



Republika Hrvatska
Općinski sud u Zlataru
Stalna služba u Zaboku
Zabok, M. Gupca 22

Poslovni broj: Ovr-561/2021.-86.

Općinski sud u Zlataru, Stalna služba u Zaboku, po sutkinji toga suda Karolini Balen, u pravnoj stvari ovrhovoditelja UniCredit Bank Austria AG, sa sjedištem na adresi Rothschildplatz 1, 1020 Beč, Austrija, OIB: 88086096713, kojeg zastupa punomoćnik Vice Mandarić, odvjetnik u Odvjetničkom društvu Mandarić&Einwalter j.t.d. iz Zagreba, protiv ovršenika Rosis Unus d.o.o., iz Svetog Križa Začretja, Vrankovec 1, OIB: 00378517235, kojeg zastupa punomoćnica Sanja Artuković, odvjetnica u Zagrebu, radi ovrhe prodajom nekretnina ovršenika, dana 9. srpnja 2026. donio je

ZAKLJUČAK

- I. Temeljem čl. 92. st. 1. Ovršnog zakona ("Narodne novine" br. 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22, 6/24, dalje: OZ), utvrđuje se vrijednost nekretnina ovršenika upisanih u:

- u z.k.ul.br. 3089, k.o. Sveti Križ Začretje:

čkbr. 3122, LIVADA površine 186 čhv ili 669 m²,
čkbr. 3125, LIVADA površine 603 čhv ili 2169 m²,
čkbr. 3126, LIVADA površine 408 čhv ili 1467 m²,

- u z.k.ul.br. 5152 (prije uspostave BZP-a 2512), k.o. Sveti Križ Začretje:

čkbr. 3116, LIVADA Pod Goricu površine 860 m²,
čkbr. 3117, LIVADA Pod Goricu površine 824 m²,

- u z.k.ul.br. 4864 (prije uspostave BZP-a 3005), k.o. Sveti Križ Začretje:

čkbr. 3050, PARKIRALIŠTE Porcije površine 14012 m²,
čkbr. 3064/3, LIVADA Porcije površine 296 m²,
čkbr. 3079/2, LIVADA Porcije površine 730 m²,
čkbr. 3080/1, KANAL Porcije površine 728 m²,
čkbr. 3080/2, LIVADA Porcije površine 478 m²,
čkbr. 3081/2, LIVADA Porcije površine 489 m²,

čkbr. 3089/2, LIVADA Porcije površine 173 m²,

- u z.k.ul.br. 1655, k.o. Sveti Križ Začretje:

čkbr. 3100/1, POSLOVNA ZGRADA KBR. 1, POSLOVNA ZGRADA KBR. 1/1, POSLOVNA ZGRADA KBR. 1/2, POSLOVNA ZGRADA KBR. 1/3, POSLOVNA ZGRADA KBR. 1/4, POSLOVNA ZGRADA KBR. 1/5, POSLOVNA ZGRADA KBR. 1/6, POSLOVNA ZGRADA KBR. 1/7, POSLOVNA ZGRADA KBR. 1/8, POSLOVNA ZGRADA KBR. 1/9, POSLOVNA ZGRADA KBR. 1/10, POSLOVNA ZGRADA KBR. 1/11, POSLOVNA ZGRADA KBR. 1/12, POSLOVNA ZGRADA KBR. 1/13, POSLOVNA ZGRADA KBR. 1/14, ZGRADA 1, ZGRADA 2, DVORIŠTE, PARKIRALIŠTE I LIVADA površine 10 jutara, 512 čhv ili 59387 m²,

i to:

- zgrada 1 od 20 čhv ili 72 m²,
- zgrada 2 od 21 čhv ili 76 m²,
- dvorište od 1 jutro, 893 čhv ili 8966 m²,
- parkiralište od 2 jutra, 283 čhv ili 12527 m²,
- livada od 3 jutra, 1356 čhv ili 22141 m²,
- poslovna zgrada 1 od 208 čhv ili 748 m²,
- poslovna zgrada 1/1 od 411 čhv ili 1478 m²,
- poslovna zgrada 1/2 od 305 čhv ili 1097 m²,
- poslovna zgrada 1/3 od 234 čhv ili 842 m²,
- poslovna zgrada 1/4 od 237 čhv ili 852 m²,
- poslovna zgrada 1/5 od 203 čhv ili 730 m²,
- poslovna zgrada 1/6 od 178 čhv ili 640 m²,
- poslovna zgrada 1/7 od 787 čhv ili 2831 m²,
- poslovna zgrada 1/8 od 344 čhv ili 1237 m²,
- poslovna zgrada 1/9 od 531 čhv ili 1910 m²,
- poslovna zgrada 1/10 od 200 čhv ili 719 m²,
- poslovna zgrada 1/11 od 110 čhv ili 396 m²,
- poslovna zgrada 1/12 od 335 čhv ili 1205 m²,
- poslovna zgrada 1/13 od 153 čhv ili 550 m²,
- poslovna zgrada 1/14 od 103 čhv ili 370 m²,

- u z.k.ul.br. 5244 (prije uspostave BZP-a – 1655), k.o. Sveti Križ Začretje:

čkbr. 3100/2, PAŠNJAK Porcije površine 40 m², TRAFOSTANICA Porcije 24 m², ukupno 64 m²

čkbr. 3100/3, PAŠNJAK Porcije površine 40 m², TRAFOSTANICA Porcije površine 24 m², ukupno 64 m²

- u z.k.ul.br. 2506, k.o. Sveti križ Začretje:

čkbr. 3098, PUT površine 162 čhv ili 583 m²,

- u z.k.ul.br. 1582, k.o. Sveti križ Začretje:

čkbr. 3091, LIVADA površine 614 čhv ili 2208 m²,

- u z.k.ul.br. 5280 (prije uspostave BZP-a 1728), k.o. Sveti križ Začretje:
čkbr. 3112, LIVADA pod Goricu površine 1565 m2,

- u z.k.ul.br. 3897 (prije uspostave BZP-a 3029), k.o. Sveti križ Začretje:
čkbr. 3113, LIVADA pod Goricu površine 1820 m2,

- u z.k.ul.br. 5179 (prije uspostave BZP-a 1871), k.o. Sveti križ Začretje:
čkbr. 3115, LIVADA pod Goricu površine 978 m2,

- u z.k.ul.br. 5360 (prije uspostave BZP-a 1640), k.o. Sveti križ Začretje:
čkbr. 3133, LIVADA pod Goricu površine 1327 m2,
čkbr. 3140, LIVADA pod Goricom površine 989 m2,

- u z.k.ul.br. 5264 (prije uspostave BZP-a 1550), k.o. Sveti križ Začretje:
čkbr. 3082/2, LIVADA porcije površine 788 m2,
čkbr. 3083/1, LIVADA porcije površine 766 m2,
čkbr. 3114, LIVADA pod Goricu površine 2244 m2,

- u z.k.ul.br. 4788 (prije uspostave BZP-a 1437), k.o. Sveti križ Začretje:
čkbr. 3139, LIVADA pod Goricu površine 1169 m2,

- u z.k.ul.br. 1453, k.o. Sveti križ Začretje:
čkbr. 3085/1, LIVADA površine 129 čhv ili 669 m2,
čkbr. 3085/3, CESTA površine 31 čhv,
čkbr. 3086/3, CESTA površine 15 čhv ili 54 m2,
čkbr. 3087/3, CESTA površine 9 čhv ili 32 m2,
čkbr. 3088/3, CESTA površine 7 čhv ili 25 m2,
čkbr. 3090, CESTA površine 112 čhv ili 403 m2,

- u z.k.ul.br. 5317, k.o. Sveti Križ Začretje:
čkbr. 3085/2, LIVADA Porcije površine 94 m2
čkbr. 3086/1, KANAL Porcije površine 23 m2,
čkbr. 3086/2, LIVADA Porcije površine 36 m2,
čkbr. 3087/2, LIVADA porcije površine 18 m2,
čkbr. 3088/2, LIVADA Porcije površine 22 m2,

u ukupnom iznosu od 13.954.685,40 EUR.

- II. Prodaju ovog kompleksa nekretnina provest će Financijska agencija elektroničkim putem javnom dražbom prema odredbama čl. 97. OZ-a.
- III. Na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi kompleks nekretnina se ne može prodati ispod četiri petine utvrđene vrijednosti, odnosno ispod iznosa od 11.163.748,32 EUR.
- IV. Na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi kompleks nekretnina se ne može prodati ispod tri petine utvrđene vrijednosti, odnosno ispod iznosa od 8.372.811,24 EUR.
- V. Ako se ni na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi ne prikupi nijedna valjana ponuda, Agencija će o tome obavijestiti sud. U tom slučaju sud će obustaviti ovrhu (čl. 102. st. 1. – 4. OZ-a).
- VI. Elektronička javna dražba završava u trenutku koji je unaprijed određen u pozivu za sudjelovanje.

Nakon završetka elektroničke javne dražbe Agencija je dužna bez odgode obavijestiti sud o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi, prikupljenim ponudama i drugim potrebnim podacima.

Nakon primitka ove obavijesti sud utvrđuje koji je kupac ponudio najveću cijenu i da su ispunjene pretpostavke da mu se dosudi nekretnina.

O dosudi nekretnine sud donosi pisano rješenje (rješenje o dosudi) koje se objavljuje na oglasnoj ploči suda i na mrežnim stranicama Agencije.

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 njegova isticanja na oglasnoj ploči. Te osobe imaju pravo tražiti da im se u sudskoj pisarnici neposredno preda pisani otpisak rješenja.

U rješenju o dosudi sud će odrediti da će se nekretnina dosuditi i kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili, ako kupci koji su ponudili veću cijenu ne polože kupovninu u roku koji im je određen ili koji će im biti određen. U tom slučaju 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. OZ-a).

VII. Kupac je dužan uplatiti kupovninu u roku od 30 dana od dostave rješenja o dosudi na posebni račun Agencije otvoren za tu namjenu.

Ako kupac u određenom roku ne uplati kupovninu, sud će rješenjem prodaju oglasiti nevažećom i odrediti novu prodaju, uz uvjete određene za prodaju koja je oglašena nevažećom.

Iz položene jamčevine namiriti će se troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji. O tome odluku donosi sud i dostavlja je Agenciji radi prijenosa novčanih sredstava (čl. 106. OZ-a).

VIII. Poreze i pristojbe u vezi prodaje dužan je platiti kupac.

IX. U javnoj dražbi, kao kupci, mogu sudjelovati samo osobe koje su prethodno dale jamčevinu u visini od 10% utvrđene vrijednosti nekretnina, tj. u iznosu od 1.395.468,54 EUR.

X. Jamčevina se uplaćuje na račun Agencije naveden u pozivu na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi.

Ponuditeljima čija ponuda nije prihvaćena Agencija će vratiti jamčevinu na temelju naloga suda za prijenos novčanih sredstava (čl. 99. st. 4. OZ-a).

U Zaboku 9. srpnja 2026.

Sudac

Karolina Balen

Dostaviti:

1. Odvj. Vice Mandarić, Zagreb
2. Odvj. Sanja Artuković, Zagreb
3. Porezna uprava Krapina, Ivana Rendića 5
4. eOglasna ploča suda
5. Financijskoj agenciji, Zagreb, Vrtni put 3, uz 1 zahtjev za prodaju za cijeli kompleks nekretnina (izuzev onih za koje je povučen prijedlog) te ovjereni preslik rješenja o ovrsi i zemljišnoknjižnih izvadaka za sve nekretnine (svi izvatci iz BZP-a i zemljišnoknjižni izvatci) te uz nalaz i mišljenje građevinskog vještaka (str. 930-939 spisa)

Broj zapisa: **9-3088a-2b3f8**

Kontrolni broj: **09873-6fba6-e7073**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan.

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 sud u Zlataru** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.