

Nadležni sud: **Trgovački sud u Varaždinu**
Na poslovni broj: **St-399/2021**
Dužnik: **ZAPREŠIĆ PROJEKT d.o.o. u stečaju**
Zagreb, Debanićeva ulica 15
OIB: 12564989129

PODNEŠAK STEČAJNE UPRAVITELJICE

kojim dostavlja:

- **obračun razlike između postignute kupovnine i tražbine razlučnog vjerovnika, ujedno i kupca koji je ponudio najvišu cijenu na 3. elektroničkoj dražbi za nekretninu u Zaprešiću, Davora Bašića 10**
- **prijedlog donošenja rješenja dosudi uz oslobađanje kupca od polaganja kupovnine prema Čl. 107. st. 2. OZ**

U ovom stečajnom postupku je 29.12.2023. zaključena 3. (treća) elektronička javna dražba koju je FINA provodila pod identifikatorom nadmetanja 44862 radi prodaje nekretnine stečajnog dužnika u Zaprešiću, Ulica Davora Bašića 10, upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zaprešić, u dva zk. uloška kao cjeline (jedan predmet prodaje):

- a) zk. ul. 4872 k.o. Zaprešić, i to:
 - čkbr. 5893/2 Ulica Davora Bašića radiona i dvorište površine 1059 m², od čega dvorište s 855 m² i radiona s 204 m²,
 - čkbr. 5894 Ulica Davora Bašića poslovna zgrada br. 10 i dvorište površine 1135 m², od čega dvorište s 996 m² i poslovna zgrada br. 10 sa 139 m²,
 - čkbr. 5899 Ulica Davora Bašića zgrada i dvorište površine 3877 m², od čega dvorište s 3765 m² i zgrada (opće) sa 112 m²,ukupna površina 6071 m², vlasništvo dužnika 1/1;
- b) zk. ul. 1652 k.o. Zaprešić, i to:
 - čkbr. 5895 Livada ul. M. Tita površine 2411 m²,
 - čkbr. 5910 pašnjak pri krapinskom mostu površine 189 m²,ukupna površina 2600 m², vlasništvo dužnika 1/1.

Razlučna prava

Nekretnina je opterećena razlučnim pravima, time da su založna prava u ova dva zk.uloška različito upisana:

Na zk.ul. 4872 pod točkom a) upisano je založno pravo u korist razlučnih vjerovnika, i to Martina Klapača, Zaprešić, Ulica Miroslava Krleže 55, OIB: 19577386823, Republike Hrvatske, Ministarstva financija, Porezne uprave te ALLIANZ HRVATSKA d.d., Zagreb, Heinzelova 10, OIB: 23759810849.

Na zk.ul. 1652 pod točkom b) upisano je založno pravo u korist razlučnog vjerovnika Martina Klapača, Zaprešić, Ulica Miroslava Krleže 55, OIB: 19577386823.

Utvrđena vrijednost nekretnine po zk.ulošcima

Zaključkom o prodaji posl.br. St-399/2021-49 od 11.04.2023. vrijednost nekretnine utvrđena je u iznosu od 847.846,57 EUR / 6.388.100,00 kn prema Elaboratu o procjeni vrijednosti nekretnine od 31.01.2022. koji je izradio Stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjenu nekretnina Aleksandar Samac, dipl.ing.građ. (Arsing d.o.o. Varaždin). U Elaboratu o procjeni vrijednosti iskazana je pojedinačna vrijednost svih čestica upisanih u zk.ul 4872 i zk.ul. 1652, kako bi se kod unovčenja mogla utvrditi postignuta kupovna po zk. ulošcima, kako slijedi:

ZK uložak	Katastarska čestica	U naravi	Procijenjena vrijednost	Razlučni vjerovnici prema redoslijedu upisa u zemljišnim knjigama
zk.ul. 4872 k.o. Zaprešić	kčbr. 5893/2 Ulica Davora Bašića radiona i dvorište površine 1059 m2	Radiona, nadstrešnica i zemljište	697.000,00	1. Martin Klapač, Zaprešić, Ulica Miroslava Krleže 55, OIB: 19577386823 2. Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava 3. ALLIANZ HRVATSKA d.d., Heinzelova 10, Zagreb, OIB: 23759810849
	kčbr. 5894 Ulica Davora Bašića poslovna zgrada br. 10 i dvorište površine 1135 m2	Poslovna zgrada i zemljište	3.510.000,00	
	kčbr. 5899 Ulica Davora Bašića zgrada i dvorište površine 3877 m2	Pomoćna zgrada i zemljište	1.420.000,00	
UKUPNO procijenjena vrijednost zk.ul. 4872			5.627.000,00	
zk.ul. 1652 k.o. Zaprešić	kčbr. 5895 Livada ul. M. Tita površine 2411 m2	Građevinsko zemljište	757.000,00	1. Martin Klapač, Zaprešić, Ulica Miroslava Krleže 55, OIB: 19577386823
	kčbr. 5910 pašnjak pri krapinskom mostu površine 189 m2	Poljoprivredno zemljište	4.100,00	
UKUPNO procijenjena vrijednost zk.ul. 1652			761.100,00	
SVEUKUPNO procijenjena vrijednost nekretnine u Zaprešiću, Ulica Davora Bašića 10			6.388.100,00 kn / 847.846,57 EUR	

Slijedom navedenog, utvrđena vrijednost dijela nekretnine upisane u **zk.ul. 4872** iznosi 746.831,24 EUR / 5.627.000,00 kn i čini **88,09% utvrđene vrijednosti**, dok vrijednost dijela nekretnine upisane u **zk.ul. 1652** iznosi 101.015,33 EUR / 761.100,00 kn i čini **11,91% utvrđene vrijednosti**, kako to proizlazi iz sažetka procjene/utvrđene vrijednosti:

Zk. uložak	Utvrđena vrijednost (kn)	Utvrđena vrijednost (EUR)	Udio
zk.ul. 4872 k.o. Zaprešić	5.627.000,00	746.831,24	88,09%
zk.ul. 1652 k.o. Zaprešić	761.100,00	101.015,33	11,91%
Ukupno	6.388.100,00	847.846,57	100,00%

Postignuta kupovna po zk. ulošcima

Prema Izvještaju Financijske agencije o provedenoj elektroničkoj dražbi, Klasa: O/110-10/23-01/584, Ur.br.: 07-01-24-50 od 02.01.2024., objavljenom na e-oglasnoj ploči 08.01.2024., u točki VII. Lista ponuditelja sa zadnjom najvišom valjanom ponudom u nadmetanju, **najvišu**

ponudu dao je ponuditelj Martin Klapač, Zaprešić, Ulica Miroslava Krleže 55, OIB: 19577386823 na iznos od 806.961,64 EUR (pod rednim brojem 5.).

Udio/postotak vrijednosti pojedinog ZK uloška u utvrđenoj vrijednosti, primijenjen je na iznos postignute kupovnine, kako bi se dobio iznos postignute kupovnine po pojedinom zk. ulošku, kako je prikazano u tabeli u nastavku:

Postignuta cijena po ZK ulošcima	Postignuta cijena na 3. el. dražbi (EUR)	Udio ZK uloška
zk.ul. 4872 k.o. Zaprešić	710.817,48	88,09%
zk.ul. 1652 k.o. Zaprešić	96.144,16	11,91%
Ukupno	806.961,64	100,00%

Slijedom navedenog **postignuta kupovina za dio nekretnine upisane u zk.ul. 4872 k.o. Zaprešić iznosi 710.817,48 EUR (88,09% kupovnine)**, dok **postignuta kupovina za dio nekretnine upisane u zk.ul. 1652 iznosi 96.144,16 EUR (11,91% kupovnine)**.

Prijedlog oslobađanja kupca od polaganja kupovnine

Kako je prethodno navedeno, ponuditelj sa najvišom ponudom Martin Klapač, Zaprešić, Ulica Miroslava Krleže 55, OIB: 19577386823, upisan je kao prvi razlučni vjerovnik na oba ZK uloška.

Razlučni vjerovnik je prije zaključenja dražbe, podneskom od 14.12.2023. podnio zahtjev za oslobođenje od polaganja kupovnine, sukladno čl. 107. Ovršnog zakona, ukoliko njegova ponuda bude odabrana kao najpovoljnija. U slučaju da postignuta kupovina bude veća od njegove tražbine kao razlučnog vjerovnika zatražio je da ga sud pozove na plaćanje razlike do tog iznosa, a ukoliko će njegova tražbina biti veća od kupovnine da ga sud pozove na plaćanje troškova koji terete unovčenje nekretnine ako bi bili veći od položene jamčevine. U svom podnesku, razlučni vjerovnik je dostavio obračun svoje tražbine u iznosu kako slijedi:

- na nekretninama upisanim u **zk.ul. 4872 k.o. Zaprešić razlučni vjerovnik ima prvi red prvenstva za iznos tražbine 611.210,15 EUR** na temelju Ugovora o založnom pravu od 09.08.2007.

- na nekretninama upisanim u **zk.ul. 1652 k.o. Zaprešić razlučni vjerovnik kao jedini upisani ima tražbinu osiguranu založnim pravom u iznosu 416.762,65 EUR** (razlučno pravo temeljem Ugovora o založnom pravu od 01.06.2005. za tražbinu koja je na dan otvaranja stečajnog postupka iznosila 506.541,12 EUR, a umanjena je za iznos od 89.778,56 EUR za koji je oslobođen od polaganja kupovnine prema Rješenju o dosudi posl.br. St-399/2021-62 od 27.10.2023. za nekretninu čkbr. 3894/42, 31. suvlasnički dio dužnika: 9776/388166, koja je upisana u zk.ul. 5382 k.o. Novi, a po kojoj je bilo upisano razlučno pravo po istom osnovu).

Usporedbom iznosa tražbine i postignute kupovnine, konstatira se da je **tražbina razlučnog vjerovnika za nekretninu upisanu u zk.ul. 4872 k.o. Zaprešić, manja od postignute kupovnine za iznos od 99.607,33 EUR** (razlika između kupovnine u iznosu do 710.817,48 EUR i tražbine razlučnog vjerovnika 611.210,15 EUR), **te je razlučnog vjerovnika sukladno čl. 107. st. 2. OV potrebno pozvati da pored razmjerno uplaćenog iznosa jamčevine od 74.683,13 EUR, uplati razliku u iznosu od 24.924,20 EUR do postignute kupovnine.** Tražbina razlučnog vjerovnika za zk.ul. 1652 k.o. Zaprešić veća je od postignute kupovnine, te

nije potrebna uplata razlike do postignute kupovnine, a troškovi unovčenja će se namiriti iz razmjernog dijela uplaćene jamčevine u iznosu od 10.101,53 EUR. Izračun razlike za uplatu prikazan je u nastavku.

Zk. uložak	Iznos kupovnine (EUR)	Tražbina M.Klapač - 1. red prvenstva (EUR)	Uplaćena jamčevina (EUR)*	Razlika za uplatu do postignute kupovnine (EUR)
zk.ul. 4872 k.o. Zaprešić	710.817,48	611.210,15	74.683,13	24.924,20
zk.ul. 1652 k.o. Zaprešić	96.144,16	416.762,65	10.101,53	0,00
Ukupno	806.961,64		84.784,66	24.924,20

*Uplaćena jamčevina raspoređena je razmjerno udjelu u kupovni (zk.ul. 4872 – 88,09%; zk.ul. 1652 – 11,91%)

PRIJEDLOG STEČAJNOG UPRAVITELJA

U slučaju da sud temeljem Izvještaja Financijske agencije o provedenoj elektroničkoj dražbi (identifikator nadmetanja 44862) i podneska kupca, ujedno i prvog razlučnog vjerovnika, odluči osloboditi istog od polaganja/plaćanja kupovnine sukladno Čl. 107. Ovršnog zakona, predlaže se donošenje Rješenja o dosudi nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zaprešić, upisane u dva zk. uložka:

a) zk. ul. 4872 k.o. Zaprešić, i to:

- čkbr. 5893/2 Ulica Davora Bašića radiona i dvorište površine 1059 m², od čega dvorište s 855 m² i radiona s 204 m²,
- čkbr. 5894 Ulica Davora Bašića poslovna zgrada br. 10 i dvorište površine 1135 m², od čega dvorište s 996 m² i poslovna zgrada br. 10 sa 139 m²,
- čkbr. 5899 Ulica Davora Bašića zgrada i dvorište površine 3877 m², od čega dvorište s 3765 m² i zgrada (opće) sa 112 m²,
ukupna površina 6071 m², vlasništvo dužnika 1/1;

b) zk. ul. 1652 k.o. Zaprešić, i to:

- čkbr. 5895 Livada ul. M. Tita površine 2411 m²,
- čkbr. 5910 pašnjak pri krapinskom mostu površine 189 m²,
ukupna površina 2600 m², vlasništvo dužnika 1/1,

kupcu: Martin Klapač, Zaprešić, Ulica Miroslava Krleže 55, OIB: 19577386823 za cijenu od 806.961,64 EUR.

Kupac se oslobađa od plaćanja kupovnine u iznosu od 697.252,78 EUR. Razlika između postignute kupovnine i iznosa za koji je kupac oslobođen od plaćanja kupovnine u iznosu od 109.708,86 EUR, namiriti će se djelomično iz sredstava uplaćene jamčevine u iznosu od 84.784,66 EUR, dok je preostali iznos od 24.924,20 EUR kupac u obvezi uplatiti na račun Financijske agencije u roku od 30 dana od objave rješenja o dosudi na e-oglasnoj ploči suda.

Napomena: Nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi i nakon što kupac uplati razliku kupovnine, stečajna upraviteljica će dostaviti obračun troškova koji terete unovčenje nekretnine sukladno čl. 254. SZ i prijedlog namirenja razlučnih vjerovnika.

Stečajna upraviteljica
Sanja Janči

U Čakovcu, 15.01.2024.