



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

18. St-350/2021

REPUBLIKA HRVATSKA

ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Zagrebu, sudac Danijela Uzelac Ljubić, u stečajnom postupku nad dužnikom ARS PLUS d.o.o. u stečaju, OIB 90398989453, Glina, Hrvatskog proljeća 14A, 2. veljače 2023.

z a k l j u č i o j e

I. Predmet prodaje su nekretnine stečajnog dužnika ARS PLUS d.o.o. u stečaju, OIB 90398989453, Glina, Hrvatskog proljeća 14, upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Sisku, Zemljišnoknjižni odjel Glina u:

- zk.ul.br. 3502, k.o. 310140, Glina, kč.br. 2156, broj D.L. 17, u naravi Ulica hrvatskog proljeća ukupne površine 3756 m² koju čini dvorište površine 2169m², Industrijska zgrada, Glina, Ulica hrvatskog proljeća 14A, površine 1155m², gospodarska zgrada površine 86m², pomoćna zgrada površine 172 m², gospodarska zgrada površine 143 m², i gospodarska zgrada površine 31 m², vlasnički dio: 1/1.
-zk.ul.br. 1213, k.o. 310140, Glina, kč.br. 2157/1, broj D.L. 17, u naravi Ulica hrvatskog proljeća ukupne površine 799 m², koju čini pašnjak površine 799 m², vlasnički dio: 1/1.

II. Na obje nekretnine iz točke I. izreke upisana su razlučna prava u korist vjerovnika :

- Raiffeisenbank Austria d.d., OIB: 53056966535, Zagreb, Petrinjska 59,
- Hrvatska agencija za malo gospodarstvo i investicije, OIB: 25609559342, Zagreb, Prilaz Gjura Deželića 7.

III. Način prodaje:

Prodaju nekretnina provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.

IV. Cijena:

1. utvrđena vrijednost nekretnina iz točke I. izreke iznosi ukupno 237.800,00 eura/1.791.704,10 kn¹,
2. minimalna cijena: (cijena ispod koje se nekretnine ne mogu prodati),
-na prvoj dražbi ispod 3/4 utvrđene vrijednosti,

¹ Fiksni tečaj konverzije 7,53450.

-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/0,13 eura.

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 1.350,00 eura,

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 (porez na promet nekretnina) i javna davanja koja terete nekretninu u skladu sa zakonom,
2. nekretnine su 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, 28/21 i 9/23; dalje: Pravilnik) zahtjev za prodaju nekretnine u stečajnom postupku elektroničkom javnom dražbom s podacima sukladno ovom zaključku.

VII. 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 od stečajnog upravitelja Ivana Hudoletnjaka koji će bit podnesen na temelju ovog zaključka o prodaji poslovni broj St-350/2021 od 2. veljače 2023. postupiti po njemu u roku od osam dana od dana primitka tog zahtjeva.

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 9. veljače 2023. odredio prodaju u stečajnom postupku nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika opisanih u točki I. ovog zaključka na kojima je upisano razlučno pravo u korist Raiffeisenbank Austria d.d., OIB: 53056966535, Zagreb, i Hrvatska agencija za malo gospodarstvo i investicije, OIB: 25609559342, Zagreb, što proizlazi iz izvadaka iz zemljišnih knjiga.

3. Odredbom čl. 247. st. 3. SZ-a propisano je da se zaključkom o prodaji sud utvrđuje vrijednost nekretnine, način prodaje i uvjete prodaje. Vrijednost nekretnina utvrđena je na temelju procjene (elaborata) izrađenih u odnosu na nekretninu iz točke I.a) izreke po vještaku Borisu Županiću dipl. ing. arh. iz kojeg proizlazi da tržišna vrijednost nekretnine pod upisane u zk.ul.br. 3502 k.o. Glina, iznosi 232.400,00 eura, a nekretnine pod upisane u zk.ul.br. 1213, k.o. 310140, Glina, iznosi 5.400,00 eura, što ukupno iznosi 237.800,00 EUR/1.791.704,10 kn.

4. Stečajni upravitelj je podnesku od 1. veljače 2023. naveo da su nekretnine slobodne od osoba i stvari i da podliježu plaćanju poreza na promet nekretninama.

5. Slijedom 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, 131/20 i 114/22, dalje: OZ), odluka iz točke IV.2. zaključka sukladno odredbi čl. 247. st. 5. te 6. SZ-a koji stavak je izmijenjen odredbom čl.73. Zakona o izmjenama i dopunama Stečajnog zakona (Narodne novine broj 36/22). Nakon neuspjele četvrte dražbe razlučni vjerovnici će odlučiti o neunovčenom predmetu stečajne mase. 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 („Narodne novine“ broj 156/14, 1/19, 28/21 i 9/23; dalje: Pravilnik), 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 2. veljače 2023.

Sudac
Danijela Uzelac Ljubić

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

DNA:

1. e-oglasna ploča suda
2. stečajni upravitelj

Broj zapisa: **eb318-d6d66**

Kontrolni broj: **0b216-f34d8-63b71**

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.