

Nadležni sud: **Trgovački sud u Varaždinu**

Poslovni broj: **St-34/2024 (ranije St-95/2019)**

Stečajni sudac: **Jasna Lekić**

Stečajni dužnik: **Stečajna masa iza GLAD d.o.o. u stečaju  
Čakovec, Mihovila Pavleka Miškine 25  
OIB: 73651593895**

U Čakovcu, 13.02.2024.

### **Podnesak stečajne upraviteljice**

---

**kojim dostavlja:**

- Obavijest o zaprimljenoj ponudi za kupnju nekretnine čkbr. 3347/2 neposrednom pogodbom**
- Prijedlog odlučivanja o načinu i uvjetima prodaje navedene nekretnine**

Rješenjem poslovni broj St-95/2019-60 od 28.12.2023. određen je drugi nastavak ovog stečajnog postupka radi naknadno utvrđene imovine, i to nekretnine - zemljišta upisanog u zemljišne knjige Općinskog suda u Koprivnici, z.k. odjel Đurđevac, k.o. Podravske Sesvete, zk.ul 1978, čkbr. 3347/2 oranica Ištvanov dol površine 61845 m<sup>2</sup> za koju je potvrđeno pravo vlasništva dužnika u pravomoćno okončanom parničnom postupku P-185/2020 koji se kod naslovnog suda vodio radi utvrđivanja izlučnog prava i prava vlasništva Josipa Repa iz Podravske Sesvete.

U nastavku postupka otvoren je novi račun Stečajne mase iza GLAD d.o.o. u stečaju broj HR9323900011101425922, dostavljena je zamolba sudu da zaključkom naloži prijenos rezerviranih sredstava u ovom predmetu u iznosu od 1.984,21 EUR sa depozitnog računa suda na novootvoreni račun, a Josip Rep pozvan je na uplatu parničnih troškova dosuđenih stečajnom dužniku presudom P-185/2020-10 u iznosu od 266,45 EUR. Troškovi su uplaćeni na račun dužnika 31.01.2024. godine.

U daljnjem tijeku postupka potrebno je odrediti način unovčenja nekretnine zk.ul 1978 k.o. Podravske Sesvete, čkbr. 3347/2 koja čini stečajnu masu u ovom drugom nastavku postupka radi naknadne diobe.

Napominje se da je u postupku prve naknadne diobe izrađena procjena tržišne vrijednosti predmetne nekretnine po Stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina Antunu Štefanić, dipl. ing. građ. iz Zagreba, Savska cesta 81 sa danom 18.05.2020. prema kojoj **procijenjena tržišna vrijednost iznosi 174.000,00 kn / 22.869,52 EUR**. Uvidom u dostupne javne izvore, trenutne tržišne cijene poljoprivrednog zemljišta na tom području nisu se značajnije mijenjale.

U ovom stečajnom postupku nema utvrđenih tražbina stečajnih vjerovnika niti je zaprimljena obavijest o razlučnom pravu. Na čestici 3347/2 (i na čestici 3347/1 koja je unovčena u prvoj naknadnoj diobi) bilo je upisano založno pravo u iznosu od 34.000,00 EUR u korist:

ZEMANEK HERTA, OIB: 71481528715, 8412 ALLERHEILIGEN, ALLERHEILIGEN 267 B, AUSTRIJA pod brojem Z-6489/2016 od 23.09.2019.

Uvidom u aktualni ZK izvadak (dostavljen u spis u prilogu podneska od 19.12.2023.) utvrđeno je da je kod izdvajanja čkbr. 3347/1 iz zk.ul. 1978 u novi zk.ul. 2310 radi prodaje te čestice i uknjižbe prava vlasništva na kupca HEBA PLUS d.o.o., došlo do pogreške u provedbi Rješenja Općinskog suda u Koprivnici, ZK odjel Đurđevac na način da je založno pravo Zemanek Herte brisan na obje čestice, umjesto samo na čkbr. 3347/1 kako je naloženo Rješenjem. Unatoč što formalno na nekretnini nema upisanog založnog prava, nesporno je da ono postoji.

**U postupku prve naknadne diobe tražbina Zemanek Herte kao razlučnog vjerovnika namirena je u iznosu od 144.207,05 kn / 19.139,56 EUR.** Do iznosa upisanog tereta 34.000,00 EUR preostalo je za namirenje 14.860,44 EUR, međutim od razlučnog vjerovnika potrebno je zatražiti da dostavi izjavu/potvrdu o stanju duga.

<b>Obavijest o zaprimljenoj ponudi za kupnju nekretnine čkbr. 3347/2 neposrednom pogodbom</b>
---

Stečajna upraviteljica obavještava sud da je 28.01.2024. zaprimila **ponudu Josipa Repa, Eugena Tomića 5, Podravske Sesvete, OIB: 04258518894, za kupnju predmetne nekretnine neposrednom pogodbom za cijenu od 22.000,00 EUR koju se ponuditelj obvezuje isplatiti u roku od 90 dana** od prihvaćanja ponude na račun stečajne mase.

Ponuditelj je u osobnom kontaktu pojasnio da je nakon izgubljene parnice radi utvrđivanja njegovog izlučnog prava i prava vlasništva spreman kupiti zemljište po tržišnoj cijeni u što kraćem roku. Naime, čestica 3347/2 nastala je parcelacijom čestice 3347 koju je Josip Rep prema Kupoprodajnom ugovoru od 15.01.2015. prodao GLAD d.o.o. kao kupcu, a za koju se kupac Ugovorom o međusobnim pravima i obvezama od 20.01.2016., između ostalog, obvezao vratiti u vlasništvo Josipa Repa nakon parcelacije i izdvajanja u zasebni zk uložak, što nije ispunio. Prema izjavi Josipa Repa, isti cijelo vrijeme zemljište obrađuje čime je očuvana vrijednost zemljišta kao oranice.

<b>Prijedlog odlučivanja o načinu i uvjetima prodaje nekretnine</b>
---

Stečajna upraviteljica predlaže prihvaćanje ponude Josipa Repa za kupnju nekretnine čkbr. 3347/2 oranica lštvanov dol površine 61845 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 1978 k.o. Podravske Sesvete, za cijenu od 22.000,00 EUR, uvažavajući slijedeće:

- ponuđena cijena je tržišna i neznatno niža u odnosu na procijenjenu vrijednost od 22.869,52 EUR
- nije realno za očekivati postizanje više cijene prodajom putem elektroničke javne dražbe jer je primjerice čkbr. 3347/1 prodana jedinom ponuditelju na 3. elektroničkoj dražbi za 25% procijenjene vrijednosti
- unovčenje na predloženi način omogućilo bi zaključenje naknadne diobe u vremenski znatno kraćem roku i uz veće namirenje vjerovnika.

Predlaže se sudu sazvati ročište radi odlučivanja o načinu i uvjetima prodaje nekretnine odnosno odlučivanja o ponudi Josipa Repa, te na isto pozvati razlučnog vjerovnika Zemanek Hertu. Podredno, predlaže se pozvati razlučnog vjerovnika na dostavu očitovanja na prijedlog prodaje nekretnine za cijenu od 22.000,00 EUR kupcu Josipu Repu, te dostavu obračuna tražbine po osnovu koje je zasnovano založno pravo.

Stečajna upraviteljica

Sanja Janči

**Prilog:** Ponuda Josipa Repa za kupnju nekretnine