

TRGOVAČKI SU U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA KARLOVAC

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA – PRIJEDLOG POSEBNE SKUPŠTINE VJERVONIKA I IZVJEŠĆE
ZA PREDLOŽENU SKUPŠTINU VJEROVNICA

I Prijedlog skupštine vjerovnika

Dana 10.10.2025.g. zaprimljena je e mail poruka kojom trgovačko društvo ZAGORJE BETONI d.o.o. daje ponudu za kupnju nekretnine upisane u zk.ul. 2165 kčbr. 1665/2 k.o. Lovrečan, sada upisana u zk.ul. 2985 k.o. Lovrečan, te nude kupnju neposrednom pogodbom u visini procijenjene vrijednosti po vještaku. Naime, ponuđač je u trenutku vraćanja predmetne nekretnine temeljem parnice radi pobijanja pravnih radnji protiv tuženih Stečajna masa iza INDIREKT d.o.o. u stečaju i FERROSTIL MONT d.o.o. (P- 228/2021 na TSZ) bio u posjedu nekretnine kao vlasnik sa provedbom upisa iza zabilježbe parnice radi pobijanja pravnih radnji (Z-431/14). Nakon okončanja spora protiv Stečajne mase iza INDIREKT d.o.o. u stečaju i FERROSTIL MONT d.o.o., ZAGORJE BETONI d.o.o. je trpio uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja u korist stečajnog dužnika i bez odgode je predao posjed nekretnine, no kako su ZAGORJE BETONI d.o.o. na nekretnini obavljali proizvodnju betona, to je sa istim sklopljen ugovor o zakupu zemljišta na rok od 6 mjeseci. Nastavno na okolnost izvršene procjene i pripreme nekretnine za oglašavanje prodaje o istom je ponuđač obavješten kao zakupac kako bi mogao prilagoditi svoje daljnje poslovanje. Nakon istog zaprimljena je ponuda. Slijedom navedenog, kako bi se radilo u slučaju prihvata ponude o prodaji neposrednom pogodbom, a što odudara od odluke oko načina unovčenja neopterećenih nekretnina, to o predmetnoj ponudi mora odlučiti skupština vjerovnika, te se predlaže da stečajni sudac zakaže skupštinu vjerovnika sa slijedećim dnevnim redom:

1. Donošenje odluke o pristigloj ponudi za kupnju nekretnine kčbr. 1665/2 k.o. Lovrečan, upisana kod ZK odjela Zlatar u zk.ul. 2985 (prije zk.ul. 2165)

Dokaz: Ponuda

II Izvještaj za predloženu skupštinu vjerovnika

II.1. POVIJESNI PODACI O NEKRETNINI

Nekretnina upisana u zk.ul. 2165 (sada zk.ul. 2985) k.o. Lovrečan bila je predmet parnice radi pobijanja pravnih radnji koja se vodila na Trgovačkom sudu u Zagrebu pod poslovnim brojem

P-228/2021 protiv prvotuženika Stečajne mase iza INDIREKT d.o.o. u stečaju i drugotuženog FERROSTIL MONT d.o.o.. Stečajni dužnik je uspio u parnici, te je po pravomoćnosti sudske odluke, preuzet posjed predmetne nekretnine.

Prema povijesnom stanju upisa u zemljišnim knjigama nekretnina je bila u trenutku otvaranja stečajnog postupka u odnosu na sljedništvo nakon upisanog vlasništva u korist Konstruktora dd, upisana najprije u korist INDIREKT d.o.o. (Z-607/12), te potom u korist FERROSTIL MONT d.o.o. (Z-893/12) u odnosu na koje je upise pokrenuta parnica radi pobijanja pravnih radnji kupoprodaje nekretnine zk.ul. 2165 k.o. Lovrečan, a koja je parnica bila zabilježena u zemljišne knjige pod brojem zabilježbe Z- 431/14 (produžen rok pod Z- 3333/24).

Tijekom parnice na nekretnini je došlo do promjene upisa vlasništva, te je pod brojem zabilježbe Z-2993/18 izvršen upis vlasništva u korist ZAGORJE BETONI d.o.o. koji na predmetnoj nekretnini obavlja djelatnost proizvodnje betona.

Nakon pravomoćnosti sudske odluke kojom je nekretnina vraćena u stečajnu masu, sa ponuđačem je dogovoren privremeni zakup nekretnine koji se sklapao na rok do 6 mjeseci u obliku javnobilježničkog akta.

U međuvremenu je nekretnina procijenjena po ovlaštenom sudskom vještaku, te je o namjeri pokretanja postupka prodaje obaviješten zakupac ZAGORJE BETONI d.o.o. radi organizacije poslovanja do prodaje.

II.2. PROCIJENJENA VRIJEDNOST I PONUDA ZA KUPNJU

II.2.1. *Procijenjena vrijednost i zemljišnoknjižno stanje nekretnine*

Nekretnina zk.ul. 2985 (prije zk.ul. 2165) k.o. Lovrečan, kčbr. 1665/2 površine 2590 m2 na kojoj se nalazi poslovni objekt (garderoba i ured) bruto površine 62 m2 procijenjena je po ovlaštenom građevinskom vještaku Maji Petrović dipl. ing. građ. sa danom kakvoće 15.7.2025.g. i danom vrednovanja 26.8.2025.g. na iznos od 91.900,00 EUR.

Na nekretnini je pod brojem zabilježbe Z-2784/2021 izvršena uknjižba stvarne služnosti u površini služnosti 86,56 m2 trase kanalizacije za korist ZAGORSKI VODOVOD d.o.o.

U postupku provedbe uspostave prijašnjeg zemljišno-knjižnog stanja u korist stečajnog dužnika, nije izvršeno brisanje zabilježbe parnice u zemljišnim knjigama, te je podnesen prijedlog za brisanje zabilježbe parnice koji je evidentiran pod aktivnom plombom Z-14829/2025.

Dokaz: Procjena nekretnine
ZK izvadak

II.2.2. *Ponuda za kupnju i porezni status nekretnine*

Dana 10.10.2025.g. zaprimljena je ponuda zakupca ZAGORJE BETONI d.o.o. za kupnju predmetne nekretnine ponudom u visini procijenjene vrijednosti po vještaku., a što prema procjeni iz točke II.2.1. iznosi 91.900,00 EUR

Nekretnina ne podliježe obračunu PDV-a, može se koristiti prijenos porezne obveze ili je kupac u obavezi platiti po rješenju Porezne uprave porez na promet nekretnina

III PRIJEDLOG ODLUKE

Nastavno na zaprimljenu ponudu ponuđača ZAGORJE BETONI d.o.o. Zagreb, OIB 47485954557, predlaže se da skupština vjerovnika odluči :

1. da li se prihvaća ponuda za kupnju nekretnine kčbr. 1665/2 k.o. Lovrečan upisana u zk.ul. 2985 (prije zk.ul. 2165) za iznos kupovnine od 91.900,00 EUR, te ukoliko skupština vjerovnika prihvaća ponudu, da se dade stečajnom upravitelju suglasnost da sa ponuđačem sklopi ugovor o kupoprodaji nekretnine

Stečajni upravitelj:

Zdravko Mitak dipl. oec.