



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

18. St-1112/2013

## REPUBLIKA HRVATSKA

### ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Zagrebu, sudac Danijela Uzelac Ljubić, u stečajnom postupku nad dužnikom ORION GRUPA d.o.o. za trgovinu i građenje u stečaju, OIB 89775200621, Zagreb, Jaruščica 7a, 6. listopada 2021.

### z a k l j u č i o   j e

I. Predmet prodaje su nekretnine stečajnog dužnika ORION GRUPA d.o.o. za trgovinu i građenje u stečaju, OIB 89775200621, Zagreb, Jaruščica 7a, upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb:

A) nekretnine upisane u k.o. Blato Novo upisano u zk.ul. 2855, kč. br. 1197/1 kao stambeno poslovna zgrada tlocrtne površine 2028 čm u Zagrebu, Jaruščica br. 7 i 7/a, stambeno poslovna zgrada tlocrtne površine 2284 čm u Zagrebu, Jaruščica br 5 i 5/a i dvorište površine 10 343 m<sup>2</sup>, i to:

1. trosoban stan oznake B/S 67 u četvrtom katu objekta S 1, dilatacija B, Jaruščica 7a, neto korisne površine 56,83 m<sup>2</sup>, u etažnom elaboratu sve označeno plavom bojom koji odgovara suvlasničkom dio 22/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-176)

2. dvosoban stan oznake S 626, u šestom katu objekta S 2, Jaruščica 5, neto korisne površine 51,80 m<sup>2</sup>, u etažnom elaboratu sve označeno plavom bojom koji odgovara suvlasničkom dijelu 20/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-732)

3. dvosoban stan oznake S712 u sedmom katu objekta S2, Jaruščica 5a, neto korisne površine 52,21 m<sup>2</sup>, u etažnom elaboratu sve označeno zelenom bojom koji odgovara suvlasničkom dijelu 20. suvlasnički dio 20/10000, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-754)

II. Na nekretninama iz točke I. izreke i to:

na nekretnini pod I. A 1. izreke upisana su razlučna prava u korist vjerovnika:

-ARSENIUS d.o.o. OIB: 74301282336, Zagreb, Jaruščica 11,

-ORION ULAGANJA d.o.o. za usluge OIB: 45663810571, Jaruščica 11,

na nekretnini pod I. A 2. izreke upisana su razlučna prava u korist vjerovnika:

-ARSENIUS d.o.o. OIB: 74301282336, Zagreb, Jaruščica 11,

-APS DELTA S.A., OIB: 45421012929, 1 Rue Jean Piret, L- 2350, Luksenburg,

-ORION ULAGANJA d.o.o. za usluge OIB: 45663810571, Jaruščica 11,

a na nekretnini pod I. A 3. izreke upisana su razlučna prava u korist vjerovnika:

-ARSENIUS d.o.o. OIB: 74301282336, Zagreb, Jaruščica 11,

-ORION ULAGANJA d.o.o. za usluge OIB: 45663810571, Jaruščica 11.

### III. Način prodaje:

Prodaju nekretnina provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.

### IV. Cijena:

1. utvrđena vrijednost nekretnina iz točke I. izreke iznosi ukupno 1.879.164,87 kn (cijena bez PDV-a),

2. minimalna cijena: (cijena ispod koje se nekretnine ne mogu prodati),

-na prvoj dražbi ispod 3/4 utvrđene vrijednosti,

-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.

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 10.000,00 kn,

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 i javna davanja koja terete nekretnine u skladu sa zakonom,

2. nekretnine nisu 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 i 28/21; dalje: Pravilnik) zahtjev za prodaju nekretnine u stečajnom postupku elektroničkom javnom dražbom sa podacima sukladno ovom zaključku.

VII. Ovaj 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 stečajnog upravitelja Mirjani Zuziji koji će bit podnesen na temelju ovog zaključka o prodaji poslovni broj St-1112/2013 od 6. listopada 2021. postupiti po njemu u roku od osam dana od dana primitka tog zahtjeva, budući da će se troškovi unovčenja predmeta prodaje namiriti iz postignute kupovnine.

### 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 23. srpnja 2021. odredio prodaju u stečajnom postupku nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika opisanih u točki I. ovog zaključka na kojima je u zemljišnim knjigama upisano razlučno pravo u korist vjerovnika. Na nekretnini pod I. A 1. izreke upisane su razlučna prava u korist vjerovnika: ARSENIUS d.o.o., OIB: 74301282336, Zagreb, Jarušćica 11 i ORION ULAGANJA d.o.o. za usluge, OIB: 45663810571, Jarušćica 11, na nekretnini pod I. A 2. izreke upisane su razlučna prava u korist vjerovnika: ARSENIUS d.o.o., OIB: 74301282336, Zagreb, Jarušćica 11, APS DELTA S.A., OIB: 45421012929, 1 Rue Jean Piret, L- 2350, Luksemburg, i ORION ULAGANJA d.o.o. za usluge, OIB: 45663810571, Jarušćica 11, te na nekretnini pod I. A 3. izreke upisane su razlučna prava u korist vjerovnika: ARSENIUS d.o.o., OIB: 74301282336, Zagreb, Jarušćica 11, i ORION ULAGANJA d.o.o. za usluge, OIB: 45663810571, Jarušćica 11,

3. Odredbom čl. 247. st. 3. SZ-a propisano je da zaključkom o prodaji sud utvrđuje vrijednost nekretnine, način prodaje i uvjete prodaje. Vrijednost nekretnina utvrđena je na temelju procjene (elaborata) izrađenih po dipl.ing. Tomislavu Jakiću za nekretninu pod točkom I. A.2. i Darii Halbauer za nekretnine pod točkama I.A1. i I. A3.

4. U spisu se nalazi procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine upisane u k.o. Blato Novo upisano u zk.ul. 2855, kč. br. 1197/1 kao stambeno poslovna zgrada tlocrtne površine 2028 čm u Zagrebu, Jarušćica br. 7 i 7/a, stambeno poslovna zgrada tlocrtne površine 2284 čm u Zagrebu, Jarušćica br 5 i 5/a i dvorište površine 10 343 m<sup>2</sup>, i to za:

-1. trosoban stan oznake B/S 67 u četvrtom katu objekta S 1, dilatacija B, Jarušćica 7a, neto korisne površine 56,83 m<sup>2</sup>, u etažnom elaboratu sve označeno plavom bojom koji odgovara suvlasničkom dio 22/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-176), izrađena po sudskoj vještakinji Darii Halbauer iz koje proizlazi kako tržišna vrijednost navedenog dijela nekretnine iznosi 95.000,00 EUR, što po srednjem tečaju HNB-a iznosi 711.206,86 kn koju vrijednost je stečajna upraviteljica predložila uzeti kao početnu cijenu te je izjavila da nekretnina nije slobodna od osoba i stvari i da se radi o cijeni bez PDV-a.

-2. dvosoban stan oznake S 626, u šestom katu objekta S 2, Jarušćica 5, neto korisne površine 51,80 m<sup>2</sup>, u etažnom elaboratu sve označeno plavom bojom koji odgovara suvlasničkom dijelu 20/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-732) izrađena po stalnom sudskom vještaku Tomislava Jakića, iz koje proizlazi kako tržišna vrijednost navedenog dijela nekretnine iznosi 63.090,00 eura. Stečajna upraviteljica predložila je da se kao početna vrijednost uzme iznos od 471.723,93 kn, što je preračunati iznos od 63.090,00 eura prema srednjem tečaju HNB-a na dan 16. rujna 2021. te je izjavila da nekretnina nije slobodna od osoba i stvari te da se radi o cijeni bez PDV-a.

-3. dvosoban stan oznake S712 u sedmom katu objekta S2, Jarušćica 5a, neto korisne površine 52,21 m<sup>2</sup>, u etažnom elaboratu sve označeno zelenom bojom koji odgovara suvlasničkom dijelu 20. suvlasnički dio 20/10000, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-754) izrađena po stalnoj sudskoj vještakinji Darii Halbauer iz koje proizlazi kako tržišna vrijednost navedenog dijela nekretnine iznosi 93.000,00 EUR odnosno prema srednjem tečaju HNB-a iznosi 696.234,08 kn koju vrijednost je stečajna upraviteljica predložila uzeti kao početnu cijenu s čime su se suglasili nazočni razlučni vjerovnici te je izjavila da nekretnina nije slobodna od osoba i stvari te da se radi o cijeni bez PDV-a.

5. Na ročištu je predloženo da se za sve navedene nekretnine donese jedan zaključak o prodaji i da se kao početna ukupna cijena uzme zbroj navedenih utvrđenih pojedinačnih vrijednosti u ukupnom iznosu od 1.879.164,87 kn. Slijedom svega 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 i 131/20, dalje: OZ), odluka iz točke IV.2. zaključka sukladno odredbi čl. 247. st. 5. i 6. SZ-a, 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, 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 6. listopada 2021.

Sudac  
Danijela Uzelac Ljubić

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

DNA:

1. stečajnom upravitelju putem e-komunikacije
2. e-oglasna ploča suda

Broj zapisa: **eb300-70658**

Kontrolni broj: **0fdd9-e5893-df193**

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.