



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
Braće Radića 2

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Varaždinu, po sucu toga suda Iris Hatvalić-Nemec, kao stečajnom sucu, u stečajnom predmetu nad dužnikom KON – GRA d.o.o. u stečaju iz Nedelišća, Varaždinska 34, OIB: 29918508603, zastupanom po stečajnom upravitelju Draženu Vidmanu iz Ivanca, dana 14. rujna 2020.

r i j e š i o j e

1. Utvrđuje se da je kupac Adriatic Assets d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 80, OIB: 18846383988, ponudio najveću cijenu i da su ispunjene pretpostavke da mu se dosudi cijeli suvlasnički dio nekretnine stečajnog dužnika upisan: u zemljišnoknjižni uložak broj 6168 k.o. Samobor

- čestica br. 4785/3 Zgrada-višestambena i dvorište od 716 m2 (zgrada – višestambena od 275 m2 i dvorište od 441 m2)
- čestica 5537/1 oranica Banat od 23 m2

9. suvlasnički dio: 1670/10000 Etažno vlasništvo (E-9)
četerosobni stan broj 9 u potkrovlju površine 109,55 m2 sa parkirališnim mjestom broj 6 površine 16,49 m2 i spremištem broj 9 površine 5,65 m2,

u kojoj cijeloj nekretnini stečajni dužnik dolazi upisan u ½ dijela.

2. Nekretnina iz točke 1. izreka ovog rješenja dosuđuje se kupcu Adriatic Assets d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 80, OIB: 18846383988 za cijenu u iznosu od 271.875,00 kn.

3. Kupac Adriatic Assets d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 80, OIB: 18846383988 djelomično se oslobađa od plaćanja kupovnine u iznosu od 223.761,68 kn.

4. Nalaže se kupcu Adriatic Assets d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 80, OIB: 18846383988 da u roku od 30 dana od dana objave rješenja o dosudi na e-oglasnoj ploči suda uplati razliku kupovnine u iznosu od 34.113,32 kn na račun Financijske agencije broj IBAN: HR1123900011300028787, model: HR11.

Pod poziv na broj (PNB) kao podatak prvi (P1) treba upisati broj 244490, a kao podatak drugi broj P2 sadržan u tablici lista ponuditelja sa zadnjom najvišom ponudom u nadmetanju – 173274.

Podatak P1 i P2 nužno je odvojiti crticom (-).

Prilikom uplate kupovnine potrebno je da uplatitelj u polje 71A na SWIFT-u ili obrascu naloga za plaćanje u polje „Opcija troška“ naznači opciju „OUR“.

5. Nekretnina iz točke 1. ovog rješenja predati će se kupcu nakon što kupac u roku od 30 dana od dana objave rješenja o dosudi na e-oglasnoj ploči suda položi razliku kupovnine i nakon što ovo rješenje postane pravomoćno.

6. Nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što kupac položi razliku kupovnine Općinski sud u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Samobor će u korist kupca Adriatic Assets d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 80, OIB: 18846383988 upisati pravo vlasništva na suvlasničkom dijelu nekretnine dužnika iz točke 1. izreke ovog rješenja.

7. Na suvlasničkom dijelu nekretnine dužnika iz točke 1. izreke ovog rješenja određuje se brisanje upisanih prava i tereta provedenih pod brojem Z-22664/2016, Z-1381/2020, Z-5913/2007, Z-2148/2017, Z-6158/2018, Z-5949/2007, Z-28111/2015, Z-794/2015, kao i brisanje zabilježbe rješenja o dosudi.

8. Nalaže se Općinskom sudu u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Samobor zabilježba rješenja o dosudi odmah po primitku ovog rješenja.

9. Nalaže se Općinskom sudu u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Samobor upis prava vlasništva na suvlasničkom dijelu nekretnine dužnika iz točke 1. izreke ovog rješenja za korist Adriatic Assets d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 80, OIB: 18846383988 nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što kupac položi razliku kupovnine, a na temelju pravomoćnog rješenja o dosudi nekretnine i potvrde suda da je kupac položio kupovninu u skladu s ovim rješenjem.

10. Nalaže se Općinskom sudu u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Samobor brisanje prava i tereta u skladu s točkom 7. izreke ovog rješenja nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što kupac položi kupovninu.

Obrazloženje

Financijska agencija je dostavila sudu 18. kolovoza 2020. izvještaj o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi (identifikator nadmetanja 24449) od 14. kolovoza 2020., Klasa: O/110-10/20-01/43, Ur. br.: 07-01-20-11, kojim je obavijestila sud da je za nekretninu iz točke 1. izreke ovog rješenja o dosudi nadmetanje završeno 13. kolovoza 2020. u 23:59:59 i da je najvišu ponudu na elektroničkoj javnoj dražbi dao Adriatic Assets d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 80, OIB: 18846383988 u iznosu od 271.875,00 kn, a čija je ponuda valjana.

Osim Adriatic Assets d.o.o. drugih ponuditelja nije bilo.

Sud je utvrdio da je kupac Adriatic Assets d.o.o. ponudio najveću cijenu jer je za nekretninu iz točke 1. rješenja o dosudi ponudio cijenu u iznosu od 271.875,00 kn i da su ispunjene pretpostavke da mu se nekretnina dosudi.

Kupac Adriatic Assets d.o.o. je podnio zahtjev za oslobođenje od polaganja kupovnine temeljem članka 107. Ovršnog zakona.

Odredbom čl. 107. st. 1. Ovršnog zakona propisano je da ovrhovoditelj koji je kupac i jedini vjerovnik koji se namiruje iz kupovnine nije dužan položiti kupovninu ako ona iznosi koliko i njegova ovršna tražbina ili manje. Stavkom 3. istog članka propisano je da se odredba stavka 1. primjenjuje i kad je kupac osoba koja se u ovršnom postupku namiruje prije svih ostalih vjerovnika koji imaju pravo na namirenje iz iste kupovnine, s time da je ona dužna položiti onaj iznos kupovnine koji odgovara iznosu troškova postupka na čiju naknadu imaju prvenstveno pravo druge osobe koje se namiruju iz kupovnine.

Sud je izvršio uvid u zemljišnoknjižni izvadak za nekretninu koja je predmet prodaje te je utvrdio da je kupac Adriatic Assets d.o.o. osoba koja se namiruje prije svih ostalih vjerovnika te da je pravo zaloge upisano za glavni iznos od ukupno 300.000,00 EUR uz pripadajuće kamate i troškove.

Čl. 248. SZ-a propisano je da će sud nakon unovčenja stvari ili prava na kojemu postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi, iz iznosa ostvarenog prodajom namiriti troškove unovčenja iz čl. 254. SZ-a te namiriti tražbine razlučnih vjerovnika prema redoslijedu određenom pravilima ovršnog postupka, a preostali iznos predati stečajnom upravitelju za namirenje stečajnih vjerovnika.

Čl. 254. st. 3. propisano je da se troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava određuju paušalno u iznosu od 5% od utška, a ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši odrediti će se u stvarnoj visini troškovi unovčenja obuhvaćaju stvarno nastale troškove i ostale obveze stečajne mase. Ako je zbog unovčenja stečajna masa opterećena porezom, iznos toga poreza uračunat će se u troškove unovčenja.

Stečajni upravitelj je dostavio obračun troškova iz kojeg proizlazi da su u ovom predmetu stvarni troškovi veći od 5%, te iznose 48.113,32 kn, a koji troškovi se dijele na troškove koji u cijelosti terete unovčenu nekretninu u iznosu od 39.533,00 kn i razmjerno obračunate troškove u iznosu od 8.580,32 kn.

Troškovi koji u cijelosti terete nekretninu ukupno iznose 39.533,00 kn (2.400,00+508,00+36.625) i odnose se na troškove promjene brave u iznosu od 2.400,00 kn, putni trošak stečajnog upravitelja od 13.7.2020. u iznosu od 508,00 kn, trošak bruto nagrade stečajnom upravitelju obračunate sukladno čl. 6. i 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima primjenom tablice vrijednosti s osnova unovčenja imovine po ostvarenoj kupovninu u iznosu od 271.875,00 kn, a koja iznosi 36.625,00 kn.

Troškovi koji razmjerno terete Imovinu ukupno iznose 8.580,13 kn i odnose se na razmjerno obračunate nastale troškove stečajnog postupka koji ukupno u razdoblju od 3.11.2015. do 31.8.2020. iznose 69.765,24 kn, a kako slijedi u tabeli 1., uz posebno naznačene troškove za razdoblje od 3.11.2015. do 31.10.2019. (do unovčenja nekretnina u Neviđanima i izvršenog obračuna troškova), te za razdoblje od 1.11.2019. do 31.8.2020.

Tabela 1.

Ostvareni ostali troškovi (bez PDV)	Za razdoblje 3.11.15-31.10.19.	Za razdoblje 1.11.19-31.8.20.	Sveukupno 3.11.15- 31.8.2020.
Trošak privremenog upravitelja	13.084,24	0,00	13.084,24

Troškovi stečajnog upravitelja A. Mišanović do 12.6.2019. (prepušta odluku Sudu)	3.000,00	0,00	3.000,00
Knjigovodstvene usluge	33.250,00	8.250,00	41.500,00
Putni nalozi stečajnog upravitelja	4.388,00	1.718,00	6.106,00
Funkcionalne usluge	2.250,00	3.825,00	6.075,00
Ukupno	55.972,24	13.793,00	69.765,24

U odnosu na ostale ostvarene troškove, u tabeli 2. daje se prikaz razmjerno obračunatih troškova za svaku nekretninu, koja svojim unovčenjem razmjerno učestvuje u podmirenju nastalih troškova.

Tabela 2.

Opis imovine	Procijenjena vrijednost	% za izračun do 31.10.19.	Ukupno trošak do 31.10.19.	% za izračun od 1.11.19. do 31.8.2020.	Trošak od 1.11.19. do 31.8.20.	Ukupni trošak do 31.8.20.
Nekretnina upisana u z.k.ul. 923 k.o. Nevidane	7.682.000,00	90,48 %	50.643,68	0,00	0,00	50.643,68
Nekretnina upisana u z.k.ul. 4552 i z.k.ul. 1457 k.o. Nedelišće	445.300,00	5,25 %	2.938,54	55,12 %	7.602,70	10.541,24
Nekretnina upisana u z.k. ul. 6168 k.o. Samobor, vlasništvo 1/2	362.500,00	4,27 %	2.390,02	44,88 %	6.190,30	8.580,32
UKUPNO	8.489.800,00	100,00%	55.972,24	100,00 %	13.793,00	69.765,24

Primjenom opisanog načina obračuna troškova u razmjernom podmirenju kao što se vidi iz tabele 2., za nekretnine obračun se vrši na način:

- za nekretninu upisanu u z.k.ul. 923 k.o. Nevidane, koja je nekretnina unovčena, obračunati razmjerni troškovi do 31.10.2019. iznose 50.643,68 kn,
- za nekretnine upisane u z.k.ul. 4552 i z.k.ul. 1457 k.o. Nedelišće, prilikom unovčenja, razmjerno obračunati troškovi do 31.8.2020. iznose 10.541,82 kn,
- za nekretninu upisanu u z.k. ul. 6168 k.o. Samobor, vlasništvo ½, prilikom unovčenja, razmjerno obračunati troškovi do 31.8.2020. iznose 8.580,32 kn.

Slijedom iznijetog, sukladno čl. 254. SZa predlaže podmirenje troškova unovčenja nekretnine u iznosu od 48.113,32 kn.

Obzirom sud obračun troškova unovčenja nekretnine koji je sačinio stečajni upravitelj prihvaća kao ispravan i osnovan, sud je kupca djelomično oslobodio plaćanja kupovnine u skladu s odredbom čl. 170. OZ za iznos od 223.761,68 kn obzirom je kupac osoba koja se kao razlučni vjerovnik namiruje prije svih ostalih vjerovnika koji imaju pravo na namirenje iz iste kupovnine.

Kupac je uplatio iznos jamčevine od 14.000,00 kuna, te stoga mora uplatiti razliku kupovnine za namirenje troškova unovčenja u iznosu od 34.113,32 kn.

Nekretnina će se predati kupcu nakon što u roku od 30 dana od dana objave rješenja o dosudi na e-oglasnoj ploči položi razliku kupovnine u iznosu od 34.195,11 kn i nakon što ovo rješenje postane pravomoćno.

Slijedom iznijetog sud je primjenom čl. 103., 106. i 108. Ovršnog zakona, te čl. 26. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku odlučio kao u izreci ovog rješenja o dosudi.

U Varaždinu 14. rujna 2020.

Sudac

Iris Hatvalić-Nemec

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja žalbu može podnijeti stečajni upravitelj, razlučni vjerovnici te osobe koje su sudjelovale na dražbi kao ponuditelji, u roku od 8 dana od isteka osmog dana od dana objave rješenja o dosudi na e-Oglasnoj ploči. Žalba se podnosi putem ovog suda, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

DNA:

1. e-Oglasna ploča
2. Općinskom sudu u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Samobor odmah radi zabilježbe rješenja o dosudi
3. Općinskom sudu u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Samobor, po pravomoćnosti

Broj zapisa: **17898-dd517**

Kontrolni broj: **0a55d-06273-506bf**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=IRIS HATVALIĆ-NEMEC, L=VARAŽDIN, O=TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU, 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 Varaždinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.