



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11

R E P U B L I K A H R V A T S K A

Z A K L J U Č A K

Trgovački sud u Zagrebu, po sucu Nikoli Ribariću, kao stečajnom sucu, u stečajnom postupku nad dužnikom NAMA d.d. u stečaju, Zagreb, Nemčićeva 1-3, OIB 62708258549, dana 8. travnja 2025. godine,

z a k l j u č i o j e

I. Predmet prodaje:

- nekretnine stečajnog dužnika NAMA d.d. u stečaju, Zagreb, Nemčićeva 1-3, OIB: 62708258549, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, i to:

A) z.k.ul. 302, k.o. Grad Zagreb, kčbr. 69, u naravi kuća pop. br. 191 i dva dvorišta u Ilici br. 4, površine 1714 m²,

B) z.k.ul. 244 k.o. Grad Zagreb, kčbr. 68, u naravi kuća pop. br. 190, dvorište, zid, vrt-perivoj u Ilici br. 6, površine 1886 m².

II. Na nekretninama iz točke I izreke upisano je razlučno pravo u korist razlučnih vjerovnika:

- Croatia osiguranje d.d, Filijala Zagreb, Ulica Vatroslava Jagića 33, Zagreb,
- Republika Hrvatska.

III. Na nekretninama iz točke I izreke upisana je Zabilježba:

- Zaprimito 04.08.2024.g. pod brojem Z-38863/2024 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE GRADSKOG ZAVODA ZA ZAŠTITU SPOMENIKA KULTURE I PRIRODE GRADA ZAGREBA KLASA: UP/I-612-03/24-003/3 URBROJ: 251-14-07/001-24-1 22.01.2024, preventivne zaštite robne kuće Nama u Zagrebu, Ilica 4-6 i Radićeva 1, do donošenja rješenja o utvrđivanju kulturnog dobra, sukladno članku 10. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN - 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 69/11, 25/12, 136712, 157/13, 152/14, St-269/2000-196 2

98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20, 117/21 i 114/22), a najduže četiri godine od dana donošenja ovog rješenja.

IV. Način prodaje:

Prodaju nekretnine provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.

V. Cijena:

1. utvrđena vrijednost nekretnine iznosi 34.494.800,00 eura,
2. minimalna cijena: (cijena ispod koje se nekretnina ne može prodati),
 - na prvoj dražbi ispod $\frac{3}{4}$ utvrđene vrijednosti,
 - na drugoj dražbi ispod $\frac{1}{2}$ utvrđene vrijednosti,
 - na trećoj dražbi ispod $\frac{1}{4}$ utvrđene vrijednosti,
 - na četvrtoj dražbi početna cijena iznosi 1,00 €,
3. prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu može izjaviti da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine,
4. jamčevina iznosi 15 % utvrđene vrijednosti,
5. dražbeni korak iznosi 2.500,00 eura,
6. rok u kojem je kupac dužan položiti kupovninu - razliku između jamčevine i postignute cijene: kupac je dužan položiti u roku od 30 dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi odnosno u roku od 30 dana od dana dostave drugostupanjske odluke povodom žalbe protiv rješenja o dosudi, ukoliko ista bude podnesena,
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 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi ne položi kupovninu, nekretnina 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 nekretnina dosudi, 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 (članak 103.st.6.OZ-a) 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 kupovninu.

VI. Ostali uvjeti prodaje

1. kupac plaća porez i sve pristojbe u vezi sa prodajom nekretnine u skladu sa zakonom,
2. zainteresirane osobe mogu u vrijeme dogovoreno sa stečajnim upraviteljem razgledati predmetnu nekretninu i dokumentaciju vezanu uz tu nekretninu,
3. osoba koja ima zakonsko ili ugovorno pravo prvokupa upisano u zemljišnim knjigama ima prednost pred najpovoljnijim ponuditeljem ako u roku od tri dana po zaključenju dražbe izjavi da nekretninu kupuje uz iste uvjete,

4. kupac nekretnina obvezan je zajedno s nekretninom kupiti i preuzeti inventar-opremu koji se nalazi u svakoj od nekretnina opisanih u točki I izreke Zaključka i to po knjigovodstvenoj vrijednosti na dan primopredaje nekretnina, a prema primopredajnom popisu, na način da je obvezan sa stečajnim upraviteljem sklopiti ugovor o kupoprodaji inventara-opreme u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti Rješenja o dosudi nekretnina odnosno u roku od 30 dana od dana dostave drugostupanjske odluke. Ukoliko kupac ne sklopi ugovor o kupoprodaji inventara-opreme u navedenom roku i u daljnjem roku od 30 dana isplati kupoprodajnu cijenu, dosuda nekretnina će se oglasiti nevažećom. Prema zadnjem popisu knjigovodstvene vrijednosti inventara-opreme iz 2024. vrijednost je iznosila 109.366,36 eura,

Napomena: Navedena vrijednost podložna je promjeni do trenutka preuzimanja i sačinjenja konačnog popisa, kada će se utvrditi i konačna vrijednost inventara-opreme.

5. kupac nekretnina obvezan je zajedno s nekretninom kupiti i preuzeti trgovačku robu koja se nalazi u svakoj od nekretnina opisanih u točki I izreke Zaključka po nabavnoj vrijednosti i prema popisu na dan primopredaje nekretnina, osim trgovačke robe koja se nalazi u komisijonj prodaji, na način da je obvezan sa stečajnim upraviteljem sklopiti ugovor o kupoprodaji trgovačke robe u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti Rješenja o dosudi nekretnina odnosno u roku od 30 dana od dana dostave drugostupanjske odluke. Ukoliko kupac ne sklopi ugovor o kupoprodaji trgovačke robe navedenom roku i u daljnjem roku od 30 dana isplati kupoprodajnu cijenu, dosuda nekretnina će se oglasiti nevažećom,

Napomena: Prosječna vrijednost trgovačke robe u predmetnim nekretninama iznosi 1.350.000,00 eura. Navedena vrijednost podložna je promjeni do trenutka preuzimanja i sačinjenja konačnog popisa, kada će se utvrditi i konačna vrijednost trgovačke robe. Napomena: Kupac može kupiti i preuzeti komisijonu robu ukoliko postigne dogovor sa stečajnim upraviteljem. Prosječna vrijednost komisijone robe iznosi 1.900.000,00 eura. Navedena vrijednost podložna je promjeni do trenutka preuzimanja i sačinjenja konačnog popisa, kada će se utvrditi i konačna vrijednost komisijone robe.

6. kupac nekretnina dužan je nastaviti poslovanje dužnika te preuzeti zatečene zaposlenike u svakoj od nekretnina opisanih u točki I izreke Zaključka u trajanju od 2 godine, računajući od dana predaje nekretnine, na način da je obvezan sa stečajnim upraviteljem sklopiti ugovor-sporazum o nastavljanu poslovanja i preuzimanju zatečenih zaposlenika u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti Rješenja o dosudi nekretnina odnosno u roku od 30 dana od dana dostave drugostupanjske odluke. Kupac je obvezan, u naprijed navedenom roku, preuzeti zaposlenike na način da svakom od pojedinom zaposleniku ponudi Ugovor o radu pod istim uvjetima kakve je imao kod stečajnog dužnika te da isti i zaključi sa svim zaposlenicima koji prihvate ponuđeni ugovor. Ukoliko kupac ne sklopi ugovor-sporazum o nastavljanu poslovanja i preuzimanju zatečenih zaposlenika u navedenom roku te ne potpiše ugovore o radu sa zaposlenicima koji su prihvatili ponuđene ugovore, dosuda nekretnina će se oglasiti nevažećom.

Napomena: Prosječni broj zaposlenika je 160, koji broj je podložan promjeni do trenutka preuzimanja.

VII. 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 br. 156/2014, 1/2019, 28/2021, 9/2023; dalje: Pravilnik) zahtjev za prodaju nekretnine u stečajnom postupku elektroničkom javnom dražbom sa podacima sukladno ovom zaključku.

VIII. Ovaj zaključak o prodaji objavit će se na e-oglasnoj ploči Trgovačkog suda u Zagrebu.

Obrazloženje

1. Prema odredbi čl. 247. st. 1. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15, 104/17, 36/22, 27/24; dalje: SZ15), a koja odredba se primjenjuje u ovosudnom stečajnom postupku temeljem članka 441. SZ15, 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 rješenjem posl. br St-269/2000-196 od 19. rujna 2024. i St-269/2000-203 od 16. listopada 2024. odredio prodaju nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika opisanih točki I. ovog zaključka, a na kojima je upisano razlučno pravo.

3. Odredbom čl. 247. st. 3. SZ-a propisano je kako zaključkom o prodaji sud utvrđuje vrijednost nekretnina, način prodaje i uvjete prodaje, a koja odredba se primjenjuje u skladu s člankom 441. SZ15.

4. Uvidom u spis sud je utvrdio kako je stečajni upravitelj dostavio procjenu nekretnina opisanih u točki I izreke zaključka po stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina dipl.ing.građ. Nikole Anića.

5. Podneskom od 25. listopada 2024. godine Republika, Ministarstvo gospodarstva, Ravnateljstvo za robne zalihe zatražilo je dodatna očitovanja vezana za procjenu nekretnina koje je dostavio stečajni upravitelj.

6. Zaključkom od 20. siječnja 2025. godine sud je zakazao ročište radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika za 6. ožujka 2025. godine. Na ročištu radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina, a imajući u vidu podnesak i očitovanje stečajnog upravitelja i stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina dipl.ing.građ. Nikole Anića od 24. veljače 2025. godine, prihvaćena je procjena vještaka te je utvrđena cijena nekretnina kako je to navedeno u izreci Zaključka.

7. Skupština vjerovnika je 18. rujna 2024. donijela odluku kako će se, uz nekretnine upisane u zk.ul. 302 i 244, k.o. Grad Zagreb, kao cjeline, prodavati roba koja se nalazi u tim nekretninama: inventar-oprema i trgovačka roba, zalihe robe po vrijednosti koja će biti utvrđena na sljedećoj skupštini vjerovnika, kao i obveza preuzimanja poslovanja i zatečenih radnika od strane kupca i nastavka poslovanja.

8. Na skupštini vjerovnika 7. studenoga 2024. godine donesena je odluka prema kojoj je kupac nekretnina dužan istovremeno kupiti inventar-opremu koji se nalazi u svakoj od nekretnina po knjigovodstvenoj vrijednosti na dan primopredaje nekretnina,

a prema primopredajnom popisu, kao i kupiti trgovačku robu koja se nalazi u svakoj od nekretnina po nabavnoj vrijednosti na dan primopredaje nekretnina, osim trgovačke robe koja se nalazi u komisionoj prodaji. te nastaviti poslovanje dužnika i preuzeti zatečene zaposlenike u svakoj nekretnina - od robnih kuća u trajanju od 2 godine, računajući od dana predaje nekretnine, s time da nastavak poslovanja i zadržavanje radnika ne utječe na odluke koje su donesene temeljem Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara od strane nadležnih tijela.

9. Na skupštinama vjerovnika održanim 18. rujna 2024. i 7. studenoga 2024. za prihvatanje navedenih dodatnih uvjeta unovčenja nekretnina, opisanih u točkama 8. i 9. obrazloženja, glasovali su i razlučni vjerovnici.

10. Slijedom navedenog, točka IV. zaključka donesena je na temelju odredbe čl. 247. st. 3. SZ15 i čl. 97. st. 1.-5. Ovršnog zakona („Narodne novine br. 112/2012, 25/2013, 93/2014, 55/2016, 73/2017, 131/2020, 114/2022, 6/2024, dalje: OZ).

11. Nadalje, sud je odluku iz točke V. 2. zaključka donio na temelju odredbe čl. 247. st. 5. i 6. SZ15-a, odluku iz točke V. 3. na temelju odredbe čl. 247. st. 7. SZ-a, odluku iz točke V. 5. na temelju čl. 20. st. 2. Pravilnika, iz točke V. 7. na temelju odredbe čl. 106. st. 1. OZ-a, a iz točke V. 8. na temelju odredbe čl. 98. st. 3. OZ-a.

12. Stečajni je upravitelj tijelo stečajnog postupka sa zadaćom unovčavanja 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 VII. zaključka).

13. Točka VIII zaključka temeljena je na odredbi članka 12. Stečajnog zakona.

14. Slijedom navedenoga, odlučeno je kao u izreci.

U Zagrebu, 8. travnja 2025. godine

Sudac:
Nikola Ribarić

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog zaključka nije dopuštena žalba.

DNA:

1. Damir Mikić, stečajni upravitelj
2. Grad Zagreb, Trg Stjepana Radića 1
3. Zagrebačka županija, Ulica grada Vukovara 72/V, Zagreb
4. RH, Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Ulica Republike Austrije 14, Zagreb
5. RH, Ministarstvo kulture i medija Republike Hrvatske, Runjaninova 2, Zagreb
6. RH, Ministarstvo gospodarstva, Ulica grada Vukovara 78, Zagreb

Broj zapisa: **9-30875-ed8af**

Kontrolni broj: **0c1d3-76d1c-a00b1**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=NIKOLA RIBARIĆ, 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.