

Zagreb, 13. prosinca 2021. godine

**Naslovni sud**                      **Trgovački sud u Zagreb**

**Poslovni broj:**                      **St-1833/2021** (prije: St-464/2020)

**Sudac**                                      **Nikola Ribarić**

**Stečajna masa:**                      **Stečajna masa iza RESEDA d.o.o. u stečaju**, sa sjedištem u Zagrebu, Andrije Hebranga 8, OIB: 29268590679, upisana kod sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS): 081388608

**Stečajni upravitelj:**                      **Zvonimir Đuran**, sa sjedištem ureda u Zagrebu, Andrije Hebranga 8, OIB: 68196974935

## P R I J E D L O G

- za donošenje rješenja o prodaji Nekretnina
- elektroničkom komunikacijom Naslovnom sudu

### 1.      **Uvodna odredjenja**

Stečajna masa je vlasnik:

- nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, katastarska općina Trešnjevka, zk. ul. 8311 (E-1, E-2, E-3, E-4-, E-5), koja u naravi predstavlja poslovne i skladišne prostore, stubišta, utovarne rampe i sl., ukupne tlocrtne površine oko 3.216,56 m<sup>2</sup> („**Nekretnina 1**“); i
  - nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, katastarska općina Trešnjevka, zk. ul. 8181, koja u naravi predstavlja dvorište („**Nekretnina 2**“).
- (Nekretnina 1 i Nekretnina 2 zajedno: „**Nekretnine**“)

Stečajni upravitelj obvezuje se dostaviti procjenu vrijednosti Nekretnina izrađenu po ovlaštenom sudskom vještaku nakon pravomoćnosti rješenja o prodaji te upisa u zemljišne knjige, sve sukladno članku 247. Stečajnog zakona. Predlaže se Nekretnine unovčiti skupnom prodajom, s obzirom da predstavljaju jedinstvenu cjelinu koja tako može postići najoptimalniju tržišnu vrijednost.

*Dokaz:*

- Izvadak iz zemljišnih knjiga za Nekretnine

## 2. **Imovinskopravni odnosi na Nekretninama**

### 2.1. Vlasništvo

Na Nekretninama je brisana predbilježba prava vlasništva temeljem ovjerenog, pisanog sporazuma s društvom Ables d.o.o., po prijedlogu Stečajne mase te je odbijen prigovor i žalba društva Ables d.o.o. na uknjižbu prava vlasništva, u zemljišnoknjižnom postupku. U zemljišnim knjigama više nema evidentiranih aktivnih plombi na Nekretninama.

### 2.2. Hipoteka na Nekretninama

Iz uvida u zemljišne knjige proizlazi kako je na Nekretninama upisana hipoteka u korist društva JP International Holding AG („**Razlučni vjerovnik**“) radi osiguranja tražbine za trajna obrtna sredstva u iznosu od 4.150.000,00 EUR, u kunsnoj protuvrijednosti uz primjenu srednjeg tečaja HNB-a na dan dospijeca tražbine sa redovnom kamatom umanjenoj za 0,5% po promjenjivoj godišnjoj kamatnoj stopi u trenutku sklapanja ugovora, interkalarnoj kamati po stopi jednakoj redovnoj kamati te ostalih uvjeta iz Ugovora. Hipoteka je bila upisana u korist Zagrebačke banke d.d. temeljem Ugovora o hipotekarnom kreditu od dana 31. ožujka 2010. godine, a sva prava su naknadno ustupljena Razlučnom vjerovniku temeljem Ugovora o prodaji potraživanja od 19. srpnja 2017. godine i Ugovora o ustupu od dana 28. rujna 2017. godine.

### 2.3. Plodouživanje na Nekretninama

Iz zemljišnih knjiga proizlazi da je na Nekretninama uknjiženo pravo plodouživanja u korist društva Ables d.o.o., temeljem Ugovora o osnivanju osobne služnosti prava plodouživanja od dana 12. prosinca 2012. godine, sklopljenog između društva Logan d.o.o., kao bivšeg vlasnika Nekretnina i društva Ables d.o.o. kao plodouživatelja. Plodouživanje je zasnovano u korist društva Ables d.o.o. na rok od 20 godina te je upisano u zemljišnim knjigama.

Sukladno članku 87. Ovršnog zakona, a u vezi s člankom 247. Stečajnog zakona, prodajom Nekretnina na javnoj dražbi, plodouživanje kao osobna služnost prestaje, s obzirom da je u prvenstvenom redu u zemljišnim knjigama upisano nakon hipoteke. Dakle, potencijalni kupac Nekretnine bi stekao bez ikakvih tereta.

S obzirom na postojanje iznad opisanog plodouživanja, Nekretnine trenutno nisu slobodne od stvari i osoba.

### 2.4. Primjena Zakona o porezu na dodanu vrijednost

U odnosu na primjenu odredbi Zakona o porezu na dodanu vrijednost, a u odnosu na Nekretnine, propisano je sljedeće;

- ako će kupac biti fizička osoba ili pravna osoba koja nije u sustavu PDV-a isti će na postignutu cijenu biti dužan platiti još 3% poreza na promet nekretnina sukladno članku 40. stavak 1. točka j) i k) Zakona o PDV-u te članku 5., stavak 1. i 2. Zakona o porezu na promet nekretnina;
- ako kupac bude porezni obveznik u sustavu PDV-a, isti će na postignutu cijenu biti dužan platiti dodatnih 3% poreza na promet nekretnina prema članku 40. stavak 1. točka j) i k) i članak 40., stavak 4. Zakona o PDV-u ili će se primijeniti prijenos porezne obveze sukladno članku 40. stavak 1. točka j) i k) Zakona o PDV-u i članku 75. stavak 3. točka c), odnosno kupac će u svojim poslovnim knjigama obračunati i obvezu za PDV i pretporez.

## 3. **Prijedlog za donošenja rješenja o prodaji**

Člankom 247. Stečajnog zakona određeno je kako se nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje u stečajnom postupku, na prijedlog stečajnoga upravitelja ili razlučnoga vjerovnika, uz

odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini. O prodaji nekretnine, sud odlučuje rješenjem protiv kojeg pravo na žalbu imaju stečajni upravitelj i razlučni vjerovnici. U rješenju o prodaji nekretnine sud će odrediti da se nekretnina prodaje u stečajnom postupku. U zemljišnoj knjizi upisat će se zabilježba rješenja o prodaji nekretnine.

Imajući u vidu da su Nekretnine opterećene razlučnim pravom, a sukladno članku 247. Stečajnog zakona stečajni upravitelj Naslovnom sudu

### **p r e d l a ž e**

- I. donijeti rješenje o prodaji:
  - nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, katastarska općina Trešnjevka, zk. ul. 8181;
  - nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, katastarska općina Trešnjevka, zk. ul. 8311 (E-1, E-2, E-3, E-4-, E-5).
- II. provesti zabilježbu rješenja o prodaji u zemljišnim knjigama.

**Stečajni upravitelj**  
Zvonimir Đuran

#### Prilozi:

- *Izvadak iz zemljišnih knjiga za Nekretnine*
- *Ugovor o osnivanju prava plodouživanja*