnosti (epidemije koronavirusom), odnosno do primitka obavijesti o prestanku od nadležnih tijela te je neizvjesno kada će FINA započeti sa javnim dražbama. U međuvremenu, svakodnevno nastaju troškovi (*režijski i drugi troškovi*) koji terete imovinu stečajnog dužnika i time umanjuju stečajnu masu, pa u konačnici i iznos za namirenje stečajnih vjerovnika. Uzevši u obzir i navedene okolnosti, smatram da je ekonomski opravdano, te vremenski brže i učinkovitije da se imovina stečajnog dužnika unovčava kako je dolje predloženo.

Slijedom svega prethodno navedenog, stečajni upravitelj podnosi ovaj prijedlog za sazivanjem skupštine vjerovnika radi donošenja slijedećih odluka:

**1.** Ovlašćuje se stečajni upravitelj da nekretnine stečajnog dužnika na kojima postoji razlučno pravo unovčava javnim nadmetanjem putem sudskih javnih dražbi koje bi se održale pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, sve prema principu „tko ponudi više“, i to kako slijedi:

**a)** k.č.br. 10780/17, upisana u zk.ul.br. 19860, k.o. Osijek, u naravi upravna zgrada, poslovna zgrada, spremište, nadstrešnica, nadstrešnica, gospodarska zgrada, gospodarska zgrada, gospodarska zgrada, pomoćna zgrada, pomoćna zgrada, hala, dvorište, ukupne površine 9956 m<sup>2</sup>, s početnom cijenom na prvoj dražbi u skladu sa Zaključkom Trgovačkog suda u Zagrebu pod posl.br. St-337/19 od dana 18. veljače 2020.g. s početnom cijenom na prvoj dražbi u visini od 9.891.000,00 kn;

**b)** k.č.br. 471/2, upisana u zk.ul.br. 1054, k.o. Habjanovci, u naravi poslovna zgrada – Pogon drvene galanterije, ekonomsko dvorište, oranica i voćnjak, površine 21629 m<sup>2</sup>, s početnom

cijenom na prvoj dražbi u skladu sa Zaključkom Trgovačkog suda u Zagrebu pod posl.br. St-337/19 od dana 18. veljače 2020.g. u iznosu od 1.609.814,10 kn;

c) čest.zem. 135/4, upisanoj u zk.ul.br. 1014, k.o. Kamen, 16 suvlasnički dio: 14/12278, etažno vlasništvo (E-16), 1. dijela koji je suvlasnički povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja jedan poslovni prostor na 1. katu, označen br. 33a, ukupne površine 14,28 m<sup>2</sup>, te 17 suvlasnički dio: 210/12278 etažno vlasništvo (E-17), 1. dijela koji je suvlasnički povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja jedan skladišno poslovni prostor na 1. katu, označen br. 37, površine 210 m<sup>2</sup>, s početnom cijenom na prvoj dražbi u skladu sa procjenom ovlaštenog sudskog vještaka u iznosu od 1.010.000,00 kn.

d) k.č.br. 5847/628, upisana u zk.ul.br. 5123, k.o. Novi, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16) Stan S7 na III katu, koji se sastoji od hodnika, dvije sobe, kupaonice, kuhinje sa dnevnim boravkom i terase, ukupne površine 48,96 m<sup>2</sup>, s početnom cijenom na prvoj dražbi u skladu sa procjenom ovlaštenog sudskog vještaka u iznosu od 229.438,00 kn.

Nekretnine će se prodavati pod dodatnim uvjetima:

- Dražba će započeti po gore navedenim početnim cijenama ispod kojih se nekretnina ne može prodati. Minimalni dražbeni korak iznosi 1.000,00 kn dok maksimalni dražbeni korak iznosi 50.000,00 kn.
- Sve poreze u svezi s prodajom snosi kupac.
- Pravo sudjelovati na dražbi imaju sve domaće pravne i fizičke osobe, pod uvjetom da su uplatili jamčevinu. Jamčevina iznosi **10% od početne cijene** i uplaćuje se u korist žiro računa stečajnog dužnika **broj: HR66 2481 0001 1110 09177, kod Agram banke d.d.**, uz opis plaćanja: «uplata jamčevine u predmetu St-337/2019 », te uz upis OIB-a u pozivu na broj odobrenja. Zadnji pravovaljani dan uplate jamčevine je 5 dana prije ročišta za dražbu.
- Kupcu će se plaćena jamčevina uračunati u cijenu, a ostalima će biti vraćena u roku od 8 dana od dana održavanja dražbe, bez kamata.
- Ponuditelj čija se ponuda prihvati kao najpovoljnija dužan je u roku od 30 dana od održavanja dražbe na isti račun kao i za uplatu jamčevine, uplatiti preostali dio kupoprodajnog iznosa iz ponude. Ovaj rok smatra se bitnim sastojkom i propuštanjem roka smatra se da je ponuditelj odustao od ponude, te nema pravo na povrat jamčevine. Prodaja se vrši po načelu «viđeno – kupljeno» u trenutku održavanja javne dražbe, pa prodavatelj ne odgovara kupcu za materijalne i pravne nedostatke.
- Ukoliko se nekretnine ne unovče na 1. sudskoj dražbi, početna cijena kod svake naredne sudske dražbe umanjivati će se po 10% u odnosu na početnu cijenu iz prethodne dražbe, te će dražba provoditi pod gore navedenim uvjetima.

2. Ovlašćuje se stečajni upravitelj da pokretnine stečajnog dužnika i to:

- kompresor za zrak, zapremine 1500 litara, god.proizvodnje 1979.
- peć za centralno grijanje, 500 kw, TIP MG2-Z-L-N, god. proizvodnje 1997.
- metalni otpad ( strojevi za izradu četaka i obradu drveta koje se nalaze u poslovnom prostoru u Habjanovcima, a koji su u požaru u vrijeme prije otvaranja stečajnog postupka, uništeni i izgoreni. Njihova vrijednost može se jedino izraziti u težini i otkupnoj cijeni otpadnog materijala.

na kojima ne postoji razlučno pravo, unovčava javnim prikupljanjem ponuda, bez isticanja početne vrijednosti, a po načelu „viđeno-kupljeno“.

Kao uvjet za razmatranje ponuda je dokaz o uplati jamčevine u iznosu od 5.000,00 kn na račun stečajnog dužnika, najkasnije 8 dana prije otvaranja ponuda.

Oglasi o javnom prikupljanju ponuda objavljivati će se na stranicama Sudačke mreže, a ponude će se otvarati pred javnim bilježnikom.

Stečajni upravitelj  
Stjepan Lović