

TRAST NEKRETNINE d.d. u stečaju

Vojvodići 11, Sveta Nedelja

OIB: 93225891495

Stečajni upravitelj

Ivan Kapor

Ured Zadarska 77, Zagreb

Mob: 091/2540-273

e-mail: ivan.kapor@lawfirm.com.hr

**REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
10 000 ZAGREB**

Posl. br. St-2664/2018

PREDMET: prijedlog prodaje nekretnina upisanih u k.o. Gradište na kojima postoji razlučno pravo

I) Stečajni dužnik je vlasnik nekretnina upisanih **kod Općinskog suda u Zadru, Zemljišnoknjižni odjel Zadar:**

1. zk. ul. br. 11464, k.o. Zadar, k.č. br. 8232/1, u naravi oranica površine 1493 m2, k.č. br. 8232/2, u naravi oranica površine 4637 m2, k.č. br. 8232/3, u naravi oranica površine 130 m2, k.č. br. 8232/4, u naravi oranica površine 381 m2;
2. zk. ul. br. 13735, k.o. Zadar, k.č. br. 8230/2, u naravi oranica, gromača i voćnjak ukupne površine 305 m2;
3. zk. ul. br. 13890, k.o. Zadar, k.č. br. 8229/2, u naravi oranica površine 223 m2.

Na predmetnim nekretninama postoje slijedeća razlučna prava:

- Upisano pod brojem **Z-13082/10** od **20.12.2010.** godine, založno pravo u iznosu od **5.182.000,00 EUR** u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB, uvećano za sporedne tražbine, za korist: HRVATSKA POŠTANSKA BANKA d.d., OIB: 87939104217, Zagreb, Jurišićeva 4, preneseno pod brojevima **Z-19494/17** od **24.08.2017.** godine i pod brojem **Z-25963/17** od **06.11.2017.** godine za korist razlučnog vjerovnika NEK-TRA d.o.o., OIB: 24285021697, Zagreb, Ulica Nikole Tesle 3.
(Napomena: na predmetnom založnom pravu je upisano podzaložno pravo pod brojevima Z-26511/21 i Z-26512/21, a kako je niže navedeno)
- Upisano pod brojem **Z-12476/11** od **23.11.2011.** godine, založno pravo u iznosu od **3.100.000,00 EUR**, u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB, uz sporedne tražbine, za korist HRVATSKA POŠTANSKA BANKA d.d., OIB: 87939104217, Zagreb, Jurišićeva 4, preneseno pod brojem **Z-2622/2018** od **31.01.2018. godine** za korist razlučnog vjerovnika NEK-TRA d.o.o., OIB: 24285021697, Zagreb, Ulica Nikole Tesle 3.

(Napomena: na predmetnom založnom pravu je upisano podzaložno pravo pod brojevima Z-26511/21 i Z-26512/21, a kako je niže navedeno)

- Upisano pod brojem **Z-4373/12** od **17.04.2012.** godine, založno pravo u iznosu od **952.000,00 EUR** u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB, uvećano za sporedne tražbine, za korist: HRVATSKA POŠTANSKA BANKA d.d., OIB: 87939104217, Zagreb, Jurišićeva 4, preneseno pod brojevima **Z-6606/2017** od **27.03.2017.** godine i **Z-25963/2017** od **06.11.2017.** godine za korist razlučnog vjerovnika NEK-TRA d.o.o., OIB: 24285021697, Zagreb, Ulica Nikole Tesle 3;
(Napomena: na predmetnom založnom pravu je upisano podzaložno pravo pod brojevima Z-26511/21 i Z-26512/21, a kako je niže navedeno)
- Upisano pod brojem **Z-8161/2015** od **12.06.2015.** godine, založno pravo u iznosu od **14.200.000,00 kn** uz sporedne tražbine za korist: HRVATSKA POŠTANSKA BANKA d.d., OIB: 87939104217, Zagreb, Jurišićeva 4, preneseno pod brojevima **Z-6606/2017** od **27.03.2017.** godine i **Z-25963/2017** od **06.11.2017.** godine za korist razlučnog vjerovnika NEK-TRA d.o.o., OIB: 24285021697, Zagreb, Ulica Nikole Tesle 3;
(Napomena: na predmetnom založnom pravu je upisano podzaložno pravo pod brojevima Z-26511/21 i Z-26512/21, a kako je niže navedeno)
- Upisano pod brojem **Z-9309/15** od **06.07.2015.** godine, založno pravo u iznosu od 1.075.310,72 kn, uvećano za sporedne tražbine za korist: HRVATSKA POŠTANSKA BANKA d.d., OIB: 87939104217, Zagreb, Jurišićeva 4, preneseno pod brojevima **Z-6606/17** od **27.03.2017.** godine, **Z-25963/17** od **06.11.2017.** godine, **Z-5054/18** od **01.03.2018.** godine i **Z-10889/18** od **14.05.2018.** godine za korist razlučnog vjerovnika NEK-TRA d.o.o., OIB: 24285021697, Zagreb, Ulica Nikole Tesle 3;
(Napomena: na predmetnom založnom pravu je upisano podzaložno pravo pod brojevima Z-26511/21 i Z-26512/21, a kako je niže navedeno)
- Upisano pod brojem **Z-26511/2021** od 27.09.2021. godine temeljem Sporazuma o zasnivanju podzaložnog prava/nadhipoteke radi osiguranja novčane tražbine OV-900/2021 i to za dio tražbine u iznosu od 2.953.679,25 kn, na založnom pravu upisanom pod poslovnim brojevima Z-13082/10, Z-12473/11, Z-4373/12, Z-8161/15 i Z-6606/17, za korist nadhipotekarnog vjerovnika INTERSPED VUKOVAR d.o.o., OIB: 73963787463 ;
- Upisano pod brojem **Z-26512/2021** od 27.09.2021. godine temeljem Sporazuma o zasnivanju podzaložnog prava/nadhipoteke radi osiguranja novčane tražbine OV-901/2021 i to za dio tražbine u iznosu od 1.093.301,00 kn, na založnom pravu upisanom pod poslovnim brojevima Z-13082/10, Z-12473/11, Z-4373/12, Z-8161/15 i Z-6606/17, za korist nadhipotekarnog vjerovnika MST d.o.o., OIB: 71404234047 ;

Sukladno reviziji procjene tržišne vrijednosti nekretnina od 10.04.2020. godine koju je izradio dipl. ing. Hrvoje Balića, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, utvrđena (tržišna) vrijednost svih nekretnina stečajnog dužnika upisanih **kod Općinskog suda u Zadru, Zemljišnoknjižni odjel Zadar, u k.o. Zadar** iznosi 3.840.000,00 HRK¹ / **509.655,58 EUR** (516,02 HRK/m² / 68,48 EUR/m²).

Osim gore navedenih nekretnina, predmetnom revizijom procjene tržišne vrijednosti nekretnina od 10.04.2020. godine obuhvaćena je i neopterećena nekretnina koja s istima čini cjelinu, a upisana je u zk. ul. br. 2242, k.o. Zadar, k.č. br. 8228/2, u naravi oranica površine 292 m², 10. suvlasnički dio 14/15.

¹ Fiksni tečaj konverzije 1,00 EUR = 7,53450 HRK

Na izvještajnom ročištu održanom 21.09.2020. godine, skupština vjerovnika je donijela odluku da će se nakon obustave postupka osiguranja Općinskog suda u Zadru poslovni broj Ovr-848/2019 i brisanja založnog prava poslovni broj Z-26718/2019, predmetna (neopterećena) nekretnina prodavati zajedno s opterećenim nekretninama upisanim u zk. ul. br. 11464, k.o. Zadar, zk. ul. br. 13735, k.o. Zadar i zk. ul. br. 13890, k.o. Zadar, uz odgovarajuću primjenu odredbe čl. 247. Stečajnog zakona, a prema utvrđenoj vrijednosti u iznosu od 140.615,45 HRK / **18.662,88 EUR**, sukladno utvrđenim vrijednostima iz vještva.

Slijedom toga, predlaže se odrediti vrijednost nekretnina opterećenih razlučnim pravom u iznosu od 509.655,58 EUR - 18.662,88 EUR = **490.992,70 EUR**.

Imajući u vidu kako je ukupna vrijednost svih nekretnina procijenjena u iznosu od **509.655,58 EUR**, nekretnine opterećene razlučnim pravom čija vrijednost iznosi **490.992,70 EUR** sudjeluju u ukupnoj vrijednosti sa **96,34%**, dok neopterećena nekretnina čija vrijednost iznosi **18.662,88 EUR** sudjeluje s preostalih **3,66%**.

III) S obzirom na navedeno, predlaže se stečajnom Sudu sukladno članku 247. Stečajnog zakona (N.N.br. 71/15, 104/17, 36/22 i 27/24) donijeti:

- **Rješenje o prodaji nekretnina** stečajnog dužnika u stečajnom postupku, uz odgovarajuću primjenu pravila Ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini, te odrediti upis zabilježbe predmetnog Rješenja o prodaji kod Općinskog suda u Zadru – Zemljišnoknjižni odjel Zadar.
- **Zaključak o prodaji nekretnine** stečajnog dužnika u stečajnom postupku kojim će se odrediti:
 - 1) način prodaje predmetnih nekretnina čiju prodaju provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom,
 - 2) cijenu predmetnih nekretnina (podaci u zagrađama odnose se na vrijednost nekretnina opterećenih razlučnim pravom), čija utvrđena vrijednost iznosi **509.655,58 EUR (490.992,70 EUR)**;
 - 3) na način da početna cijena (cijena ispod koje se nekretnina ne može prodati) iznosi:
 - i. -na prvoj dražbi ispod $\frac{3}{4}$ utvrđene vrijednosti, odnosno **382.241,69 EUR (368.244,53 EUR)**,
 - ii. -na drugoj dražbi ispod $\frac{1}{2}$ utvrđene vrijednosti, odnosno **254.827,79 EUR (245.496,35 EUR)**,
 - iii. -na trećoj dražbi ispod $\frac{1}{4}$ utvrđene vrijednosti odnosno **127.413,90 EUR (122.748,18 EUR)**,
 - iv. -na četvrtoj dražbi početna cijena iznosi **1,00 EUR**,
 - 4) da prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu može izjaviti da kupuje nekretnine opterećene razlučnim pravom i da stavlja u prijebor svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnina opterećenih razlučnim pravom, a najkasnije do završetka elektroničke javne dražbe,
 - 5) da jamčevina iznosi 10% utvrđene vrijednosti nekretnina, odnosno **50.965.56 EUR**;

- 6) da dražbeni korak iznosi **1.350,00 EUR**,
- 7) da rok u kojem je kupac dužan položiti kupovninu – razliku jamčevine i postignute cijene – iznosi **30 dana** od pravomoćnosti rješenja o dosudi,
- 8) ukoliko kupac koji je ponudio višu cijenu u roku od **30 dana** od dana pravomoćnosti Rješenja o dosudi ne položi kupovninu, nekretnina će se dosuditi kupcima koji su ponudili nižu cijenu prema veličini ponuđene cijene,
- 9) ostali uvjeti prodaje:
 - a. Kupac nekretnine plaća PPN ili PDV u skladu sa Zakonom.
 - b. Nekretnina stečajnog dužnika koja je predmet prodaje, te dokazi o vlasništvu nekretnine, mogu se razgledati uz prethodni dogovor sa stečajnim upraviteljem stečajnog dužnika – Ivan Kapor iz Zagreba, Zadarska 77, Mob. 091/2540-273.
- 10) nalaže se stečajnom upravitelju dostaviti Financijskoj agenciji, na obrascu propisanom Pravilnikom o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku (N.N.br.156/14, 1/19, 28/21, 9/23), zahtjev za prodaju nekretnine u stečajnom postupku elektroničkom javnom dražbom sa podacima, sukladno ovom zaključku.

IV) Nakon neuspjele četvrte dražbe razlučni vjerovnici imaju pravo odlučiti o neunovčenom predmetu stečajne mase (čl. 247.st.6. SZ).

TRAST NEKRETNINE d.d. u stečaju

U Zagrebu, 06.06.2024. godine