



REPUBLIKA HRVATSKA
Trgovački sud u Zagrebu
Zagreb, Amruševa 2/II

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Zagrebu po sucu Nikoli Ribariću, kao stečajnom sucu u stečajnom postupku nad dužnikom KODRA d.o.o. za inženjering, građevinarstvo i trgovinu u stečaju, Zagreb, Prve poljanice 9, OIB: 98375772362, MBS: 080284008, dana 14. lipnja 2022. godine,

riješio je

I. Utvrđuje se da je udovoljeno uvjetima za pravovaljanost prodaje te se kupcu BRAMA-PROM d.o.o., Drage Kodrmana 12, 10290 Zaprešić, Hrvatska, OIB: 42311048734, dosuđuje nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika, upisana u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb i to:

zk. ul. 36320 k.o. Granešina, kat čest. 3039/2649, u naravi Zgrada mješovite uporabe br. 124 i dvorište, Dubrava, ukupne površine 929 m²:

- 15. etaža 16/10000 (E-15) garaža u podrumu -2, površine 13,25 m², u nacrtu označen GM 15, za iznos od 50.625,00 kuna.

II. Utvrđuje se kako je kupac BRAMA - PROM d.o.o., Drage Kodrmana 12, 10290 Zaprešić, Hrvatska, OIB: 42311048734, kao prvi razlučni vjerovnik, na elektroničkoj javnoj dražbi ID 36248, održanoj pred FINA-om, s početkom 16.2.2022. u 15:00:00:000 i završetkom 12.5.2022. 10:59:59:999, dao najvišu valjanu ponudu u iznosu od 50.625,00 kuna.

III. Kupac BRAMA-PROM d.o.o., Drage Kodrmana 12, 10290 Zaprešić, Hrvatska, OIB: 42311048734, kao prvi razlučni vjerovnik, oslobođen je plaćanja kupovnine.

IV. Utvrđuju se troškovi unovčenja nekretnine iz članka 254. Stečajnog zakona (čl. 107. st. 3. OZ-a) u iznosu od 6.861,95 kuna.

V. Nalaže se Financijskoj agenciji, Zagreb, Ulica grada Vukovara 70, OIB: 85821130368, u roku 8 dana iznos od 6.750,00 kuna s posebnog računa FINA-e, na koji je BRAMA-PROM d.o.o., Drage Kodrmana 12, 10290 Zaprešić, Hrvatska, OIB: 42311048734, uplatio jamčevinu u iznosu od 6,750,00 kuna, za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi identifikator nadmetanja 36248, broja HR3323900011300028779, prenijeti na račun stečajnog dužnika KODRA d.o.o. za inženjering, građevinarstvo i trgovinu u stečaju, Zagreb, Prve poljanice 9, OIB: 98375772362, MBS: 080284008, IBAN: HR1925000091101369146, radi podmirenja dijela troškova unovčenja iz članka 254. Stečajnog zakona, utvrđenih točkom IV izreke.

VI. Nalaže se kupcu, kao prvom razlučnom vjerovniku, BRAMA-PROM d.o.o., Drage Kodrmana 12, 10290 Zaprešić, Hrvatska, OIB: 42311048734, uplatiti razliku troškova unovčenja nekretnine iz članka 254. Stečajnog zakona, utvrđenih točkom IV izreke, u iznosu od 111,95 kuna, na račun stečajnog dužnika KODRA d.o.o. za inženjering, građevinarstvo i trgovinu u stečaju, Zagreb, Prve poljanice 9, OIB: 98375772362, MBS: 080284008, IBAN: HR1925000091101369146.

VII. Određuje se upis prava vlasništva za korist kupca na dosuđenoj nekretnini, nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon uplate troškova unovčenja iz čl. 254. Stečajnog zakona, određeno točkom V i VI izreke rješenja.

VIII. Određuje se, nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon uplate troškova, određeno točkom V i VI izreke rješenja, brisanje zabilježbi, prava i tereta, koji prestaju prodajom, upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb i to:

zk. ul. 36320 k.o. Granešina, kat čest. 3039/2649, u naravi Zgrada mješovite uporabe br. 124 i dvorište, Dubrava, ukupne površine 929 m²:

- 15. etaža 16/10000 (E-15) garaža u podrumu -2, površine 13,25 m², u nacrtu označen GM 15:

Na listu B (vlastovnica):

-15.1 Zaprimljeno 28.10.2021.g. pod brojem Z-57408/2021

ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O PRODAJI TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU
 POSL. BR. ST-1604/2011-601 28.07.2021, RJEŠENJE O ISPRAVKU POSL.
 BR. ST-1604/2011-606 10.09.2021

Na listu C (teretovnica):

-2.1 Zaprimljeno 04.09.2009. broj Z-44206/09

Na temelju Ugovora o založnom pravu od 24. kolovoza 2009. godine uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja tražbine vjerovnika temeljem mjenice po viđenju izdane u Sesvetama dana 06.08.2009. g. u mjeničnom iznosu od 5.306.000,00 EUR (slovima: petmilijunatristošesttisućaeura) u kunsnoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan dospijeća sa rokom

dospijea najkasnije do 01.08.2012.g. s kamatom po dospijeu koja se utvrđuje u visini eskontne stope HNB uvećane za 8% godišnje, što u trenutku sklapanja ovog Ugovora iznosi 17% godišnje, u skladu s Odlukom o kamatnim stopama Banke (promjenjiva kamatna stopa), odnosno sa zakonskom zateznom kamatom ukoliko ista bude viša, računajući od dospijea do namirenja tražbine, uvećano za sve poreze utvrđene posebnim propisima, za korist:

-2.3 Zaprimljeno 13.11.2017.g. pod brojem Z-59893/2017

UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, TROSTRANI UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINA BR.OV-6094/2017 30.05.2017, ISPRAVE ULOŽENE U OVOSUDNU ZBIRKU ISPRAVA POD POSL.BR. Z-46578/17 , prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod posl.br.Z-44206/09 u iznosu od 5.306.000,00 EUR sa dosadašnjeg vjerovnika ZAGREBAČKA BANKA d.d. OIB: 92963223473 - za korist:

-2.6 Zaprimljeno 08.01.2021.g. pod brojem Z-858/2021

UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINE 30.12.2020, POTVRDA 07.01.2021, GENERALNA PUNOMOĆ 31.01.2020, IZVADAK APS DELTA S.A. REGISTRACIJSKI BROJ: B204416 19.06.2020, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINE 31.12.2020, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA 07.01.2021, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA 07.01.2021, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod posl.br.Z-44206/09 (Zaprimljeno 04.09.2009. broj Z-44206/09) u iznosu 5.306.000,00 EUR-a, sa imena i nosioca tog prava (cesionara) APS Delta S.A. (OIB) 45421012929 (Zaprimljeno 13.11.2017.g. pod brojem Z-59893/2017), za korist novog založnog vjerovnika: BRAMA-PROM D.O.O., OIB: 42311048734, ULICA DRAGE KODRMANA 12, 10290 ZAPREŠIĆ

-2.7 Zaprimljeno 30.09.2021.g. pod brojem Z-51656/2021

Zaprimljeno 04.09.2009. broj Z-44206/09 Zabilježuje se da su sporedni ulošci u zk.ul.br. 36212, 36010 k.o. Granešina, zk.ul.br. 24312, 10730 k.o. Grad Zagreb, zk.ul.br. 24454 k.o. Resnik, zk.ul.br. 22315 k.o. Remete, kod Općinskog suda u Sesvetama, stalna služba Sv. Ivan Zelina, k.o. Zelina, u zk.ul.br. 2150 k.o. Zelina i u zk.ul.br. 3749 k.o. Šašincevec.

-3.1 Zaprimljeno 21.09.2011. broj Z-45323/11

Temeljem rješenja ovog suda posl.br. Ovr-2309/11 od 07. rujna 2011. uknjižuje se založno pravo temeljem ovršne isprave-ovršnog rješenja Ministarstva financija-Porezne uprave, Područnog ureda Zagreb, Ispostava Zagreb-Dubrava, klasa:UP/I-415-06/11-01/40, ur.br.513-07-01-63-11-03 od 12. srpnja 2011., a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u

iznosu od 3.437.378,30 kuna sa zateznom kamatom tekućom od 18. srpnja 2011. pa do isplate, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA

-3.2 Zaprimitljeno 21.09.2011. broj Z-45323/11

Zabilježuje se ovršivost tražbine.

IX. Nalaže se Općinskom građanskom sudu Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon uplate troškova, određeno točkom V i VI izreke rješenja, upisati pravo vlasništva za korist kupca iz stavka I. ovog rješenja te brisanje prava, tereta i zabilježbe na nekretnini koja prestaju prodajom.

X. Nekretnina iz stavka I. ovog rješenja predat će se kupcu zaključkom o predaji nakon što ovo rješenje postane pravomoćno i nakon uplate troškova, određeno točkom V i VI izreke rješenja.

XI. Ovo će se rješenje objaviti na e-oglasnoj ploči Trgovačkog suda u Zagrebu te se smatra da je isto dostavljeno svim osobama kojima je dostavljen i zaključak o prodaji, istekom trećeg dana od dana njegova isticanja na e-oglasnoj ploči.

XII. Nalaže se Općinskom građanskom sudu Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, u zemljišnim knjigama zabilježiti dosudu nekretnine navedene u stavku I. ovog rješenja.

Obrazloženje

1. Rješenjem ovog suda broj St-1604/2011-12 od 01. ožujka 2012. godine otvoren je stečajni postupak nad dužnikom, a stečajnu masu čine i nekretnine koje su predmet ove prodaje.

2. Stečajni upravitelj je podneskom od 25. srpnja 2021. podnio prijedlog za prodajom nekretnina opisanih u točki I ovog rješenja, a na kojoj postoji razlučno pravo.

3. Prema odredbi čl. 247. st. 1. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15, 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.

4. Sud je pravomoćnim Rješenjem o prodaji, posl. br. St-1604/2011-601 od 28. srpnja 2021., i Ispravkom Rješenja o prodaji, posl. br. St-1064/2011-606 od 10. rujna 2021., odredio prodaju u stečajnom postupku nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika opisane točki I. ovog zaključka.

5. Odredbom čl. 247. st. 3. SZ-a propisano je kako zaključkom o prodaji sud utvrđuje vrijednost nekretnine, način prodaje i uvjete prodaje.

6. Zaključkom o prodaji od 30. prosinca 2021. određeni su vrijednost nekretnine, način prodaje i uvjeti prodaje.
7. Vrijednost nekretnine utvrđena je temeljem procjene Tihomira Borić, dipl.ing.građevine, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, a koja je dostavljena od strane stečajnog upravitelja 23. srpnja 2021., nalazi se u spisu i bila je objavljena na mrežnim stranicama e oglasna ploča suda 27. srpnja 2021.
8. Prema izvještaju o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi Financijske agencije Klasa: O/110-10/21-01/1474, Ur.br.: 07-01-22-9 od 16.05.2022. na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi ID 36248 najveću valjanu ponudu dao je BRAMA-PROM d.o.o. u iznosu od 50.625,00 kuna.
9. Odredbom čl. 247. st. 7. SZ-a propisano je da prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu može izjaviti da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine.
10. Da bi imao prednost pred drugim kupcima, kojim bi se pojavili na elektroničkoj javnoj dražbi, razlučni vjerovnik izjavu iz čl. 247. st. 7. SZ-a mora dati do završetka elektronične javne dražbe u kojoj je dana druga ponuda, odnosno do kada ona još može imati pravni učinak.
11. Podnesak od dana 11.5.2022. (list 2157 spisa) u kojem razlučni vjerovnik BRAMA-PROM d.o.o. navodi kako kupuje predmetnu nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu predan je elektronskim putem sudu dana 11.5.2022. u 19:14 sati, dok je zaprimljen dana 12.5.2022. 08:45 sati kako je to vidljivo iz elektronskog spisa ovog suda, odnosno podnesak kojim se izjavljuje prijeboj dan je prije dovršetka prve elektroničke javne dražbe.
12. Ukazuje se kako je razlučni vjerovnik BRAMA-PROM d.o.o. stupio na mjesto razlučnog vjerovnika Zagrebačka banka d.d., koji je imao upisano razlučno pravo u prvenstvenom redu ispred ostalih razlučnih vjerovnika.
13. Temeljem stanja spisa vidljivo je kako je Zagrebačka banka d.d. Zagreb na dan otvaranja stečajnog postupka s osnova razlučnog prava prijavila iznos tražbine 23.352.637,59 kn.
14. Nadalje, temeljem stanja spisa vidljivo je kako je vjerovnik Zagrebačka banka d.d., kao prednik BRAMA-PROM d.o.o., predao je u spis Izvadak iz poslovnih knjiga na dan 14.3.2016. (list 1892) iz kojeg je vidljivo kako ukupno dugovanje na ime razlučnog prava na dan 14.3.2016.g. iznosi 21.736.658,26 kn.
15. Stoga je sud utvrdio kako je potraživanje razlučnog vjerovnika BRAMA-PROM d.o.o. (ranije: Zagrebačka banka d.d.) s osnove razlučnog prava veće od iznosa postignute cijene od 50.625,00 kn na elektroničkoj javnoj dražbi održanoj pred FINA-om ID 36248.
16. Podneskom od 9. lipnja 2022. godine, predanim na ročištu za diobu kupovnine razlučni vjerovnik BRAMA-PROM d.o.o. (ranije: Zagrebačka banka d.d.) dostavio je

točan iznos potraživanje s osnove razlučnog prava. Uvidom u taj podnesak sud je utvrdio kako potraživanje iznosi 19.443.042,64 kuna.

17. Zaključkom suda od 19. svibnja 2022. određeno je ročište za diobu kupovnine.

18. Ročište za diobu održano je 9. lipnja 2022. godine. Na ročištu je utvrđeno kako je stečajni upravitelj predao podnesak 01.06.2022. godine kojim obrazlaže troškove na temelju čl. 254. SZ-a. Stečajni upravitelj je naveo kako je nekretnina unovčena za 50.625,00 kn.

19. Stečajni upravitelj predložio je obračun troškova unovčenja prema kojemu su ukupni troškovi unovčenja 6.861,95 kn.

20. Stečajni upravitelj nije obračunao PDV na nekretninu jer je kupac koristio opciju prijenosa porezne obveze.

21. Slijedom navedenoga iznos od 6.861,95 kn za prvenstveno namirenje troškova unovčenja stečajni upravitelj je predložio doznačiti na žiro račun stečajnog dužnika IBAN: HR1925000091101369146.

22. Razlučni vjerovnik je predao izvod otvorenih stavaka iz kojeg je vidljivo kako je potraživanje razlučnog vjerovnika 19.433.042,64 kn, slijedom čega su ispunjeni uvjeti za prijeboj potraživanja stečajnog dužnika s osnova kupoprodajne cijene s potraživanjem razlučnog vjerovnika s osnova potraživanja iz razlučnog prava.

23. Na poseban upit suda, razlučni vjerovnik je naveo kako je u potpunosti suglasan s obračunom troškova unovčenja nekretnine prema obračunu stečajnog upravitelja od 01.06.2022. godine.

24. Razlučni vjerovnik je predložio da se trošak unovčenja podmiri iz jamčevine uplaćene za sudjelovanje na javnoj dražbi pred Finom, ID 36248, u iznosu 6.750,00 kn, dok se u ostalom dijelu predlaže naložiti razlučnom vjerovniku uplatu razlike troškova.

25. Nakon provedenog postupka, a prema stajalištu ovog suda u troškove unovčenja spadaju ne samo troškovi koji su u izravnoj svezi sa prodajom (procjena nekretnine, oglas o prodaji, itd.), nego i svi drugi troškovi koji izravno i/ili u odgovarajućem omjeru u odnosu na drugu imovinu koja ulazi u stečajnu masu, terete prodanu nekretninu. Naime, u stečajnom postupku stečajni je upravitelj s jednakom dužnošću i bez ikakve diskriminacije obavezan skrbiti o cjelokupnoj imovini stečajnog dužnika koja ulazi u stečajnu masu. Skrb o imovini povezana je s troškovima od kojih su neki u izravnoj vezi sa određenim stvarima, a drugi samo posredno jer terete cjelokupnu stečajnu masu. Tako npr. trošak nagrade stečajnom upravitelju, trošak ostalih izdataka stečajnog upravitelja i sl. u izravnoj je vezi sa stečajnom masom tj. u vezi je sa stvarima na kojima postoji razlučno pravo i sa stvarima slobodnim od razlučnih prava. Troškove koji nisu u izravnoj vezi sa unovčenjem stvar na kojima postoji razlučno pravo, ali su nastali povodom i radi tih stvari treba odgovarajuće alimentirati iz cijene postignute njihovom prodajom i to razmjerno vrijednosti stvari na kojoj postoji razlučno pravo u odnosu na ostalu stečajnu masu. Dakle, stav je ovog suda kako su troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava osim troškova koji su u

vezi s prodajom (procjena nekretnine, oglas o prodaji, itd.), i svi drugi troškovi koji izravno terete prodanu stvar. Troškovi koji nisu u izravnoj vezi s unovčenjem stvari na kojima postoji razlučno pravo, ali su kao opći troškovi nastali radi cjelokupne stečajne mase, namiruju se iz cijene postignute prodajom stvari razmjerno vrijednosti stvari na kojoj postoji razlučno pravo u odnosu na ostalu stečajnu masu i namiruju se u okviru troškova unovčenja stvari iz čl. 254. SZ-a.

26. S obzirom da je razlučni vjerovnik BRAMA-PROM d.o.o. na ročištu za utvrđivanje troškova unovčenja i diobu kupovnine, od 9. lipnja 2022., dao suglasnost odnosno nalog sudu da se iz jamčevine uplaćene za sudjelovanje na elektroničkoj javnoj dražbi ID 36248 podmiri dio troškova unovčenja u iznosu od 6.750,00 kuna, to je sud dao nalog FINA-i da se s posebnog računa FINA-e na koji je uplaćena jamčevina za sudjelovanje na javnoj dražbi, iznos uplaćene jamčevine od 6.750,00 kuna uplati na račun stečajnog dužnika radi podmirenja dijela troškova unovčenja, slijedom čega je odlučeno kao pod točkom V izreke.

27. Imajući u vidu kako je iznos troškova s osnove unovčenja nekretnine iz članka 254. SZ-a utvrđen u iznosu od 6.861,95 kuna, a da se iz iznosa uplaćene jamčevine podmiruje iznos od 6.750,00 kuna, to je sud razliku troškova u iznosu od 111,95 kuna naložio uplatiti kupcu kao razlučnom vjerovniku na račun stečajnog dužnika, a u skladu sa prijedlogom stečajnog upravitelja, slijedom čega je odlučeno kao pod VI izreke.

28. Stečajni upravitelj je broj računa za uplatu troškova unovčenja dostavio i naveo u podnesku od 1.6.2022. godine, te je isti ponovio i na ročištu za diobu kupovnine od 9. lipnja 2022. godine.

29. Slijedom navedenoga sud je odlučio kao u izreci rješenja sukladno čl. 103., 107. i 108. Ovršnog zakona, a sve u skladu s čl. 247. Stečajnog zakona ("Narodne novine" broj 71/15, 104/17), zabilježba dosude u zemljišnim knjigama određena je temeljem čl. 96. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine broj: 63/19).

U Zagrebu, 14. lipnja 2022. godine

Sudac:
Nikola Ribarić

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se uložiti žalba Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u roku od 8 dana od dostave. Dostava se smatra obavljenom istekom trećeg dana od dana isticanja rješenja na e-oglasnoj ploči. Žalba se ulaže putem ovog suda u 2 primjerka.

DNA:

1. Milorad Zajkovski, stečajni upravitelj
2. BRAMA-PROM d.o.o.
3. Damjan Krivić, odvjetnik
4. Županijsko državno odvjetništvo u Zagrebu
5. RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava Zagreb
6. Općinski građanski sud u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, po pravomoćnosti
7. Financijska agencija

Broj zapisa: **eb30d-9f14c**

Kontrolni broj: **09e34-72f6a-8d9b1**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=NIKOLA RIBARIĆ, 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.