



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Zagrebu
Zagreb, Amruševa 2/II

18. St-1112/2013

REPUBLIKA HRVATSKA

ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Zagrebu, sudac Danijela Uzelac Ljubić, u stečajnom postupku nad dužnikom ORION GRUPA d.o.o. za trgovinu i građenje u stečaju, OIB 89775200621, Zagreb, Jaruščica 7a, 29. rujna 2021.

z a k l j u č i o j e

I. Predmet prodaje su nekretnine stečajnog dužnika ORION GRUPA d.o.o. za trgovinu i građenje u stečaju, OIB 89775200621, Zagreb, Jaruščica 7a, upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb u k.o. Blato Novo, upisano u zk.ul. 50267, kč.br. 1354/2 kao Zgrada mješovite namjene br. 11, Jaruščica I, dvorište, zgrada mješovite namjene br 11, Jaruščica, dvorište ukupne površine 5693 m² i to:

- (B.4.) garažno parkirno mjesto oznake P 32, u podrumu objekta S 4, neto korisne površine 10,13 m², u etažnom elaboratu sve označeno zelenom bojom koji odgovara suvlasnički dijelu 7/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-32),
- (B.5.) garaža oznake G 32, u podrumu objekta S 4, neto korisne površine 16,13 m², u etažnom elaboratu sve označeno zelenom bojom koji odgovara suvlasničkom dijelu 12/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-141),
- (B.6.) garaža oznake G 39, u podrumu objekta S 4, neto korisne površine 11,09 m², u etažnom elaboratu sve označeno žutom bojom koji odgovara suvlasničkom dijelu 8/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-148),
- (B.7.) jednosobni stan oznake 124, u prvom katu objekta S 4, sa otvorenim parkirnim mjestom oznake PM 11 u dvorištu, neto korisne površine 29,74 m², u etažnom elaboratu sve označeno zelenom bojom u vlasništvu koja odgovara suvlasnički dijelu 22/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-231),
- (B.8.) dvosobni stan oznake 203, u drugom katu objekta S 4, sa otvorenim parkirnim mjestom oznake PM 54 u dvorištu, neto korisne površine 55,11 m², u etažnom elaboratu sve označeno žutom bojom koja odgovara suvlasničkom dijelu 40/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-240),

- (B.9.) jednosobni stan oznake 210, u drugom katu objekta S 4, neto korisne površine 27,27 m², u etažnom elaboratu sve označeno plavom bojom koji odgovara suvlasničkom dijelu 20/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-247),
- (B.10.) dvosobni stan oznake 718, u sedmom katu objekta S 4, sa spremištem oznake 68 u međuetazi, neto korisne površine 43,07 m², u etažnom elaboratu sve označeno crvenom bojom koji odgovara suvlasničkom dijelu 31/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-401),
- (B.11.) četverosobni stan oznake 722, u sedmom katu objekta S 4, sa spremištem oznake 69 u međuetazi, neto korisne površine 74,48 m², u etažnom elaboratu sve označeno crvenom bojom koji odgovara suvlasničkom dijelu 54/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-405),
- (B.12.) trosobni stan oznake 727-728, u sedmom katu objekta S 4, neto korisne površine 95,17 m², u etažnom elaboratu sve označeno plavom bojom koji odgovara suvlasničkom dijelu 69/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-410),

II. Na nekretninama iz točke I. izreke u odnosu na sve navedene suvlasničke dijelove (E-32, E-141, E- 148, E- 231, E-240, E-247, E-401, E-405, E-410), upisano je razlučno pravo u korist vjerovnika:

- ARSENIUS d.o.o. , OIB: 74301282336, Zagreb, Jarušćica 11,
- ZAGREBAČKA BANKA d.d., Zagreb, Paromlinska br.2,
- APS DELTA S.A., OIB: 45421012929,
- UNICREDIT ZAGREBAČKA BANKA d.d., BiH, Mostar, Ulica Kardinala Stepinca bb,
- ORION ULAGANJA d.o.o. za usluge, OIB: 45663810571, Zagreb, Jarušćica 11.

III. Način prodaje:

Prodaju nekretnina provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.

IV. Cijena:

1. utvrđena vrijednost nekretnina iz točke I. izreke iznosi ukupno 3.096.808,87 kn (cijena bez PDV-a),
2. minimalna cijena: (cijena ispod koje se nekretnine ne mogu prodati),
 - na prvoj dražbi ispod 3/4 utvrđene vrijednosti,
 - na drugoj dražbi ispod 1/2 utvrđene vrijednosti,
 - na trećoj dražbi ispod 1/4 utvrđene vrijednosti,
 - na četvrtoj dražbi početna cijena iznosi 1,00 kn.
3. prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu može izjaviti da kupuje nekretnine i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnina,
4. jamčevina iznosi 10 % utvrđene vrijednosti nekretnina,
5. dražbeni korak za nekretnine iznosi 10.000,00 kn,
6. rok u kojem je kupac dužan položiti kupovninu - razliku između jamčevine i postignute cijene kupac nekretnina je dužan položiti u roku od 15 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 od 15 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi ne položi kupovninu, nekretnine 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

nekretnine dosude, 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) 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 kupovinu.

V. Ostali uvjeti prodaje:

1. kupac nekretnina plaća sva porezna i javna davanja koja terete nekretninu u skladu sa zakonom,
2. nekretnina pod B.4. (E-32) garažno mjesto je slobodna od osoba i stvari, dok sve ostale nekretnine označene u točki I. izreke od B.6. do B.12. (E-141, E- 148, E- 231, E-240, E-247, E-401, E-405, E-410) nisu slobodne od osoba i stvari,
3. zainteresirane osobe mogu u vrijeme dogovoreno sa stečajnim upraviteljem razgledati predmetne nekretnine i dokumentaciju vezanu uz nekretnine.

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 i 28/21; 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 mrežnoj stranici e-oglasna ploča Trgovačkog suda u Zagrebu.

VIII. Nalaže se Financijskoj agenciji nakon primitka zahtjeva za prodaju nekretnine stečajnog upravitelja Mirjani Zuziji koji će bit podnesen na temelju ovog zaključka o prodaji poslovni broj St-1112/2013 od 29. rujna 2021. postupiti po njemu u roku od osam dana od dana primitka tog zahtjeva, budući da će se troškovi unovčenja predmeta prodaje namirit će se iz postignute kupovnine.

Obrazloženje

1. Prema odredbi čl. 247. st. 1. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15 i 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 od 23. srpnja 2021. odredio prodaju u stečajnom postupku nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika opisanih u točki I. ovog zaključka na kojima je u zemljišnim knjigama je upisano razlučno pravo u korist vjerovnika ARSENIUS d.o.o., OIB: 74301282336, Zagreb, Jarušćica 11, ZAGREBAČKA BANKA d.d., Zagreb, Paromlinska br.2, APS DELTA S.A., OIB: 45421012929, UNICREDIT ZAGREBAČKA BANKA d.d., BiH, Mostar, Ulica Kardinala Stepinca bb, ORION ULAGANJA d.o.o. za usluge, OIB: 45663810571, Zagreb, Jarušćica 11.

3. Odredbom čl. 247. st. 3. SZ-a propisano je da zaključkom o prodaji sud utvrđuje vrijednost nekretnine, način prodaje i uvjete prodaje. Vrijednost nekretnina utvrđena je na temelju procjene (elaborata) izrađenih po dipl.ing. Tomislavu Jakiću i Eli Mihovilović Brkić.

4. U spisu nalazi procjena vrijednosti nekretnina za:

- garažno parkirno mjesto oznake P 32, u podrumu objekta S 4, neto korisne površine 10,13 m², u etažnom elaboratu sve označeno zelenom bojom koji odgovara suvlasnički dijelu 7/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-32), stalnog sudskog vještaka Tomislava Jakića, listovi 1432-1449 spisa, iz koje proizlazi kako tržišna vrijednost navedenog dijela nekretnine iznosi 3.518,00 eura. Stečajna upraviteljica predložila je da se kao početna vrijednost uzme iznos od 26.304,08 kn, što je preračunati iznos od 3.518,00 eura prema srednjem tečaju HNB-a na dan 16. rujna 2021., te je navela da je nekretnina slobodna od osoba i stvari stečajni te da u gore navedenu cijenu nije uključen PDV,

-garažu oznake G 32, u podrumu objekta S 4, neto korisne površine 16,13 m², u etažnom elaboratu sve označeno zelenom bojom koji odgovara suvlasničkom dijelu 12/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-141), stalnog sudskog vještaka Tomislava Jakića, listovi 1624-1633, iz koje proizlazi kako tržišna vrijednost navedenog dijela nekretnine iznosi 5.543,00 eura. Stečajna upraviteljica predložila je da se kao početna vrijednost uzme iznos od 41.445,01 kn, što je preračunati iznos od 5.543,00 eura prema srednjem tečaju HNB-a na dan 16. rujna 2021. te je navela da nekretnina nije slobodna od osoba i stvari stečajni te da u gore navedenu cijenu nije uključen PDV,

-garažu oznake G 39, u podrumu objekta S 4, neto korisne površine 11,09 m², u etažnom elaboratu sve označeno žutom bojom koji odgovara suvlasničkom dijelu 8/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-148), stalnog sudskog vještaka Tomislava Jakića, listovi 1680-1699, iz koje proizlazi kako tržišna vrijednost navedenog dijela nekretnine iznosi 4.782,00 eura, a ne 5.010,00 eura kao što je to navedeno u podnesku stečajne upraviteljice od 16. rujna 2021. Stečajna upraviteljica predložila je da se kao početna vrijednost uzme iznos od 35.755,01 kn, što je preračunati iznos od 4.782,00 eura prema srednjem tečaju na dan 16. rujna 2021. za eure, te je izjavila da nekretnina slobodna od osoba i stvari stečajni upravitelj izjavljuje da nije, da je u najmu te da u gore navedenu cijenu nije uključen PDV,

-jednosobni stan oznake 124, u prvom katu objekta S 4, sa otvorenim parkirnim mjestom oznake PM 11 u dvorištu, neto korisne površine 29,74 m², u etažnom elaboratu sve označeno zelenom bojom u vlasništvu koja odgovara suvlasnički dijelu 22/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-231), stalnog sudskog vještaka Tomislava Jakića, listovi 1280-1298 spisa, iz koje proizlazi kako tržišna vrijednost navedenog dijela nekretnine iznosi 36.350,00 eura. Stečajna upraviteljica predložila je da se kao početna vrijednost uzme iznos od 271.788,95 kn, što je preračunati iznos od 36.350,00 eura prema srednjem tečaju na dan 16. rujna 2021. za eure. Na upit suda izjavila je da nekretnina nije slobodna od osoba i stvari, da je u najmu, da u gore navedenu cijenu nije uključen PDV,

-dvosobni stan oznake 203, u drugom katu objekta S 4, sa otvorenim parkirnim mjestom oznake PM 54 u dvorištu, neto korisne površine 55,11 m², u etažnom elaboratu sve označeno žutom bojom koja odgovara suvlasničkom dijelu 40/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-240), stalnog sudskog vještaka Tomislava Jakića (listovi 1299-1317 spisa) iz koje proizlazi kako tržišna vrijednost navedenog dijela nekretnine iznosi 69.868,00 eura. Stečajna upraviteljica predložila je da se kao

početna vrijednost uzme iznos od 522.403,03 kn, što je preračunati iznos od 69.868,00 eura prema srednjem tečaju HNB-a na dan 16. rujna 2021. za eure. Izjavila je da nekretnina nije slobodna od osoba i stvari stečajni upravitelj, da je u najmu i da u gore navedenu cijenu nije uključen PDV.

-jednosobni stan oznake 210, u drugom katu objekta S 4, neto korisne površine 27,27 m², u etažnom elaboratu sve označeno plavom bojom koji odgovara suvlasničkom dijelu 20/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-247), stalnog sudskog vještaka Tomislava Jakića, listovi 1318-1335 spisa, iz koje proizlazi kako tržišna vrijednost navedenog dijela nekretnine iznosi 34.653,00 eura. Stečajna upraviteljica predložila je da se kao početna vrijednost uzme iznos od 259.100,48 kn, što je preračunati iznos od 34.653,00 eura prema srednjem tečaju HNB-a na dan 16. rujna 2021. za eure. Izjavila je da nekretnina nije slobodna od osoba i stvari, da je u najmu i da u gore navedenu cijenu nije uključen PDV.

- dvosobni stan oznake 718, u sedmom katu objekta S 4, sa spremištem oznake 68 u međuetazi, neto korisne površine 43,07 m², u etažnom elaboratu sve označeno crvenom bojom koji odgovara suvlasničkom dijelu 31/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-401), stalne sudske vještakinje Ele Mihovilović Brkić, listovi 1845-1860, iz koje proizlazi kako tržišna vrijednost navedenog dijela nekretnine iznosi 56.102,00 eura. Stečajna upraviteljica predložila je da se kao početna vrijednost uzme iznos od 419.474,65 kn, što je preračunati iznos od 56.102,00 eura prema srednjem tečaju HNB-a na dan 16. rujna 2021. za eure. Izjavila je da nekretnina nije slobodna od osoba i stvari stečajni upravitelj izjavljuje da nije, da je u najmu i da u navedenu cijenu nije uključen PDV,

-čtetverosobni stan oznake 722, u sedmom katu objekta S 4, sa spremištem oznake 69 u među etaži, neto korisne površine 74,48 m², u etažnom elaboratu sve označeno crvenom bojom koji odgovara suvlasničkom dijelu 54/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-405), stalnog sudskog vještaka Tomislava Jakića, listovi 1336-1355, iz koje proizlazi kako tržišna vrijednost navedenog dijela nekretnine iznosi 91.174,00 eura. Stečajna upraviteljica predlaže da se kao početna vrijednost uzme iznos od 681.707,99 kn, što je preračunati iznos od 91.174,00 eura prema srednjem tečaju na dan 16. rujna 2021. za eure. Izjavila je da nekretnina nije slobodna od osoba i stvari stečajni upravitelj i da u gore navedenu cijenu nije uključen PDV.

-trosobni stan oznake 727-728, u sedmom katu objekta S 4, neto korisne površine 95,17 m², u etažnom elaboratu sve označeno plavom bojom koji odgovara suvlasničkom dijelu 69/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-410), stalnog sudskog vještaka, Tomislava Jakića, listovi 1356-1375 spisa, iz koje proizlazi kako tržišna vrijednost navedenog dijela nekretnine iznosi 112.188,00 eura. Stečajna upraviteljica predlaže da se kao početna vrijednost uzme iznos od 838.829,67 kn što je preračunati iznos od 112.188,00 eura prema srednjem tečaju na dan 16. rujna 2021. za eure. Izjavila je da nekretnina nije slobodna od osoba i stvari, da je u najmu i da u gore navedenu cijenu nije uključen PDV.

5. Na ročištu je predloženo da se za sve navedene nekretnine donese jedan zaključak o prodaji i da se kao početna ukupna cijena uzme zbroj navedenih utvrđenih pojedinačnih vrijednosti u iznosu od 3.096.808,87 kn. Slijedom svega navedenog, odluka iz točke III. zaključka donesena je sukladno odredbi čl. 247. st. 4. SZ-a i čl. 97. st. 1.-5. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj: 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17 i 131/20, dalje: OZ), 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.

6. Stečajni upravitelj je tijelo stečajnog postupka sa zadaćom unovčenja 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).

7. Iz odredaba čl. 9. u vezi s odredbom čl. 40. Pravilnika proizlazi da će Financijska agencija pozvati ovrhovoditelja na uplatu predujma za troškove provedbe prodaje elektroničkom javnom dražbom te da je upravo ovrhovoditelj obveznik plaćanja tog predujma. Naime, stečajni dužnik ili stečajni upravitelj u ime i za račun stečajnog dužnika, nisu ovrhovoditelji. Stečajni postupak je generalna ovrha pa stečajni dužnik može imati isključivo status ovršenika, a ne i status ovrhovoditelja. Zbog toga stečajni dužnik ili stečajni upravitelj u ime i za račun stečajnog dužnika nisu obveznici plaćanja predujma pa niti ne mogu biti pozvani na njegovo plaćanje. Prodaja u stečajnom postupku ne može se uvjetovati uplatom predujma, budući da se radi o zakonskoj obvezi unovčenja nekretnine (stečajne mase), a ne o slobodnom raspolaganju ovrhovoditelja. Troškovi unovčenja predmeta prodaje namirit će se iz postignute kupovnine, a sve sukladno odredbama SZ-a koji je u ovom slučaju lex specialis.

8. Slijedom navedenog, na temelju odredaba čl. 247. SZ-a u vezi čl. 18. SZ-a te odredaba čl. 9. u vezi s odredbom čl. 40. Pravilnika, odlučeno je kao u točki VIII. izreke.

U Zagrebu 29. rujna 2021.

Sudac
Danijela Uzelac Ljubić

Uputa o pravnom lijeku: Protiv ovog zaključka nije dopušten pravni lijek (čl. 19. st. 7. SZ-a)

DNA:

1. stečajnom upravitelju putem e-komunikacije
2. e-oglasna ploča suda

Broj zapisa: **eb300-28805**

Kontrolni broj: **044cb-344ee-e5e8c**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=DANIJELA UZELAC LJUBIĆ, 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.