KONSTRUKTOR dd u stečaju St-1087/2012

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA KARLOVAC

Zagreb, 27.10.2026.g.

PRIJEDLOG UNOVČENJA NEKRETNINA OPTEREĆENIH RAZLUČNIM PRAVOM

I PREDMET UNOVČENJA

Rješenjem Suda od 18.8.2026.g. određena je prodaja nekretnina opterećenih razlučnim pravom u stečajnom postupku primjenom odredbe čl. 247. SZ-a i to:

- Zk. ul. 3869 k.o. Gubaševo, zkč. 2462/1 Đurđevica livada površine 11406 m2
- zk.ul. 2530 k.o. Gubaševo na zkč. 2465/1, Poslovna zgrada, gospodarsko dvorište sve ukupne površine 4992 m2 (poslovna zgrada 288 m2, gospodarsko dvorište 4704 m2), pri čemu je zgrada u naravi katnosti prizemlje i kat i ima ukupnu neto korisnu površinu od 470,99 m2
- zk.ul. 3217 k.o. Gubaševona zkč. 2463/1 Matovšćak livada površine 1291 m2 i zkč. 2463/2 Suhodinja livada površine 310 m2, sveukupne površine 1601 m2

Dokaz: ZK izvadci
Uvid u elaborat procjene vrijednosti

Nekretnine koje su predmet unovčenja čine tehnološku cjelinu u industrijskoj zoni grada Zaboka, te se predlaže skupna prodaja.

Oprema (betonara i asfaltna baza i pripatci predmetne opreme) instalirana na nekretninama, nisu u vlasništvu stečajnog dužnika a sve sukladno obrazloženju iz podneska od 17.8.2026.g. i dostavljenoj dokumentaciji, te instalirana oprema na nekretninama nije predmet prodaje.

Nekretnine se **nalaze u privremenom zakupu** trgovačkog društva ZAGORJE BETONI d.o.o. Zagreb do prodaje nekretnina i to temeljem Ugovora o zakupu koji je sklopljen kao javnobilježnički akt.

Slijedom naprijed navedenog, nekretnine u trenutku podnošenja prijedloga nisu slobodne od osoba i stvari.

II UPISANI TERETI NA NEKRETNINAMA

Prema stanju zemljišnih knjiga na nekretnini zk.ul. 3869 k.o. Gubaševo, zk.ul. 2530 k.o. Gubaševo i 3217.k.o. Gubaševo pod Z-1606/2013 upisan je teret od 591.000,00 EUR koje je založno pravo temeljem Ugovora o ustupanju pod brojem zabilježbe Z-8537/2022 sa pravnog prednika Erste & Steiermarkische bank dd preneseno na **sada upisanog založnog vjerovnika ZAGORJE BETONI d.o.o. za usluge, OIB 47485954557, Zadarska ulica 77, 10000 Zagreb**

Dokaz: Uvid u ZK stanje

III PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine naručena je od ovlaštenog sudskog vještaka Maje Petrović, te je dana 29.9.2026.g. zaprimljen potpisan Nalaz i mišljenje vještaka. Prema nalazu vještaka, nekretnina je sa danom vrednovanja i danom kakvoće 7.7.2026.g. procijenjena na iznos od 1.400.000,00 EUR.

Dokaz: Nalaz vještaka

IV POREZNI STATUS NEKRETINA

Sukladno odredbi čl. 40.st. j) Zakona o PDV-u oslobođene su isporuke građevina ili njihovih dijelova i zemljišta na kojem se one nalaze, osim isporuka prije prvog nastanjenja odnosno korištenja ili isporuka kod kojih od datuma prvog nastanjenja odnosno korištenja do datuma sljedeće isporuke nije proteklo više od dvije godine. Građevinom u smislu Zakona o PDV-u smatra se objekt pričvršćen za zemlju ili učvršćen u zemlji. Sukladno odredbi čl. 40.st.1.t. k) Zakona o PDV-u, oslobođena je PDV-a isporuka zemljišta, osim građevinskog zemljišta. Sukladno odredbi čl. 40. st. 7. Zakona o PDV-u, prvim nastanjenjem, korištenjem, smatra se trenutak stavljanja nekretnine u funkciju. Člankom 40.st.6. je određeno da se građevinskim zemljištem smatra zemljište za koji je izdan akt o građenju.

Za objekte sagrađene na zemljištu, građevine vezane uz asfaltnu bazu i betonaru, te za izgradnju zgrade laboratorija i ureda na kčbr. 2463/1, 2463/2, 2516/1, 2464/1, 2465/1, 2466/1 i dio kč.br. 2462/1 sve k.o. Gubaševo (kasnije vršene parcelacije provedene u katastru i zemljišnim knjigama i postupak izvlaštenja pojedinih kč.) izdana je od Krapinsko Zagorske županije lokacijska dozvola klasa UP/I-350-05/09-01/308, URBROJ: 2140/01-07-05-09-12 dana 27.11.2009.g. Za sagrađenu zgradu (sada zk.ul. 2530 zkčbr. 2465/1) također je doneseno Rješenje o izvedenom stanju klasa UP/I361-03/13-01/75 od 5.2.2013.g. Na predmetnim nekretninama stečajni dužnik je prije otvaranja stečaja obavljao djelatnost proizvodnje betona i asfalta, te koristio zgradu laboratorija i ureda, odnosno iste su stavljene u funkciju prema dostupnim podacima 2010/2011 godine, te iz navedenog proizlazi da je od prvog korištenja, stavljanja u funkciju protekao period duži od dvije godine, **te je mišljenje stečajnog upravitelja da se radi o nekretninama koje su sukladno članku 40. Zakona o PDV-u oslobođene obračuna PDV-a.**

Ukoliko su ispunjene pretpostavke iz čl. 40.st.4. Zakona o PDV-u, prava izbora oporezivanja, sukladno odredbi iz čl. 75.st.3. t. c) Zakona o PDV-u, postoji opcija prijenosa porezne obveze PDV-a.

IV PRIJEDLOG UNOVČENJA NEKRETNINA

Nastavno da je za predmetne nekretnine donijeto Rješenje o prodaji u stečajnom postupku uz primjenu odredbi čl. 247. SZ-a, te da je tržišna vrijednost nekretnina procijenjena po ovlaštenom sudskom vještaku, predlaže se da se početna vrijednost za javnu dražbu utvrdi sukladno nalazu vještaka, te u navedenom smislu, stečajni upravitelj predlaže da Sud zakaže ročište radi utvrđenja početne vrijednosti nekretnina.

Stečajni upravitelj:

Zdravko Mitak dipl. oec.

ZDRAVKO MITAK
HR-25916717450

Elektronički potpisano: 29.10.2026T16:50:35 (UTC:2026-10-29T15:50:35Z)
Provjera: https://epotpis.rdd.hr/provjera
Broj zapisa: 7e840d20-a9ef-4bca-8b56-c7a2310351f9

