

Nadležni sud: **Trgovački sud u Varaždinu**  
Na poslovni broj: **St-490/2021**  
Dužnik: **KLAGIS NEKRETNINE d.o.o. u stečaju**  
**Varaždin, Zagrebačka ulica 89**  
**OIB: 05787296641**

## **PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA**

### **kojim dostavlja**

- **Prijedlog donošenja rješenja o dosudi za nekretninu Lužan**

U dosadašnjem tijeku postupka unovčena je glavnina stečajne mase (dvije nekretnine i unovčive pokretnine). Preostalu stečajnu masu koja nije unovčena čini:

- nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, u **zk. ul. 1672 k.o. Lužan - čkbr. 834/3 livada Prigorska ulica površine 647 m<sup>2</sup>, 2. suvlasnički dio 179/647.**

### Na nekretnini je upisano založno pravo u korist:

1. EOS MATRIX d.o.o. Zagreb, Horvatova ulica 82, OIB: 76674680107 (založno pravo stečeno ustupanjem založnog prava od dotadašnjeg vjerovnika ERSTE CARD CLUB d.o.o. OIB: 85941596441 prema Rješenju Općinskog suda u Sesvetama, Stalna služba u Svetom Ivanu Zelina, posl.br. OVR-225/2023-2 od 12.04.2023., upisano 15.05.2023.) u iznosu 1.039.978,00 kn (Z-6562/2023) – nije dostavljena prijava tražbine niti obavijest o razlučnom pravu

Suvlasnik nekretnine prema upisu u zemljišnim knjigama je Budor Marica, Moravče, Prigorska 16 (suvlasnički dio 468/647 ili 72,33%), koja je prema zaprimljenim informacijama pokojna, a u katastru su kao suvlasnici upisane tri fizičke osobe (nasljednici).

Radi se o nekretnini koja je uvidom u geodetski prikaz lokacije i uvida na terenu, teško utrživa iz slijedećih razloga:

- stečajni dužnik je suvlasnik nekretnine i to u manjem dijelu (suvlasnički dio dužnika 27,67% ili 179 m<sup>2</sup>)
- predmetna čestica 834/3 u stvarnosti je livada koja je spojena sa česticom 834/2 i omeđena ogradom, a obje čestice se nastavljaju na čkbr. 834/9 na kojoj se nalazi poslovna zgrada na kojoj je upisano pravo vlasništva temeljem kupoprodajnog ugovora od 28.11.2023. u korist STORM COMPUTERS D.O.O., OIB: 20142998436, SAVICA I. 127, ZAGREB (isto kao i na susjednoj-spojenoj čestici 834/2):
- predmetna čestica 834/3 nema pristupni put niti izlaz na javnu prometnicu, a zbog namjene (livada) i male površine nema značajniju vrijednost. Ukoliko bi se prodavala elektroničkom javnom dražbom (zbog upisanog založnog prava) troškovi takve prodaje (procjena, dražba, razmjerni dio troškova stečajnog postupka) značajno bi premašivali postignutu cijenu i ne bi se mogli namiriti iz prodaje već na teret stečajne mase, time da je upitno da li bi se nekretnina uopće prodala putem elektroničke dražbe zbog neutrživosti.

Sa ciljem da se navedena nekretnina ipak unovči u što kraćem roku i uz što manje troškova, poduzete su slijedeće radnje:

- Na poziv stečajne upraviteljice da predloži način unovčenja nekretnine, razlučni vjerovnik je dostavio prijedlog da se nekretnina unovči prodajom bilo neposrednim putem ukoliko

stečajna upraviteljica ima saznanja o postojanju zainteresiranih kupaca ili javnom dražbom, ako ne postoje zainteresirani kupci za neposrednu kupnju. U pogledu utvrđivanja vrijednosti, razlučni vjerovnik je predložio da stečajna upraviteljica ishodi od Porezne uprave podatak o prosječnoj cijeni poljoprivrednog zemljišta na tom području, podredno da se izradi procjena vrijednost po ovlaštenom procjenitelju čiji će trošak snositi stečajni dužnik.

- Od Porezne uprave ishoda je potvrda prema kojoj prosječna tržišna cijena poljoprivrednog zemljišta na području k.o. Lužan iznosi 1,10 eur/m<sup>2</sup> (što za predmetnu nekretninu iznosi 196,90 EUR) - *potvrda u prilogu*
- Vlasniku susjedne čestice, društvu STORM COMPUTERS d.o.o. dostavljen je upit za iskazivanje interesa za kupnju predmetne nekretnine i zaprimljena je ponuda za kupnju na iznos od 250,00 EUR – *ponuda u prilogu*
- Razlučnom vjerovniku EOS MATRIX d.o.o. dostavljen je zahtjev da se očituje da li prihvaća da se vrijednost nekretnine utvrdi prema podacima Porezne uprave, a da se nekretnina proda neposrednom pogodbom kupcu STORM COMPUTERS d.o.o. za cijenu od 250,00 EUR. Podneskom od 15.03.2024. razlučni vjerovnik je dostavio u spis suglasnost na taj prijedlog.

#### **PRIJEDLOG STEČAJNOG UPRAVITELJA**

Uvažavajući činjenicu da je preostala nekretnina u ovom stečajnom postupku teško utržiiva, a da je njena vrijednost značajno manja od troškova unovčenja elektroničkom javnom dražbom, te da je razlučni vjerovnik EOS MATRIX d.o.o. podneskom dostavljenim u spis 15.03.2024. dostavio suglasnost da se vrijednost nekretnine odredi prema podacima Porezne uprave i da se nekretnina proda neposredno kupcu, predlaže se sudu donošenje rješenja o dosudi u bitnim dijelovima kako slijedi:

- I. Prihvaća se ponuda kupca STORM COMPUTERS d.o.o., Zagreb, Savica I. 127, OIB: 20142998436, za kupnju suvlasničkog dijela nekretnine stečajnog dužnika upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, u zk. ul. 1672 k.o. Lužan, čkbr. 834/3 livada Prigorska ulica površine 647 m<sup>2</sup>, 2. suvlasnički dio 179/647.
- II. Nekretnina iz točke I. izreke ovog rješenja dosuđuje se kupcu STORM COMPUTERS d.o.o., Zagreb, Savica I. 127, OIB: 20142998436, za cijenu u iznosu od 250,00 eura.
- III. Nalaže se kupcu STORM COMPUTERS d.o.o., Zagreb, Savica I. 127, OIB: 20142998436, da u roku od 30 dana od dana objave rješenja o dosudi na e-Oglasnoj ploči suda uplati iznos kupovnine od 250,00 eur na račun razlučnog vjerovnika EOS MATRIX d.o.o., IBAN: HR8423400091110398554.
- IV. Nekretnina iz točke I. izreke ovoga rješenja predati će se kupcu nakon što kupac u roku od 30 dana od dana objave rješenja o dosudi na e-Oglasnoj ploči suda uplati iznos kupovnine na račun razlučnog vjerovnika EOS MATRIX d.o.o. Zagreb, Horvatova 82, OIB: 76674680107, te o tome dostavi potvrdu sudu i nakon što ovo rješenje postane pravomoćno.
- V. Nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što kupac uplati kupovninu, Općinski sud u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sesvete će u korist kupca STORM COMPUTERS

d.o.o., Zagreb, Savica I. 127, OIB: 20142998436, upisati pravo vlasništva na nekretnini iz točke I. izreke ovog rješenja.

- VI. Na nekretnini iz točke I. izreke ovog rješenja određuje se nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što kupac uplati kupovninu brisanje svih upisanih tereta i zabilježbi (ustupanje založnog prava, založno pravo i zabilježba ovršivosti tražbine pod brojem Z-6562/2023 od 15.05.2023., zabilježba otvaranja stečajnog postupka pod brojem Z-054/2022 od 27.01.2022.).
- VII. Nalaže se Općinskom sudu u Sesvetama, Zemljišnoknjižnom odjelu Sesvete zabilježba rješenja o dosudi odmah po primitku ovog rješenja.
- VIII. Nalaže se Općinskom sudu u Sesvetama, Zemljišnoknjižnom odjelu Sesvete upis prava vlasništva na nekretnini iz točke I. izreke ovog rješenja u korist kupca STORM COMPUTERS d.o.o., Zagreb, Savica I. 127, OIB: 20142998436, nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što kupac uplati kupovninu, a na temelju pravomoćnog rješenja o dosudi nekretnine i potvrde suda da je kupac položio kupovninu u skladu s ovim rješenjem.
- IX. Nekretnina iz točke I. ovog rješenja predat će se kupcu zaključkom o predaji nakon što ovo rješenje postane pravomoćno i nakon što kupac uplati kupovninu, nakon čega isti stupa u posjed nekretnine.

**Stečajni upravitelj**

**Sanja Janči**

U Čakovcu 27.10.2024. godine

**Prilozi:**

1. Geodetski prikaz – niže na strani 4
2. Verificirani ZK izvadak za zk.ul. 1672 k.o. Lužan
3. Potvrda Porezne uprave o cijenama poljoprivrednog zemljišta na području k.o. Lužan
4. Ponuda kupca STORM COMPUTERS d.o.o.

## Prilog 1 – Geodetski prikaz čestice 834/2

Identifikacija čestice 834/2 – nalazi se u nastavku poslovne zgrade na 834/9 i spojena je sa česticom 834/2. Čestice 834/3 i 834/2 su ograđene zajedničkom ogradom:

