

**IGM-TOUNJ d.d. u stečaju**  
51215 Kastav, Žegoti 1/a, OIB:50975940635  
zastupano po stečajnom upravitelju  
**Boris Debelić, Rijeka, Put Bože Felkera 33**

**7 St-96/10**

Trgovački sud u Rijeci

Predmet : **Prijedlog donošenja odluke o prodaji preostalih nekretnina stečajnog dužnika na kojima su upisana razlučna prava vjerovnika**  
- za Skupštinu vjerovnika određenu za 23.3.2021.  
- dodatak podnesku od 18.3.2021.

Zbog ekonomičnosti dovršetka stečajnog postupka stečajni upravitelj predlaže Skupštini i razlučnim vjerovnicima koji imaju upisana razlučna prava na preostalim nekretninama u vlasništvu stečajnog dužnika :

- Vile Borčec doo Zagreb
- RH/Ministarstvo financija
- Banka Kovanica d.d. odnosno Jozo Kalem temeljem Tabularne izjave od 30.11.2020.godine ovjerene kod javne bilježnice Tamare Horvat iz Varaždina pod brojem ovjere OV-6359/2020 dana 7.12.2020.godine
- MGP d.o.o. Čakovec

da se sa njihovom prodajom kao cjelinom započne neposrednom pogodbom u skladu sa Ovršnim zakonom :

- I. prvom razlučnom vjerovniku po procijenjenoj vrijednosti odnosno po vrijednosti koju odrede razlučni vjerovnici.  
Prilog 1 : Prijedlog Sporazuma usuglašenog između stečajnog dužnika i Vile Borčec doo kao prvog razlučnog vjerovnika
- II. uz javnu objavu na web stečaj i u jednom dnevnom listu  
Prilog 2: Prijedlog prodaje neposrednom pogodbom uz javnu objavu

U Rijeci, 22. ožujka 2021. Godine

Stečajni upravitelj  
Boris Debelić

**IGM-Tunj d.d. u stečaju Kastav, Žegoti 1/a**, OIB: 50975940635 (u nastavku stečajni dužnik) zastupano po stečajnom upravitelju Borisu Debelić iz Rijeke, Put Bože Felkera 33, OIB:14888255196

i

**Vile Borčec d.o.o.** Zagreb, Samoborska cesta 145, OIB: 45466910396 čije je razlučno pravo upisano u prvom prednosnom redu (u nastavku razlučni vjerovnik) zastupano po direktoru: Franjo Francem iz Zagreba, Stubička ulica 59, OIB:67914968582

sklopili su

## **SPORAZUM O UNOVČENJU NEKRETNINA NEPOSREDNOM POGODBOM**

### **OPĆE ODREDBE**

#### **Članak 1.**

Ovim Sporazumom ugovorne strane uređuju međusobna prava i obveze u odnosu na unovčenje nekretnina oznake :

1.     - **z.č. 2454/3**, zgrada i dvorište, paviljon br.VI, etažni udijeli **(E-11), (E-12), (E-13), (E-14), (E-32), (E-33)**; upisana u z.k.ul. br. **816 k.o. Jasenak**  
      - **z.č. 2439**, zgrada i dvorište, paviljon br.V, etažni udijeli **(E-14), (E-15), (E-16), (E-19), (E-20), (E-21), (E-30), (E-31), (E-32), (E-33)**; upisana u z.k.ul. br. **798 k.o. Jasenak**  
      - **z.č. 2476**, zgrada i dvorište, paviljon br.II, etažni udijeli **(E-1), (E-2), (E-3), (E-4), (E-5), (E-6), (E-15), (E-18), (E-21), (E-22), (E-23), (E-24), (E-25), (E-26), (E-30), (E-31), (E-32)**; upisana u z.k.ul. br. **796 k.o. Jasenak**  
      - **z.č. 3801, 3802, 3811/1, 3812, 3813** upisane u z.k.ul. br. **586 k.o. Tounj**  
      - **z.č. 2885** upisana u z.k.ul. br. **571 k.o. Tounj**  
      - **z.č. 3814, 3815, 3821** upisane u z.k.ul. br. **500 k.o. Tounj**  
      - **z.č. 2894, 2899, 2906, 3899, 3900, 3903, 3904, 3936, 3937/2, 3938, 3939** upisane u z.k.ul. br. **496 k.o. Tounj**  
      - **z.č. 3738, 3739, 3818, 3847, 3848** upisane u z.k.ul. br. **395 k.o. Tounj**  
      koje se vode u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Ogulinu.
2.     - **z.č. 2476**, zgrada i dvorište, paviljon br.II, etažni udijeli **(E-11), (E-27)**; upisana u z.k.ul. br. **796 k.o. Jasenak**  
      - **z.č. 3826/3** upisana u z.k.ul. br. **215 k.o. Tounj**  
      - **z.č. 3634/1, 3634/2** upisane u z.k.ul. br. **574 k.o. Tounj**  
      - **z.č. 2248, 2249** upisane u z.k.ul. br. **902 k.o. Tounj**

## Članak 2.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su nekretnine iz članka 1. ovog Sporazuma vlasništvo ugovorne strane IGM-Tounj d.d. u stečaju u dijelu 1/1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su na nekretninama iz članka 1. točka 1. ovog Sporazuma upisana sljedeća prava zalogu :

- Na temelju sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 28.02.2006.g., zatim ugovora o odobrenju za financijsko praćenje broj 30/2002 od 16.05.2002.godine, ugovora o odobrenju za financijsko praćenje broj 011-32/2004 od 21.04.2004.godine, te ugovora o kreditu broj 011-143/2005 od 30.03.2005.godine uknjiženo je pravo zalogu na 2.354.313,66 EUR u kunsjoj protuvrijednosti uz pripadajuće kamate, naknade i troškove, za korist ugovorne strane Vile Borčec d.o.o. Zagreb, Samoborska cesta 102, OIB: 45466910396, sve od 1.4. 2005., pod brojem Z-406/2005.
- Na temelju ugovora o kreditu broj 300100014561 uz osiguranje založnog prava od 31.prosinca 2006. uknjiženo je pravo zalogu od 5.000.000,00 kn uz pripadajuće kamate, naknade i troškove za korist BANKA KOVANICA DD, PETRA PRERADOVIĆA 29, VARAŽDIN, sve od 1.3.2007., pod brojem Z-511/2007.
- Na temelju rješenja Općinskog suda u Ogulinu, o osiguranju od 27.05.2009.godine broj Ovr-383/09 uknjiženo je pravo zalogu u iznosu od 7.416.349,88 HRK uz pripadajuće kamate, naknade i troškove, za korist REPUBLIKE HRVATSKE, sve od 24.05.2009., pod brojem Z-890/2009.
- Na temelju rješenja Općinskog suda u Ogulinu, o osiguranju od 20.07.2009.godine broj Ovr-462/09 uknjiženo je pravo zalogu u iznosu od 1.999.837,21 HRK uz pripadajuće kamate, naknade i troškove, za korist MGP D.O.O. ČAKOVEC, REPUBLIKE ITALIJE BROJ 2, OIB:89867890534, sve od 23.07.2009., pod brojem Z-1181/2009.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su na nekretninama iz članka 1. točka 2. ovog Sporazuma upisana sljedeća prava zalogu :

- Na temelju rješenja Općinskog suda u Ogulinu, o osiguranju od 27.05.2009.godine broj Ovr-383/09 uknjiženo je pravo zalogu u iznosu od 7.416.349,88 HRK uz pripadajuće kamate, naknade i troškove, za korist REPUBLIKE HRVATSKE, sve od 24.05.2009., pod brojem Z-890/2009
- Na temelju rješenja Općinskog suda u Ogulinu, o osiguranju od 20.07.2009.godine broj Ovr-462/09 uknjiženo je pravo zalogu u iznosu od 1.999.837,21 HRK uz pripadajuće kamate, naknade i troškove, za korist MGP D.O.O. ČAKOVEC, REPUBLIKE ITALIJE BROJ 2, OIB:89867890534, sve od 23.07.2009., pod brojem Z-1181/2009..

## Članak 3.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se nad društvom IGM-Tounj d.d. u stečaju provodi stečajni postupak rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci poslovni broj 7 St-96/2010

## Članak 4.

Ugovorne strane upoznate sa složenošću postupaka unovčenja nekretnina u postupcima stečaja i ovrhe izražavaju namjeru i želju da se iste prodaju brže i efikasnije.

## **Članak 5.**

Radi ostvarenja ciljeva iz članka 4. ovog Sporazuma ugovorne strane izražavaju suglasnost da se nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora unovče, odnosno prodaju kao cjelina neposrednom pogodbom uz odgovarajuću primjenu pravila o ovrsi kojima je uređena ovrha na nekretninama.

## **UVJETI PRODAJE**

### **Utvrđena vrijednost i cijena nekretnine**

## **Članak 6.**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je ukupna vrijednost nekretnina iz članka 1. ovog Sporazuma prema procjeni sudskog vještaka Jasminke Lilić, dipl. ing. iz Rijeke procijenjena u iznosu od 1.689.400,00 HRK (jedanmilijunšestoosamdesetdevettisućai četirostokuna)

## **Članak 7.**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se nekretnina iz članka 1. Točka 1. ovog Sporazuma ne može prodati ispod cijene od 1.530.500 HRK (jedanmilijunpetstptridesettisućaipetsto) kuna.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se nekretnina iz članka 1. točka 2. ovog Sporazuma ne može prodati ispod cijene od 158.900,00 HRK (stpedesetosamtisućaidevesto) kuna.

## **Članak 8.**

Porez i prirez u svezi sa kupnjom nekretnine iz članka 1. ovog Sporazuma snositi će kupac.

## **Način prodaje**

## **Članak 9.**

Nekretnine iz članka 1. ovog Sporazuma prodati će se neposrednom pogodbom kupcu Vile Borčec doo za ukupna iz članka 7 ovog Sporazuma.

Način plaćanja nekretnina iz članka 1. Točke 1. biti će prijebojem iz založnog prava kojeg Vile Borčec doo imaju upisanog pod Z-406/2005 uz uvjet da je prethodno potrebno na račun stečajnog dužnika položiti troškove unovčenja u skladu sa čl.254 SZ-a, odnosno u iznosu 5% od vrijednosti prijeboja, sve u roku 8 dana od dana sklapanja Sporazuma.

Način plaćanja nekretnina iz članka 1. Točke 2. biti će uplatom na račun stečajnog dužnika u visini iznosa iz članka 7 stavka 2. Ovog Sporazuma u roku 8 dana od dana sklapanja Sporazuma.

#### Članak 10.

Nakon što na račun stečajnog dužnika stečajni upravitelj zaprimi iznos kupovnine iz stavka 3 ovog članka isti će umanjen za 5% na račun troškova unovčenja u skladu sa čl.254 SZ-a uplatiti u roku 8 dana na račun RH.

#### Članak 11.

Nakon što Vile Borčec podmire kupovninu iz članka 9. ovog Sporazuma stečajni upravitelj i Vile Borčec d.o.o. sklopiti će Ugovor o kupoprodaji narednom roku od 8 dana.

Ugovor o kupoprodaji sklopit će se u pisanom obliku i ovjeriti javno-bilježnički.

Ugovor o kupoprodaji sklopit će se pod suspenzivnim uvjetom i proizvodit će pravne učinke od pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine kupcu.

#### Članak 12.

Ugovorne strane suglasne su da se nekretnine iz članka 1. ovog Sporazuma može prodati neposrednom pogodbom u skladu sa sadržajem ovog Sporazuma u roku od 8 dana od dana sklapanja ovog Sporazuma.

#### Članak 17.

Važenje ovog Sporazuma ne može se produžiti prešutnim pristankom ugovornih strana.

### **PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

#### Članak 18.

Ovaj Sporazum proizvoditi će pravne učinke i obvezivati ugovorne strane samo u slučaju ako ga odobri skupština vjerovnika, odnosno razlučni vjerovnici iz članka 2. Ovog Sporazuma u postupku pred Trgovačkim sudom u Rijeci, poslovni broj 7 St-96/2010.

#### Članak 19.

U znak prihvatanja prava i obveza iz ovog Sporazuma, ugovorne strane isti potpisuju.

IGM-Tounj d.d. u stečaju  
stečajni upravitelj

Vile Borčec d.o.o  
ovlaštena osoba  
direktor: Franjo Francem



## **Prilog 2**

### **PRODAJA RAZLUČNIH NEKRETNINA KAO CJELINA Apartmani u HOC Bjelolasica i zemljište u ko. Tounj i ko .Jasenak**

**U slučaju da se razlučni vjerovnici odluče da se različne nekretnine prodaju kao cjelina neposrednom pogodbom uz javnu objavu stečajni upravitelj predlaže :**

- da se prodaja javno objavi na web stečaj, te na web stranicama stečajnog dužnika i u jednom od nacionalnih dnevnih listova (Novi List ili Večernji list ili Jutarnji list)
- da je početna cijena jednaka procijenjenoj vrijednosti prema Procjembenom elaboratu, te da porez i prirez u svezi sa kupnjom snosi kupac
- da se pisane ponude preporučenom pošiljkom dostavljaju na adresu stečajnog upravitelja i da iste moraju biti kod stečajnog upravitelja zaprimljene u roku najduže 15 dana od objave oglasa u dnevnom tisku
- da se ponuda koja ne bude kod stečajnog upravitelja zaprimljena u zadanom roku neće smatrati pravovremenom
- da pravovaljana ponuda mora sadržavati ime i prezime te adresu, odnosno tvrtku i sjedište ponuditelja, njegov osobni identifikacijski broj, te iznos ponuđene cijene. U prilogu ponude mora biti dostavljen dokaz o uplaćenju jamčevini na žiro račun stečajnog dužnika koja iznosi 10% od procijenjene vrijednosti, te posebna izjava da rok za plaćanje kupoprodajne cijene neće biti dulji od petnaest dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji
- ukoliko prodaji kao ponuditelj pristup i razlučni vjerovnik isti je također dužan u prilogu ponude dostaviti dokaz o plaćenju jamčevini
- da će se otvaranje ponuda obaviti u JB uredu Zorana Vrsalovića u Rijeci u roku od 3 dana nakon isteka 15 dana ukoliko u tom roku bude pristiglih ponuda
- nepravovremene i nepotpune ponude neće se razmatrati
- da će u narednom roku od 3 dana od otvaranja ponuda stečajni upravitelj pozvati preporučenom poštom najboljeg ponuđača da pristupi potpisu ugovora
- ugovor o kupoprodaji sklopit će se u pisanom obliku i ovjeriti javno-bilježnički
- kupoprodajna cijena uplaćuje se na račun stečajnog dužnika prema odredbama ugovora o kupoprodaji i u roku ne duljem od 15 dana od dana sklapanja ugovora

- ukoliko kao najbolji ponuditelj bude odabran razlučni vjerovnik, isti može zatražiti da umjesto plaćanja najbolje kupoprodajne cijene stavi u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi postignute cijene, ali uz plaćanje troškova unovčenja iz članka 254 SZ-a u visini od 5% od procijenjene vrijednosti pri čemu će se u taj iznos uračunati i prethodno uplaćeni iznos jamčevine
- nakon što kupac uplati kupoprodajnu cijenu sud će donijeti rješenje o dosudi i brisanju upisanih zaloga
- ukoliko najbolji ponuđač ne pristupi potpisu ugovora smatrati će se da je odustao od kupoprodaje i uplaćena jamčevina će se zadržati u stečajnoj masi. U tom slučaju stečajni upravitelj će pozvati sljedeću osobu koja je ponudila nižu cijenu da pristupi potpisu ugovora
- ukoliko u roku od 15 dana od objave javnog poziva ne bude pristiglih ponuda stečajni upravitelj će sljedeći javni poziv ponoviti u roku 8 dana uz smanjenje cijene za 10% od procijenjene vrijednosti
- ukoliko niti u sljedećem roku od 15 dana od objave poziva ne bude pristiglih ponuda stečajni upravitelj će i sljedeći javni poziv ponoviti u narednom roku 8 dana uz smanjenje cijene za 10% od procijenjene vrijednosti
- u slučaju da se prodaja ne ostvari niti u trećem krugu uz sljedeće smanjenje cijene za 10% stečajni upravitelj će sudu predložiti sazivanje razlučnih vjerovnika kako bi se donijela nova odluka o prodaji

Stečajni upravitelj  
Boris Debelić