



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ulica grada Vukovara 84

REPUBLIKA HRVATSKA

ZAKLJUČAK

Općinski građanski sud u Zagrebu, po višoj sudskoj savjetnici tog suda Tihani Fijan, u ovršnoj stvari I. ovrhovoditelja RAIFFEISEN-LANDESBANK STEIERMARK AG, OIB: 99299600513, Graz, Kaiserfeldgasse 5, zastupan po punomoćniku Marku Kallayu, odvjetniku u Odvjetničkom društvu Kallay & partneri d.o.o., Zagreb, Ilica 1A/III, II. ovrhovoditelja Franje Ferjanića, Domaslovec, Rakatina ulica 3, OIB: 72561586040, zastupan po punomoćniku Željku Bekini, odvjetniku u Zagrebu, Trg Josipa Jurja Strossmayera 7 i III. ovrhovoditelja Mate Seljaka, Zagreb, Pogačićeva ulica 11, OIB: 19723288430, zastupan po punomoćniku Goranu Jujnoviću Lučiću, odvjetniku u Odvjetničkom društvu Jujnović Lučić Marković Ivandić Galić d.o.o., Zagreb, Strojarska cesta 20, protiv ovršenice Sibe Gajer, Zagreb, Andrije Žaje 57, OIB: 16446524494, zastupana po punomoćnici Lindi Kocijančić, odvjetnici u Zagrebu, Medvedgradska 43, radi ovrhe na nekretnini, 10. srpnja 2026.,

z a k l j u č a k j e :

I/ Utvrđuje se ukupna vrijednost nekretnine u vlasništvu ovršenika, upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, zk.ul.br. 13012, k.o. Trešnjevka Nova, kč.br. 625, broj D.L. 3, Ulica Andrije Žaje površine 429 m², DVORIŠTE površine 138 m², KUĆA, Zagreb, Ulica Andrije Žaje 57 površine 170 m², KUĆA, Zagreb, Ulica Andrije Žaje 57/1 površine 53 m², ZGRADA površine 54 m², ZGRADA površine 14 m², sveukupno površine 429 m² (što odgovara ranijem zemljišnoknjižnom stanju nekretnine na adresi Daničićeva ulica broj 57, kčbr. 4899/9 označene kao 1. etaža (0/0) zk.t. II., upisanog u zk.ul. 6126, k.o. Grad Zagreb, 2. i 3. etaža (0/0) zk.t. II., upisanog u zk.ul. 6126, k.o. Grad Zagreb i nekretnina označena kao zk.t. III, upisano u zk.ul. 6126 k.o. Grad Zagreb), i to:

- 1. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) - Poslovni prostor u prizemlju sa pomoćnim prostorijama u podrumu, označeno žutom bojom u diobnom nacrtu, površine 147,07 čm, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika;
- 2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) - Jednosobni komforni stan na mansardi - istok s tavanskim prostorijama iznad stana, sve označeno zelenom bojom u diobnom nacrtu, površine 45,35 čm, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika;
- 3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) - Dvosobni komforni stan na mansardi - zapad s gospodarskim tavanom iznad

stana, sve označeno plavom bojom u diobnom nacrtu, površine 63,19 čm, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika;

- 4. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) - kuća, Ulica Andrije Žaje 57/1
- **u sveukupnom iznosu od 376.000,00 EUR.**

II/ Nekretnina iz točke I. ovog zaključka bit će prodana na prvoj usmenoj javnoj dražbi.

Ročište za prodaju održat će se u zgradi Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Ul. grada Vukovara 84, soba 407/IV. kat,

dana 23. listopada 2026. u 10:00 sati

(čl. 90. st. 1. i čl. 92. Ovršnog zakona - Narodne novine br. 57/96, 29/99, 42/00, 173/03, 194/03, 151/04 i 88/05, u daljnjem tekstu: OZ).

III/ Vrijednost nekretnine konačno će se utvrditi na ročištu za prodaju (čl. 90. st. 2. OZ-a)

IV/ Ovaj zaključak bit će objavljen na oglasnoj ploči Općinskog građanskog suda u Zagrebu (čl. 90. st. 3. OZ-a).

V/ Sud ovlašćuje ovrhovoditelja da o svom trošku objavi ovaj zaključak u sredstvima javnog priopćavanja, odnosno da o zaključku obavijesti osobe koje se bave posredovanjem pri prodaji nekretnina (čl. 90. st. 5. OZ-a).

VI/ Uvjeti prodaje (čl. 93. OZ-a):

- Prodaje se nekretnina u vlasništvu ovršenika opisana u točki I. ovog zaključka.

- Utvrđena vrijednost nekretnine je 376.000,00 eura.

- Nekretnina se ne može prodati ispod 2/3 utvrđene vrijednosti (čl.97. st.1. OZ-a), odnosno ne za cijenu nižu od 250.666,67 eura.

- Poreze i pristojbe u svezi s prodajom dužan je platiti kupac.

- **Prodajom ne prestaju stvarne služnosti, stvarni tereti i prava građenja, kao niti osobne služnosti koje su u zemljišnoj knjizi upisane prije prava radi čijeg se namirenja ovrha provodi (čl. 82. st. 1. OZ-a). Ostale osobne služnosti i stvarni tereti prestaju pravomoćnošću rješenja o dosudi (čl. 82. st. 3. OZ-a).**

- Kupac je obavezan položiti kupovninu u roku od 30 dana nakon održanog ročišta za dražbu. Ako kupac ne položi kupovninu u tom roku, nekretnina će se dosuditi kupcima koji su ponudili nižu cijenu prema veličini ponuđene cijene (čl. 93. st. 3. OZ-a), a ako takvih ponuda nije bilo ili isti ne uplate kupovninu u određenom roku, sud će rješenjem prodaju oglasiti nevažećom i odrediti novu prodaju, uz uvjete

određene za prodaju koja je oglašena nevažećom. Iz položene jamčevine namirit će se troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovine postignute na prijašnjoj dražbi i novoj dražbi (čl. 93. st. 1. t. 6. i st. 2. u vezi s čl. 100. OZ-a).

- Nekretnina će biti prodana na usmenoj javnoj dražbi.

- Kao kupci mogu sudjelovati samo osobe koje su najkasnije 8 dana prije održavanja ročišta za dražbu dali jamčevinu u iznosu od 10% vrijednosti nekretnine utvrđene ovim zaključkom, a koja jamčevina iznosi 37.600,00 eura.

- Jamčevinu nisu dužni dati ovrhovoditelj na čiji prijedlog je određena ovrha i nositelji prava upisanih u zemljišnoj knjizi koja prestaju prodajom nekretnine, ako njihove tražbine dostižu iznos jamčevine i ako bi se, a obzirom na njihov prednosni red i utvrđenu vrijednost nekretnine, taj iznos mogao namiriti iz kupovine (čl. 94. st. 3. OZ-a).

- Kupac ne može biti ovršenik, sudac ili druga osoba koja službeno sudjeluje u postupku prodaje, a niti osoba koja po zakonu ne može steći nekretninu koja je predmet ovrhe (čl. 96. OZ-a).

- Jamčevina se uplaćuje na žiro račun ovog suda broj HR1723900011300003265 model HR05 poziv na broj 116-1298-22, a kupac je potvrdu o prethodnoj uplati osiguranja obvezan predložiti sudu prije nego što sudac pristupi dražbi (čl. 93. st. 1. t. 8. u vezi s čl. 94. i 98. st. 1. OZ-a). Ponuditeljima čija ponuda nije prihvaćena vratit će se jamčevina odmah nakon zaključenja javne dražbe (čl. 94. st. 4. OZ-a). Potvrde o uplati jamčevine neće biti uzete u obzir ako uplaćena novčana sredstva ne budu vidljiva na financijskoj kartici predmeta na dan dražbe.

VII/ Osobe zainteresirane za kupnju nekretnine mogu razgledati nekretninu 09. rujna 2026. u 13:00 sati na licu mjesta, sa sudskim ovršiteljem Robertom Berendom. Ako ovršenik ili druge osobe sprječavaju ili ometaju razgledavanje nekretnine, sud će odrediti da se ovršenik i te osobe udalje s nekretnine za vrijeme razgledavanja. Rješenje o udaljenju provodi sudski ovršitelj po potrebi uz pomoć policije.

VIII/ Poziva se I-ovrhovoditelj na ime predujma za izlazak sudskog ovršitelja uplatiti iznos od 17,46 eura, na žiro račun ovog suda broj HR1723900011300003265, model HR05, poziv na broj: 116-1298-22 otvoren kod Hrvatske poštanske banke, te dokaz o uplati dostaviti u spis. U protivnom se razgledavanje neće provesti.

Činjenica da razgledavanje nije održano, ne utječe na održavanje dražbe.

U Zagrebu, 10. srpnja 2026.

Viša sudska savjetnica:
Tihana Fijan

Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog zaključka nije dopušten pravni lijek (čl. 11. st. 5. OZ-a).

DNA:

- I. ovrhovoditelju po punomoćniku
- II. ovrhovoditelju po punomoćniku
- III. ovrhovoditelju po punomoćniku
- Ovršeniku po punomoćniku
- Založnom vjerovniku RH
- Nasljednicima založnog vjerovnika Cingulin Velimira (list 486 spisa)
- e-Oglasna ploču suda 30 dana
- Ministarstvu financija, Porezna uprava
- Hrvatskoj gospodarskoj komori, Očevidnik nekretnina

Broj zapisa: **9-3088a-9d8c5**

Kontrolni broj: **09def-6a0ff-fa084**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=Tihana Fijan, O=OPĆINSKI GRAĐANSKI 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, **Općinski građanski sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.