



REPUBLIKA HRVATSKA

Trgovački sud u Zagrebu

Zagreb, Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11

St-565/2018-162

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Zagrebu, po sucu pojedincu Lovri Sardeliću, u stečajnom postupku nad dužnikom BERTOLAN d.o.o. u stečaju, OIB 58837533240, Kutina, Miroslava Krleže 52, dana 10. veljače 2026. godine

riješio je

I. Utvrđuje se da je udovoljeno uvjetima za pravovaljanost prodaje te se kupcu STRABAG za građevinske poslove d.o.o., OIB: 74971361430, Ulica Petra Hektorovića 2, Zagreb, dosuđuju nekretnine stečajnog dužnika BERTOLAN d.o.o. u stečaju, OIB 58837533240, Kutina, Miroslava Krleže 52, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Kutini, Zemljišnoknjižni odjel Kutina, k.o. Kutina, i to u:

1. zk.ul. 5073 k.č.br. 8284/4 u naravi zgrada, kotlovnica, trafostanica i dvorište površine 7.216 m²;

2. zk.ul. 6693 k.č.br. 8284/3 u naravi parkiralište površine 1247 m².

II. Kupac nekretnine STRABAG za građevinske poslove d.o.o., OIB: 74971361430, Ulica Petra Hektorovića 2, Zagreb, ponudio je na drugoj javnoj dražbi najviši iznos valjane ponude u iznosu od 358.250,00 eura.

III. Kupac STRABAG za građevinske poslove d.o.o., OIB: 74971361430, Ulica Petra Hektorovića 2, Zagreb, dužan je položiti kupovninu u iznosu od 296.050,00 eura što predstavlja razliku između uplaćene jamčevine (62.200,00 eura) i postignute kupoprodajne cijene (358.250,00 eura), u roku 30 dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi na račun IBAN: HR1123900011300028787, model: HR11, pod „poziv na broj“ (PNB) kao podatak prvi (P1) treba upisati broj 558745, a kao podatak drugi (P2*) treba upisati broj 563145 (što je broj sadržan u tablici pod rednim brojem VI-Lista ponuditelja sa zadnjom najvišom valjanom ponudom u nadmetanju). U slučaju da je kupac osoba s pravom prvokupa, tada je kao podatak drugi (P2) potrebno naznačiti broj 19. U slučaju prijeboja, kao podatak drugi (P2) potrebno je naznačiti broj 27. Podatak P1 i P2 nužno je odvojiti crticom (-). Prilikom uplate kupovnine na račun Agencije IBAN: HR1123900011300028787, potrebno je da uplatitelj u polje 71A na SWIFT-u ili na obrascu naloga za plaćanje u polje „Opcija troška“ naznači opciju „OUR“. Ako STRABAG za građevinske poslove d.o.o., OIB: 74971361430, Ulica Petra Hektorovića 2, Zagreb, u roku 30 dana od dana pravomoćnosti ovog rješenja ne položi kupovninu, 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.

IV. Određuje se upis prava vlasništva za korist kupca na dosuđenoj nekretnini, nakon pravomoćnosti ovog rješenja.

V. Određuje se, nakon pravomoćnosti ovog rješenja, brisanje prava i tereta, koji prestaju prodajom, na nekretnini upisanoj u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Kutini, Zemljišnoknjižni odjel Kutina, k.o. Kutina, i to u:

1. zk.ul. 5073 k.č.br. 8284/4 u naravi zgrada, kotlovnica, trafostanica i dvorište površine 7.216 m² i to:

- 2.1 Zaprimljeno 20.06.2014. broj Z-1726/14 Na temelju Rješenja Rješenja Financijske agencije, Regionalnog centra Zagreb od 16.06.2014. godine Klasa: UP-I/110/07/14-01/6504 Ur.br. 04-06-14-6504-17 Nagodbeno vijeće: ZG07 i odredbe čl. 50 Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi (N.N. 108/12, 144/12, 81/13, 112/13) zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe na nekretninama u AI;

- 1.2 Zaprimljeno 19.05.2025.g. pod brojem Z-2880/2025 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU ST-565/2018 OD 19.09.2022. PRAVOMOĆNO 06.10.2022, O PRODAJI;

- 1.1 Zaprimljeno 09.07.2018.g. pod brojem Z-11730/2018 ZABILJEŽBA, rješenja o otvaranju stečajnog postupka Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-565/18 od 03. srpnja 2018.;

- 2.1 Primljeno: 03. siječnja 2005. br. Z.1/05 Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu broj MSP-D 39/04 od 10. prosinca 2004. broj OU.001/2005 uknjižuje se pravo zaloge na kčbr. 8284/3 i 8284/4 u A u iznosu od petstoosamdesettisućedvjestodvadesetosam EUR (583.228,00 EUR) u protuvrijednosti kuna uz valutnu klauzulu vezano na EUR, kamatnu stopu od 4% godišnje na iznos kredita iskazan u EUR i druge uvjete sukladno predmetnom ugovoru o kreditu broj MSP-D 39/04 za korist: HRVATSKE BANKE ZA OBNOVU I RAZVITAK ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9;

- 3.1 Zaprimljeno 02.01.2009. broj Z-1/09 Na temelju ovosudnog rješenja o ovrsi od 29. prosinca 2008. godine broj Ovr. 865/08 uknjižuje se založno pravo na nekretnine u A radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od stotridesetšesttisućašestoosamdesetkunaishedamdesetdvijelipe, kao i propisane zakonske zatezne kamate na iznos glavnice koja teče od 18. 10. 2008. godine , kao i troškove ovog postupka osiguranja u iznosu od 2.500,00 kn, uz zabilježbu ovršivosti tražbine, za korist: REPUBLIKE HRVATSKE - MINISTARSTVA FINACIJA, POREZNE UPRAVE, PODRUČNOG UREDA SISAK.

2. zk.ul. 6693 k.č.br. 8284/3 u naravi parkiralište površine 1247 m²:

- 2.1 Zaprimljeno 20.06.2014. broj Z-1726/14 Na temelju Rješenja Rješenja Financijske agencije, Regionalnog centra Zagreb od 16.06.2014. godine Klasa: UP-I/110/07/14-01/6504 Ur.br. 04-06-14-6504-17 Nagodbeno vijeće: ZG07 i odredbe čl. 50 Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi (N.N. 108/12, 144/12, 81/13, 112/13) zabilježuje se otvaranja postupka predstečajne nagodbe na nekretninama u AI.

- 1.2 Zaprimljeno 19.05.2025.g. pod brojem Z-2880/2025 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU ST-565/2018 OD 19.09.2022. PRAVOMOĆNO 06.10.2022, O PRODAJI;

- 1.1 Zaprimljeno 09.07.2018.g. pod brojem Z-11730/2018 ZABILJEŽBA, rješenja o otvaranju stečajnog postupka Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-565/18 od 03. srpnja 2018;

- 2.1 Primljeno: 03. siječnja 2005. br. Z.1/05 Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu broj MSP-D 39/04 od 10. prosinca 2004. broj OU.001/2005 uknjižuje se pravo zalogu na kčbr. 8284/3 u A u iznosu od petstoosamdesettritisučetvjestodvadesetosam EUR (583.228,00 EUR) u protuvrijednosti kuna uz valutnu klauzulu vezano na EUR, kamatnu stopu od 4% godišnje na iznos kredita iskazan u EUR i druge uvjete sukladno predmetnom ugovoru o kreditu broj MSP-D 39/04 za korist: HRVATSKE BANKE ZA OBNOVU I RAZVITAK, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9;

- 3.1 Zaprimljeno 02.01.2009. broj Z-1/09 Na temelju ovosudnog rješenja o ovrsi od 29. prosinca 2008. godine broj Ovr. 865/08 uknjižuje se založno pravo na nekretnine u A radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od stotridesetšestisućasestoosamdesetkunaisedamdesetdvijelipe, kao i propisane zakonske zatezne kamate na iznos glavnice koja teče od 18. 10. 2008. godine , kao i troškove ovog postupka osiguranja u iznosu od 2.500,00 kn, uz zabilježbu ovršivosti tražbine, za korist: REPUBLIKE HRVATSKE-MINISTARSTVA FINACIJA, POREZNE UPRAVE, PODRUČNOG UREDA SISAK;

- 6.1 Zaprimljeno 13.12.2010. broj Z-3142/10 Na temelju ovosudnog Rješenja od 8. prosinca 2010. godine broj Ovr. 1760/10 uknjižuje se založno pravo na nekretnine u A radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 53.730,52 kune (pedesettritisućesedamstotrideset i 52/100 kuna) glavnice i 13.154,77 kn kamate, kao i propisane zakonske zatezne kamate na iznos glavnice koja teče od 11. studenog 2010. godine, te troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 1.000,00 kuna, uz zabilježbu ovršivosti tražbine, za korist: REPUBLIKE HRVATSKE - MINISTARSTVA FINACIJA, POREZNE UPRAVE, PODRUČNI URED SISAK;

- 9.1 Zaprimljeno 08.04.2013. broj Z-1335/13 Na temelju ovosudnog Rješenja od 02.travnja 2013.godine broj Ovr.519/13 uknjižuje se založno pravo na nekretnine u A radi osiguranja novčane tražbine temeljem ovršnih isprava - izvršnog rješenja o ovrsi Upravnog odjela za financije, proračun, javne prihode i gradsku riznicu Grada Kutine Klasa: UP-I-363-03/08- 02/153 od 03.rujna 2008.godine u iznosu od 4.011,72 kune, te troška ovršnog postupka u iznosu od 200,00 kuna, - izvršnog rješenja o ovrsi Upravnog odjela za financije, proračun, javne prihode i gradsku riznicu Grada Kutine Klasa: UP-I-363- 03/10-02/243 od 04. listopada 2010.godine u iznosu od 16.133,16 kuna, te troška ovršnog postupka u iznosu od 200,00 kuna, - izvršnog rješenja o ovrsi Upravnog odjela za komunalni sustav i građenje Grada Kutine Klasa: UP-I-363-03/11-02/81 od 27.svibnja 2011.godine u iznosu od 6.567,39 kuna, te troška ovršnog postupka u iznosu od 200,00 kuna,- izvršnog rješenja o ovrsi Upravnog odjela za komunalni sustav i građenje Grada Kutine, Klasa: UP-I-363-03/12-02/19 od 10. siječnja 2012.godine u iznosu od 6.487,42 kune, te troška ovršnog postupka u iznosu od 200,00 kuna, - izvršnog rješenja o ovrsi Upravnog odjela za komunalni sustav i građenje Grada Kutine Klasa: UP-I-363-03/12-02/273 od 27.rujna 2012. godine u iznosu od 8.529,74 kune, te troška ovršnog postupka u iznosu od 200,00 kuna, uz zabilježbu ovršivosti tražbine, za korist: GRADA KUTINE, OIB: 41888874500, TRG KRALJA TOMISLAVA 12.

VI. Nalaže se Općinskom sudu u Kutini, Zemljišnoknjižni odjel Kutina, nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što kupac položi kupovninu upisati pravo vlasništva za korist kupca iz točke I. ovog rješenja te da se brišu prava i tereti na nekretnini koji prestaju prodajom.

VII. Nekretnine iz točke I. ovog rješenja predat će se kupcu zaključkom o predaji nakon što ovo rješenje postane pravomoćno i nakon što kupac uplati kupovninu iz točke III. ovog rješenja te sud izda potvrdu da je kupac položio kupovninu.

VIII. Ovo će se rješenje objaviti na e-oglasnoj ploči Trgovačkog suda u Zagrebu te se smatra da je isto dostavljeno svim osobama kojima je dostavljen i zaključak o prodaji, istekom trećeg dana od dana njegova isticanja na e-oglasnoj ploči.

IX. Nalaže se Općinskom sudu u Kutini, Zemljišnoknjižni odjel Kutina, u zemljišnim knjigama zabilježiti dosudu nekretnina navedenih u točki I. izreke ovog rješenja.

Obrazloženje

1. U ovom stečajnom postupku, stečajnu masu, među ostalim, čine i nekretnine navedene u točki I. izreke ovog rješenja na kojima postoje upisana razlučna prava.

2. Pravomoćnim rješenjem od 19. rujna 2022. sud je na temelju odredbe čl. 247. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15 i 104/17, dalje: SZ) odredio prodaju navedenih nekretnina stečajnog dužnika u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini.

3. Zaključkom o prodaji od 17. srpnja 2025. određen je predmet prodaje te uvjeti i način prodaje sukladno čl. 247. SZ-a i čl. 97. i 98. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj 112/2012, 25/13, 93/2014, 55/16, 73/17 i 131/20, dalje: OZ).

4. Prema izvješću Financijske agencije od 19. siječnja 2026. (identifikator nadmetanja 55874, list 678-692 spisa) na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi najvišu valjanu ponudu u iznosu od 358.250,00 eura, ponudio je STRABAG za građevinske poslove d.o.o., OIB: 74971361430, Ulica Petra Hektorovića 2, Zagreb. Iz navedenog izvješća proizlazi kako je elektronička javna dražba započela 23. listopada 2025. u 15:00:00 sati, a završila je 16. siječnja 2026. u 14:59:59.999, s time da je nadmetanje započelo 31. prosinca 2025. u 15:00:00.000 sati, a završilo je 16. siječnja 2026. u 15:24:51.890 (produljeno nadmetanje). Za tu dražbu uplaćeno je pet jamčevina, a uplatitelji su Promulum d.o.o., OIB: 69719274891, Obrtnička ulica 2, Zagreb, TERRA FIRMA d.d., OIB: 22198253360, Ulica Pere Budmanija 3, Zagreb, TOMISLAV ZEČEVIĆ, OIB: 40570565879, Ulica dr. Franje Tuđmana 58 A, Zadar, STRABAG za građevinske poslove d.o.o., OIB: 74971361430, Ulica Petra Hektorovića 2, Zagreb i KorBox d.o.o., OIB: 54253942164, Trgovačka ulica 6, Zagreb. Nadalje, prema tom izvješću valjanu ponudu dali su STRABAG za građevinske poslove d.o.o. i KorBox d.o.o., dok Promulum d.o.o., TERRA FIRMA d.d. i TOMISLAV ZEČEVIĆ nisu dali nijednu valjanu ponudu.

5. U Zaključku o prodaji utvrđeno je da je razliku između jamčevine i postignute cijene kupac dužan položiti u roku 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi, s time da ako kupac STRABAG za građevinske poslove d.o.o., OIB: 74971361430,

Ulica Petra Hektorovića 2, Zagreb, u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi ne položi kupovninu, 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. (čl. 103. st. 6. OZ-a).

6. Kako je u konkretnom slučaju postignuta cijena u iznosu od 358.250,00 eura, to je kupac dužan platiti kupovninu u iznosu 296.050,00 eura, kao razliku između jamčevine (62.200,00 eura) i postignute cijene.

7. Slijedom navedenog, sud je na temelju odredbi čl. 247. SZ-a, u svezi sa odredbom čl. 103. OZ-a donio rješenje o dosudi. Ovdje valja istaknuti da je temeljem odredbe čl. 53. st. 3. Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi (Narodne novine broj 144/12., dalje: ZFPPN) propisano da će se rješenje o otvaranju postupka predstečajne nagodbe dostaviti se tijelima koja vode upisnike navedene u članku 51. stavku 8. toga Zakona, koje je dužnik naveo u svojoj prijavi. Sukladno odredbi čl. 34. st. 4. Zakon o zemljišnim knjigama (Narodne novine broj 63/19, 128/22, 155/23, 127/24; dalje: ZZK), koji se u ovom postupku ima primijeniti kao *lex specialis*, propisano je da je zabilježba upis kojim se čine vidljivim mjerodavne okolnosti za koje je zakonom određeno da ih se može zabilježiti u zemljišnim knjigama. Zabilježbom se mogu osnivati određeni pravni učinci kad je to predviđeno zakonom. Sukladno odredbi čl. 44. st. 1. ZZK-a propisano je da se zemljišnoknjižne zabilježbe mogu činiti u svrhu da se vidljivim učine osobni odnosi, naročito ograničenje glede upravljanja imovinom (npr. otvaranje stečaja i dr.), kao i drugi odnosi i činjenice određene zakonom, s tim učinkom da se nitko ne može pozivati na to da za njih nije znao niti morao znati. Odredbom čl. 76. ZZK-a propisano je da se zabilježbe osobnih odnosa, kao i brisanje takvih zabilježbi, provode na prijedlog sudionika, njihovih zakonskih zastupnika ili za to nadležnih sudova i drugih nadležnih tijela, a na temelju isprava kojima dokazuju postojanje osobnog odnosa čija se zabilježba odnosno prestanak zahtijeva. Dakle, osnovni cilj zabilježbe je učiniti vidljivim okolnosti i stvoriti određene učinke mjerodavne za prosudbu pravnog stanja nekretnine i mogućnost raspolaganja knjižnim pravima. Zabilježbom se svima čini vidljivim da glede nositelja knjižnog prava ili knjižnog prava postoje neki odnosi ili činjenice koje na određeni način mogu utjecati na valjanost, mogućnost i način raspolaganja knjižnim pravom, stjecanje knjižnog prava, njegov prvenstveni red i sl. Stjecatelji koji su knjižno pravo stekli nakon upisane zabilježbe ne mogu se opravdavati da nisu znali za zabilježeni osobni odnos ili pravnu činjenicu pa u odnosu na njih djeluje zabilježeni osobni odnos ili pravna činjenica. Koje će sve učinke zabilježba imati ovisi o tome što je njezin predmet pa pravne učinke pojedine zabilježbe određuju odredbe zakona koje određuju i njihov upis u zemljišnu knjigu. U konkretnom slučaju, zabilježbom koja je upisana na temelju rješenja o otvaranju postupka predstečajne nagodbe učinjeno je vidljivim u zemljišnim knjigama da se nad nositeljem knjižnog prava – dužnikom, vodi postupak predstečajne nagodbe. Kako je postupak predstečajne nagodbe pravomoćno dovršen dana 15. lipnja 2016., a što je utvrđeno uvidom u spis ovog suda poslovni broj Stpn-168/2015 u skladu s čl. 11. SZ-a, valjalo je u skladu s načelom ekonomičnosti naložiti i brisanje zabilježbe otvaranja postupka predstečajne nagodbe na nekretninama u vlasništvu dužnika. Navedeni stav izražen je i u odluci Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske rješenjem poslovni broj 35 PŽ-1813/2019 od 20. ožujka 2019. godine.

8. Zabilježba dosude u zemljišnim knjigama određena je na temelju čl. 96. Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" broj 63/19, 128/22 i 127/24).

9. U skladu s odredbom čl. 103. st. 5. OZ-a smatrat će se da je ovo rješenje o dosudi dostavljeno svim osobama kojima se dostavlja zaključak o prodaji te svim sudionicima u dražbi istekom trećega dana od dana njegova isticanja na oglasnoj ploči. Te osobe imaju pravo tražiti da im se u sudskoj pisarnici neposredno preda opravak rješenja.

U Zagrebu, 10. veljače 2026.

SUDAC
Lovre Sardelić

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU: Protiv ovog rješenja pravo žalbe imaju stranke i osobe koje su sudjelovale na dražbi kao ponuditelji (čl. 105. Ovršnog zakona). Smatrat će se da je rješenje o dosudi dostavljeno svim osobama kojima se dostavlja zaključak o prodaji te svim sudionicima u dražbi istekom trećeg dana od dana njegova isticanja na e oglasnoj ploči suda (čl. 103. st. 5. Ovršnog zakona). Žalba se podnosi u roku 8 dana ovom sudu u dovoljnom broju primjeraka, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

DNA:

1. stečajni upravitelj
2. razlučni vjerovnici:
 - Hrvatska banka za obnovu i razvitak,
 - Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava putem ŽDO Sisak
 - Grad Kutina
3. Općinskom sudu u Kutini, Zemljišnoknjižni odjel Kutina, odmah radi zabilježbe dosude, te po pravomoćnosti
4. Promulum d.o.o., Obrtnička ulica 2, Zagreb,
5. TERRA FIRMA d.d., Ulica Pere Budmanija 3, Zagreb,
6. TOMISLAV ZEČEVIĆ, Ulica dr. Franje Tuđmana 58 A, Zadar,
7. STRABAG za građevinske poslove d.o.o., Ulica Petra Hektorovića 2, Zagreb;
8. KorBox d.o.o., Trgovačka ulica 6, Zagreb
9. Porezna uprava
10. Financijska agencija Regionalni centar Zagreb, Ulica grada Vukovara 70, Zagreb
11. e-oglasna ploča suda

Broj zapisa: **9-30883-17111**

Kontrolni broj: **02150-9437a-60846**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=LOVRE SARDELIĆ, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti>



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.