

U Zagrebu, dana 20.12.2021.g.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Stalna služba u Karlovcu
Trg hrvatskih branitelja 1/II
KARLOVAC

n/r cije. sutkinje
JADRANKA MAĐERUH, kao stečajni sudac

HITNO – skupština vjerovniak
zakazana za dan 21.12.2021.g u 10 sati.

Na broj St-245/15

Stečajni dužnik: **GOLF&COUNTRY CLUB ZAGREB d.o.o. u stečaju, zastupan po**
stečajnoj upraviteljici Mariji Vujičić Turkulin

Zainteresirana strana/Vjerovnik: **TEICO d.o.o. iz Zagreba, Hebrangova 26, OIB: 12124386804, zastupan po**
direktoru Tomislavu Blagusu a on po punomoćnici Jaki Ćurić odvjetnici iz
Zagreba, Pavla Hatza 23

OČITOVANJE NA NAGODBENI PRIJEDLOG

stečajne upraviteljice od Vujičić Turkulin od 13.12.2021.g

2x, punomoć

- I. Zainteresirana osoba/Vjerovnik se ovime očituje na izvješće od 13. prosinca 2021.g vezano za točku III. dnevnog reda završnog ročišta, na način kako slijedi:

Teico d.o.o. prihvaća prijedlog da Skupština vjerovnika odobri stečajnoj upraviteljici da sklopi nagodbu sa društvom TEICO d.o.o. i odgovarajući Anex ugovora o kupoprodaji objekta C-1, no naravno uz uvjete da se prethodno rasprave i uskade određeni podaci sa Ugovorima temeljem kojih se potražuje preostali iznos kupoprodajne cijene te otklone netočnosti iz nagodbeno prijedloga.

Stoga se predlaže:

- 1) utvrdi odnosno ispravno obračuna ostatak kupoprodajne cijene po Ugovoru o kupoprodaji nekretnine C1, Anexa tom ugovoru od 16.11.2012.g. te Ugovor o reguliranju i visini naknade štete prouzročene kupcu od 16.11.2012.g. ;
- 2) utvrdi predmet prodaje i površina istoga po navedenom Ugovoru, o čemu će se Teico d.o.o. očitovao niže u podnesku;
- 3) utvrdi stvarno stanje dovršenosti objekta C-1 pa s time u svezi i eventualno provede i samo vještačenje dovršenosti predmetnog objekta.

O navedenim činjenicama će se nagodbeni vjerovnik očitovati kao niže u podnesku.

Ad.1. Nagodbeni vjerovnik pobliže upoznaje sud i Skupštinu društva G&C d.o.o. u stečaju sa Ugovorom o kupoprodaji nekretnine C1, Anexa tom ugovoru od 16.11.2012.g. te Ugovor o reguliranju i visini naknade štete prouzročene kupcu od 16.11.2012.g. te ispravnim obračunom ostatka kupoprodajne cijene:

09.10.2007. TEICO d.o.o. je sa G&C sklopio **Ugovor o kupoprodaji nekretnine** upisane u zk. ul. 50138, k.o. Blato Novo, broj kat. čest. 2, u naravi objekat za smještaj Jadranska avenija br. 6/53 tlocrtne površine 118 čm, objekat za smještaj Jadranska avenija br. 6/54 tlocrtne površine 235 čm, objekat za smještaj Jadranska avenija br. 6/55 tlocrtne površine 235 čm, objekat za smještaj Jadranska avenija br. 6/56 tlocrtne površine 235 čm, crpna stanica tlocrtne površine 50 čm, šuma sa 288002 čm i jaruga sa 2400 čm, broj kat koji je neodvojivo povezan sa:

– **2. Suvlasnički dio: 112/10000 (Etažno vlasništvo E-2)**, 1. objekat za smještaj oznake **C-1**, s četiri sobe i nusprostorijama u prizemlju i na katu te garažom u prizemlju NKP 213,59 čm, s terasom u prizemlju NKP 43,00 čm, loggiom 1. na katu NKP 3,67 čm, loggiom 2 na katu NKP 18,95 čm i kućnim vrtom NKP **58,30 čm** (ukupne površine kućnog vrta 583 čm), ukupne netto korisne površine posebnog dijela **337,51 čm**, u nacrtima označen žutom bojom, Jadranska avenija br. 6/54

Kupoprodajna cijena je iznosila **624.640,00 Eura**.

Potpisom Ugovora ukupno, na ime kupoprodajne cijene plaćen iznos **374.784,00 Eura**

16.11.2011. – TEICO d.o.o. i G&C d.o.o. su usljed probijanja ugovorenih rokova od strane Prodavatelja, sklopili **Anex** ugovora o kupoprodaji nekretnine kojim je produžen rok dovršetka gradnje objekta na 01.06.2012. te se čl 2. mijenja **ukupna cijena nekretnine iznosi 580.915,20 Eura**.

16.11.2011. – Isto ugovorne stranke su sklopile **Ugovor o reguliranju i visini naknade štete prouzročene kupcu**

- u članku 2.t.2. je utvrđeno da se umanjuje kupoprodajna cijena u iznosu od 624.640,00 Eura za 7% odnosno iznos za iznos od 43.724,80 Eura, pa je utvrđena kupoprodajna cijena u iznosu od **580.915,20 Eura**

- a potom je člankom 6.t.1. ugovorena je naknada štete u iznosu od 40.000,00 Eura, (dakle ukupna naknada štete iznosi 83.724,80 Eura, a kako je Teico d.o.o. do tada već platio iznos od **374.784,00 Eura** to je ostatak kupoprodajne cijene na dana **16.11.2011** iznosio **166.131,20 Eura**

- istim Ugovorom je kao **rok završetka objekta dogovoren dne 31.12.2012.**

- čl 7. Ugovora ugovoreni su **penali** u iznosu od 1% za svaki tjedan kašnjenja a najviše do 5% od ukupne cijene u slučaju novog kašnjenja dovršetka radova te se obvezali sve svoje sljednike obavijestiti o šteti i izdanoj zadužnici, a obzirom da ti radovi ni do dan danas nisu dovršeni to temeljem čl 7. citiranog ugovora kupac Teico d.o.o. ima pravo na nove penale u iznosu od 5% a što iznosi 31.232,00 Eura, što u konačnosti predstavlja iznos od **134.899,20 Eura**, a ne kako to pogrešno obračunava stečajni upravitelj u iznosu od **171.616,36 Eura**.

Dakle, stečajna upraviteljica je pogrešno obračunala preostali iznos kupoprodajne cijene, i stoga se predlaže, temeljem citiranih ugovora korekcija iste sa iznosa od 171.616,36 Eura na 134.899,20 eura, s time da se uzmu u obzir i prilikom utvrđenja konačnog duga, daljnji navodi u točki II. i III. ovog podneska.

Ad.2. Ugovorom o kupoprodaji nekretnine C-1 društvo Teico d.o.o. je kupilo:

objekat za smještaj Jadranska avenija br. 6/56 tlocrtne površine 235 čm, crpna stanica tlocrtne površine 50 čm, šuma sa 288002 čm i jaruga sa 2400 čm, broj kat koji je neodvojivo povezan sa:

– **2. Suvlasnički dio: 112/10000 (Etažno vlasništvo E-2)**, **objekat za smještaj oznake C-1**, i **kućnim vrtom NKP 58,30 čm** (ukupne površine kućnog vrta 583 čm), ukupne netto korisne površine posebnog dijela 337,51 čm

Kućni vrt NKP 58,30 m2 (ukupne površine kućnog vrta 583 m2), u kupoprodajnoj cijeni sudjeluje u iznos od

112.066,00 Eura, prema navodima drugih vjerovnika Galfa, ta veličina vrta više ne pripada pojedinom objektu.

Nepoznato je koliko bi se društvu Teico d.o.o. oduzelo vrata i za koji iznos bi to umanjilo ostatak neplaćene kupoprodajne cijene.

Tu činjenicu, je potrebno provjeriti, a potom uzeti u obzir prilikom donošenja odluke o ostatku neplaćene kupoprodajne cijene za objekt C-1.

Ad3.) Tijekom cijelog postupka nagodbeni vjerovnik tvrdi da je objekt koji je objekt C-1 do dan danas nedovršen.

To je jednostavno utvrditi, običnim očevitom. To stanje nekretnine i stupanja dovršenosti istoga razvidno je i iz običnih fotografija.

Dokaz: kopije fotografija, original fotografije na uvid

II. Teico d.o.o. također upućuje Sud i vjerovnike da je do sada u stečaju G&C d.o.o. u stečaju ukupno prodano cca 13. objekata te da je prosiječna cijena istih iznosila **1.074,00 Eura/m2**.

Suprotno prodajnim cjenama polučenim tijekom stečajnog postupka, stečajni dužnik, kako proizlazi iz nagodbenog prijedloga platio bi **1.956,95 Eura m2** nedovršenog objekta u koji treba još uložiti cca 150.000,00 Eura, kao to proizlazi iz oglasa Eurovilla.

Dokaz: preslika oglasa Eurovilla

III. U skladu s iznijetim, predlaže se:

1) izvršiti kontrolu obračuna kvadrature kako objekta tako i kućnog vrta koji su predmet kupoprodaje
a potom

2) iznova izvršiti obračun kupoprodajne cijene uzimajući gornje navode u obzir
te

3) dati odobrenje stečajnoj upravitelji da sa Teico d.o.o. sklopi nagodbu odnosno Anex kupoprodajnom ugovoru sa pripadajućom tabularnom ispravom.

TEICO d.o.o.
po punomoćniku