

Obrazac 20.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I
STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni Trgovački sud Zagrebu

Poslovni broj spisa St – 662/13

GREGOR GRAĐENJE d.o.o. – u stečaju, OIB: 82703604009

Zagreb, Miškinina bb

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU do 110. listopada 2018.

Rješenjem Trgovačkog Suda u Zagrebu, St-662/13 od 24. svibnja 2013. godine otvoren je stečajni postupak nad trgovačkim društvom GREGOR GRAĐENJE, društvo s ograničenom odgovornošću Zagreb, Miškinina bb, OIB: 82703604009.

U dosadašnjem tijeku postupka, održani su ispitno i izvještajno ročište kao i posebno ispitno ročište.

Obzirom da je dostavljena presuda VTS-a u predmetu pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, poslovni broj P-2970/13, radi pobijanja pravne radnje kupoprodajnog ugovora kojom radnjom je bivša uprava otuđila nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika tuženiku IGRESO GRUPA d.o.o., kojom presudom VTS-a broj Pž-5990/16 je odbijena tužiteljeva žalba kao neosnovana, Kupoprodajni ugovor zaključen dana 09.05.2013.g, je na snazi. Opreza radi, priloženo dostavljam presliku Ugovora.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Stečajnu masu čine nekretnine kako slijedi:

- nekretnina koja u naravi predstavlja ŠUMU 511 m², upisanu u zk.ul. 2944 k.o. Miholjice kat. čes. 3917/3, sve upisano kod zemljišno knjižnog odjela Općinskog suda u Krku.

Na predmetnoj nekretnini upisano je razlučno pravo u korist RH.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Stečajni upravitelj predlaže da Sud sazove Skupštinu vjerovnika, a kako bi iste upoznala sa odredbama navedenog Kupoprodajnog ugovora.

Mjesto i datum

Zagreb, 10. listopada 2018.

Stečajni upravitelj

odv. Rajka Jagmarević

Primljeno neposredno – preko pošte (obično - preporučeno) 20. 10. god. u /
primjeraka 12. 10. priloga.
Pismeno stiglo poštom otvoreno – s oštećenim omotom.
Predano na poštu preporučeno dana
Plaćena pristojba
Nedostaje pristojba

Potpis službenika

20

GREGOR GRAĐENJE d.o.o., Miškinina bb - Klara, 10010 Zagreb, MB:1405837, OIB:82703604009, zastupano po direktorici društva Sonja Beier Grgić (dalje u tekstu: prodavatelj) s jedne strane,

i

Z-3912/13.

IGRESO GRUPA d.o.o., Jazvinečka 17, iz Zagreba, OIB: 76526891156, zastupano po direktorici društva Ivona Pavković (dalje u tekstu: kupac) s druge strane

sklopili su u Zagrebu, dana 09.05.2013. godine,

KUPOPRODAJNI UGOVOR

1. SUGLASNA UTVRĐENJA UGOVORNIH STRANA

Članak 1.

Ugovorne strane nedvojbeno utvrđuju da je prodavatelj stvarni i zemljišnoknjižni vlasnik nekretnine, z.k.č.br. 3917/3 u naravi ŠUMA, površine 511 m², upisane u broj z.k.uloška: 2944 k.o. MIHOLJICE.

Ugovorne strane nedvojbeno utvrđuju da je prodavatelj izvanknjižni vlasnik nekretnine u naravi VIŠESTAMBENA GRAĐEVINA, koja se sastoji od prizemlja u površini od 153,79 m², 1.kata u površini od 100,75 m², 2.kata u površini od 88,26 m², ukupne bruto građevinske površine od 342,80 m², sagrađene na z.k.č.3917/3, upisane u z.k.ul. 2944, k.o. Miholjice.

Ugovorne strane nedvojbeno utvrđuju da je prodavatelj isključivi posjednik katastr.čest.11259 k.o. OMIŠALJ-NJIVICE, prema Popisnom listu broj 4506, dio I, RH Državne geodetske uprave, Područni Ured za katastar Rijeka, da je katastarska čestica 11259 u katastarskom planu Popisni list broj 4506, dio II, pod brojem plana 140, imenovana Njivice u površini od 581 m² te da je na istoj evidentirano izgrađeno zemljište u površini od 32 m², izgrađeno zemljište u površini od 149 m² te dvorište u površini od 400 m², ukupno 581 m². Prema identifikaciji k.č. nove izmjere k.o. Omišalj-Njivice, katastarska čestica 11259, površine 581 m², identična jest k.o. Miholjice, upisanoj u zk.ul.br.2944, broj z.k.č. 3917/3.

Popisni list broj 4506 sa Identifikacijom k.č.nove izmjere k.o. Omišalj-Njivice, Kopija katastarskog plana te Arhitektonska snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade, od svibnja 2013. sa Tlocrtima, sastavni su dio ovog Ugovora i čine njegov Prilog 1.

2. PREDMET UGOVORA

Članak 2.

Prodavatelj prodaje a kupac kupuje zemljišno knjižno upisanu nekretninu pri Općinskom sudu u Krku, njegovog zemljišno knjižnog odjela i to: z.k.č.br. 3917/3 u

naravi ŠUMA, površine 511 m², upisane u broj z.k.uloška: 2944 k.o. MIHOLJICE.

Prodavatelj prodaje a kupac kupuje i izvan knjižno vlasništvo koje nije upisano u zemljišne Općinskog suda u Krku, njegovog zemljišnoknjižnog odjela i to VIŠESTAMBENU GRADEVINU, koja se sastoji od prizemlja u površini od 153,79 m², 1.kata u površini od 100,75 m², 2.kata u površini od 88,26 m², ukupne bruto građevinske površine od 342,80 m², sagrađene na z.k.č.3917/3, upisane u z.k.ul. 2944, k.o. Miholjice.

Prodavatelj jamči kupcu da pored toga što je vlasnik predmetnih nekretnina ima i stvarni posjed nekretnina, te da na istoj ne postoji pravo treće osobe kao ni teret koji ograničavaju ili umanjuju prava kupca osim prisilno zasnovanog založnog prava na nekretnini temeljem rješenja o osiguranju posl.br.Ovr-171/2011 od 04.travnja 2011.godine, pod posl.br.Z-1549/11 i Z-2300/11 za korist RH, MINISTARSTVO FINACIJA.

3. KUPOVNINA

Članak 3.

Ugovorne strane sporazumno utvrđuju i ugovaraju kupovninu nekretnina koje su određene predmetom kupoprodaje iz članka 2. stavak 1.i 2. ovog ugovora u iznosu od 1.755.000,00 kn (jedanmilijonsedamstopedesetpettisućakuna) u koju cijenu jest uračuna porez na dodatnu vrijednost prema specifikaciji;

- A) Vrijednost
nekretnine.....1.493.226,75 kuna
- B) Priprema i uređenje zemljišta.....
446.133,75 kuna
- C) Osnovica poreza na dodatnu vrijednost.....
1.047.093,00 kuna
- D) Iznos poreza na dodatnu vrijednost 25%.....
261.773,25 kuna

Dio kupovnine u iznosu od 40.000,00 kuna, kupac se obvezuje isplatiti na žiro-račun prodavatelja br. 2360000-1101533071 kod Zagrebačke banke d.d. Zagreb, unutar roka od 15 dana od dana potpisa ovog Ugovora, unutar kojega roka se prodavatelj obvezuje predati dokumentaciju i Zahtjev za legalizaciju predmetne nekretnine.

Ostatak u iznosu od 1.715.000,00 kuna, kupac se obvezuje platiti na naznačeni žiro-račun prodavatelja unutar roka od 30 dana od dana dostave dokaza o uknjižbi prava vlasništva predmetne nekretnine, koja je u ovom Ugovoru, naznačena kao izvanknjižna.

224

Kupovina iz stavka 1. ovog članka ne sadrži troškove uknjižbe vlasničkog dijela-izvanknjižnog, koje se vode kod Općinskog suda u Krku, njegovog zemljišnoknjižnog odjela. **Kupac preuzima obavezu plaćanja kazne i komunalne naknade za izvanknjižnu nekretninu, za koji iznos je prodavatelj suglasan da će se umanjiti ugovorena kupovina.**

Članak 4.

Ugovorena cijena je nepromjenjiva, te su ugovorne stranke suglasne da prodavatelj ne može jednostrano mijenjati ukupnu vrijednost ugovorenog predmeta ovog ugovora osim za slučaj da založni vjerovnik RH Ministarstvo financija ne prihvati ugovorenu kupovinu u ispunjenju poreznog duga Prodavatelja.

Članak 5.

Kupac se odriče prava potraživanja kamata na unaprijed uplaćena sredstva, što predstavlja uvjet za pravovaljanost ovog ugovora.

Za zakašnjenje kupac u ispunjavanju obveze plaćanja kupovine ili jednog njenog dijela, koje ne smije biti duže od 15 (petnaest) dana, prodavatelj će kupcu obračunati zakonsku zateznu kamatu za dane zakašnjenja. Obračunate zatezne kamate kupac je dužan platiti prodavatelju odmah po ispostavi obračuna kamata.

4. OBVEZE PRODAVATELJA

Članak 6.

Prodavatelj se obvezuje, pozvati kupca pozivom/obavijesti u pisanom obliku na primopredaju posjeda nekretnina s tim da će ta primopredaja biti izvršena unutar roka od 15 dana od dana isplate cjelokupno ugovorenog iznosa kupovine.

Prodavatelj se obvezuje provesti upravni postupak „Legalizacije“ predmetne nekretnine, kao i provesti upis predmetne nekretnine u katastarskom operatu te uknjižbu u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Krku.

Prodavatelj se obvezuje dostaviti kupcu obračun novčanog dugovanja s osnova prisilno zasnovanoga prava na predmetnoj nekretnini za korist RH Ministarstvo Financija.

5. PREDAJA POSJEDA (PRIMOPREDAJA)

Članak 7.

Prodavatelj je dužan i obvezan kupcu koji je izvršio sve svoje ugovorne obveze u

20

pogledu plaćanja kupovnine, troškova mogućih kamata, poreza na promet nekretnina i svih eventualnih poreza u svezi ove kupoprodaje, pisanim pozivom upućenim preporučenom pošiljkom na adresu kupca, naznačenoj u ovom ugovoru, pozvati kupca na primopredaju posjeda nekretnina, a sve to najkasnije u roku od 8 (osam) dana prije planirane primopredaje uz točnu naznaku dana i sata primopredaje. Kupac može stupiti u posjed nekretnine osobno ili putem ovlaštenog punomoćenika koji će to svoje ovlaštenje dokazati pisanom punomoći na kojoj potpis izdavatelja mora biti ovjeren.

O primopredaji će prodavatelj sastaviti zapisnik kojeg potpisuju prodavatelj i kupac, odnosno za kupca njegov punomoćnik.

Ako do zakašnjenja s predajom posjeda dođe zbog više sile ili nekog drugog razloga za kojeg nije kriv prodavatelj, prodavatelj je obavezan o tome obavijestiti kupca te naznačiti novi rok predaje u posjed nekretnine.

Kupac je dužan odmah, a najkasnije u roku od 8 (osam) dana obavijestiti prodavatelja o skrivenim nedostacima, računajući od dana saznanja za tu činjenicu.

Članak 8.

Nakon što kupac stupi u posjed predmeta ovog ugovora i potpiše zapisnik bez primjedbi i prigovora na opremljenosti prostora, rizik za propast i oštećenje prelazi na kupca.

Članak 9.

U slučaju da kupac bez opravdanih razloga ne pristupi primopredaji ili dođe do odgode primopredaje iz razloga koje je skrivio kupac, prodavatelj se oslobađa obveza koje za njega iz ovog ugovora proizlaze.

Članak 10.

Prodavatelj se posebno obvezuje, sve prigovore kupca na opremljenost i funkcionalnost predmeta kupoprodaje zapisnički konstatirane tijekom primopredaje otkloniti unutar dogovorenog roka od 30 (trideset) dana o svom trošku, a sve pod uvjetom da je kupac ispunio sve svoje obveze kako su one ugovorene ovim ugovorom ili njegovim dodatkom.

Članak 11.

Sve obveze prodavatelja prema kupcu prestaju na dan kada kupac stupi u posjed nekretnine, osim obveza prodavatelja u pogledu nedostataka (vidljivi i skriveni) te obveza iz dogovorenog roka.

6. RASKID UGOVORA

Članak 12.

Prodavatelj je ovlašten raskinuti ovaj ugovor u slučaju da kupac kasni u ispunjenju svojih drugih obveza, pod uvjetima utvrđenim daljnjim odredbama ovog ugovora.

Kupac je ovlašten raskinuti ovaj ugovor u slučaju da prodavatelj ne izvrši obaveze po ovom Ugovoru, kao i za slučaj da novčana tražbina RH Ministarstva financija, kao založnog vjerovnika premašuje iznos ugovorene kupovnine za više od 30%.

Ovaj ugovor se raskida izjavom u pisanom obliku.

Izjavu o raskidu ugovora prodavatelj i kupac će dostaviti na adrese ugovornih stranaka naznačenih u ovom ugovoru, putem preporučene pošte. Stranke su suglasne o tome da se dan na koji prodavatelj i/ili kupac preda pošti izjavu o raskidu ugovora ima smatrati danom primitka te izjave od ugovorne strane.

Članak 13.

U slučaju da kupac neizvršava obveze iz ovog ugovora, posebno plaćanje kupovnine, a prodavatelj raskine ovaj ugovor zbog zakašnjenja kupca u ispunjenju plaćanja kupovnine i drugih obveza, prodavatelj je dužan primljene uplate vratiti kupcu u roku od 30 (trideset) dana od dana primitka pisanog zahtjeva kupca u kojem će kupac obavezno naznačiti banku i račun na koji će prodavatelj izvršiti povrat plaćene kupovnine, pri čemu su stranke sporazumne da je prodavatelj ovlašten zadržati 5 (pet) % ugovorene kupovnine po osnovi naknade svojih, do raskida ovog ugovora nastalih troškova.

7. DOZVOLA PREDBILJEŽBE PRAVA VLASNIŠTVA

Članak 14.

Prodavatelj dozvoljava da se u zemljišnim knjigama koje se vode kod Općinskog suda u Krku, te drugim javnim knjigama temeljem ovog ugovora budući da će kupac isplatiti dio kupovnine isti upiše **predbilježbu prava vlasništva na nekretnini i to:** i to: z.k.č.br. 3917/3 u naravi ŠUMA, površine 511 m², upisane u broj z.k.uloška: 2944 k.o. MIHOLJICE, na svoje ime.

Prodavatelj se obvezuje izdati i ovjeriti kod javnog bilježnika tabularnu izjavu za prijenos prava vlasništva na ime kupca, kada se za to ostvare uvjeti iz ovog Ugovora, a najkasnije u roku od 8 dana od dana izvršene uplate cjelokupno ugovorene kupovnine odnosno u istome roku zaključiti sa Kupcem Dodatak Ugovoru, ukoliko bi opis predmetnih nekretnina bio različit nakon provedene uknjižbe i usklađenja izvanknjižnih nekretnina u zemljišnim knjigama.

8. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 15.

Troškovi vezani sa ovjerom potpisa i sastavljanjem ovog ugovora padaju na teret Prodavatelja.

Članak 16.

Ako kupac uđe u posjed nekretnine koja predstavlja predmet ovog ugovora prije ispunjenja drugih obveza prvenstveno plaćanja posebnog poreza na promet nekretnina, eventualnih kamata, ugovorne strane su suglasne da prodavatelj protiv njega može podnijeti tužbu zbog smetanja posjeda i privatnu tužbu zbog kaznenog djela samovlasti te ujedno dozvoljavaju prodavatelju pravo na povrat oduzetog posjeda (pravo samopomoći) sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Članak 17.

Za sve ugovorene obveze koje nisu utvrđene ovim ugovorom, ugovorne strane ugovaraju primjenu odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Zakona o obveznim odnosima.

Članak 18.

Sva očitovanja između ugovorenih strana vršit će se u pisanom obliku na adrese naznačene u ovom ugovoru, a dostavit će se preporučenom poštom.

Ugovorne strane su u međusobnoj obavezi jedna drugu obavijestiti o eventualnoj promjeni adrese i/ili statusnim promjenama.

Članak 19.

Ugovorne strane sklapaju ovaj ugovor slobodnom voljom, ni od koga prisiljene niti nagovarane, te se odriču prava pobijati ovaj ugovor iz bilo kojeg razloga previđenog zakonom, a posebice zbog prikrate zbog polovice vrijednosti.

Članak 20.

Za slučaj nastupa izmjenjenih okolnosti koje onemogućavaju ili bitno otežavaju primjenu i/ili održanje ovog ugovora, a koje se nisu mogle predvidjeti ni spriječiti, ugovorne strane će se nastojati dogovoriti i o tome sastaviti ispravu.

Članak 21.

U slučaju spora koji se ne bi mogao prethodno riješiti sporazumno i mirnim putem ugovara se nadležnost suda u Zagrebu.

228

Članak 22.

Ugovorne strane potvrđuju da u ovom ugovoru ništa nije križano, brisano niti dodavano, te eventualne promjene i dodaci ugovora obvezuju ugovorne strane samo ako su sastavljeni sukladno odredbama članka 18. ovog ugovora.

Članak 23.

Ako se za neku od odredbi ovog ugovora naknadno utvrdi da je ništavna, ta činjenica neće imati utjecaja na valjanost njegovih ostalih odredbi, odnosno na valjanost ugovora kao cjeline. Ovaj ugovor ostaje u cjelini valjan s tim da se ugovorene strane obvezuju ništavnu odredbu zamijeniti valjanom koja će omogućiti ostvarenje svrhe radi koje je ovaj ugovor sklopljen.

Članak 24.

Ovaj ugovor je sklopljen suglasno odredbama Zakona o javnom bilježništvu u 1 (jednom) izvorniku i 3 (tri) ovjerenih primjeraka, od kojih kupac zadržava 1 (jedan) izvornik i 2 (dvije) ovjerene preslike, dok 1 (jednu) ovjerenu presliku zadržava prodavatelj za svoje potrebe.

PRODAVATELJ:

GREGOR GRADENJE
GREGOR GRADENJE d.o.o.
ZAGREB, Miklinina bb
Po direktoru Sonja Beler Grčić

KUPAC:

IGRESO GRUPA d.o.o.
Po direktoru Ivana Pavković
IGRESO grupa d.o.o.
za trgovačke usluge
ZAGREB, Jazvenička 17