

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA ZA SKUPŠTINU VJEROVNICA
ZAKAZANU ZA 16.9.2025.G.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Poslovni broj spisa: St-190/13

Dužnik: UNGER STAHLBAU d.o.o. u stečaju

OIB 54357523444, Lj. Posavskog bb, Sesvete

Zaključkom Suda od 20.8.2025.g. zakazana je skupština vjerovnika koja će se održati dana 16.9.2025.g. sa dnevnim redom:

1. Donošenje odluke o načinu unovčenja nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, u zk. ul. 817 k.o. Sesvete Novo i to posebnih dijelova:
 - 67. Suvlasnički dio 21,61/10000 etažno vlasništvo E-67, lokal oznake D1-L 131 površine 28,79 m²
 - 69. Suvlasnički dio 17,93/10000 etažno vlasništvo E-69, lokal oznake D1-L 133 površine 23,88 m²

STATUS NEKRETNINA TIJEKOM STEČAJNOG POSTUPKA

Stečajnu masu u trenutku otvaranja stečajnog postupka činile su tri nekretnine, u naravi lokali u Tržnom centru Sesvete upisane kod ZK odjela Sesvete u zk.ul. 817 k.o. Sesvete Novo i to kao etažni dijelovi E-67, E-68 i E-69. U trenutku otvaranja stečajnog postupka iste su bile predmet ovršnog postupka po ovrhovoditelju (razlučnom vjerovniku) Ivici Katušiću koji se postupak vodio na Općinskom sudu u Sesvetama pod poslovnim brojem Ovrn-1525/11 (kasnije Ovr-78/19), a u kojem je postupku unovčena nekretnina etažni dio E-69 na način da je pod dug prijebojem istu stekao ovrhovoditelj. Na rješenje o dosudi bila je izjavljena žalba, no ista je odbijena odlukom Županijskog suda, te je sukladno navedenom i nadležni zemljišnoknjižni odjel izvršio upis vlasništva u korist kupca – ovrhovoditelja. U odnosu na etaže E-67 i E-69 obustavljena je ovrha i brisana zabilježba ovrhe.

Prema stanju zemljišnih knjiga, upis vlasništva na preostalim nekretninama E67 i E69 je u korist stečajnog dužnika izvršen kao naziv tvrtke UNGER d.o.o. , a prema uvidu u povijesni izvadak iz registra točan naziv je UNGER STAHLBAU d.o.o. . U svrhu otklanjanja navedene greške, zatražen je iz zemljišnih knjiga preslik kupoprodajnih ugovora za gore opisane etaže, te je po zaprimanju istih, sklopljen Aneks kupoprodajnih ugovora u cilju ispravka pogrešnog upisa naziva u samim ugovorima i sada u zemljišnim knjigama. Stečajni dužnik je podnio prijedlog upisa točnog naziva. Zaprimiteljne su odluke Zemljišnoknjižnog odjela Sesvete pod brojem Z-12344/2021 i Z-12343/2021 tijekom prosinca 2021.g. i siječnja 2022.g., kojim je odbijen prijedlog stečajnog dužnika za promjenu naziva u zemljišnim knjigama. Uložen je prigovor na predmetna rješenja. Sud je odbio prigovor i potvrdio prijašnju odluku, te je stečajni dužnik uložio žalbu na isto. Zabilježba izjavljene žalbe evidentirana je pod Z-2545/2022 i 2544/2022.

U odnosu na izjavljenu žalbu u predmetu Z-2545/2022, drugostupanjski sud je potvrdio prvostupanjsko rješenje kojim se odbija provedba upisa točnog naziva tvrtke.

U odnosu na etažni dio E-69 (Z-2544/2022), drugostupanjski sud je preinačio odluku, te naložio provedbu upisa točnog naziva tvrtke stečajnog dužnika.

S obzirom na različite drugostupanjske odluke Županijskog suda u istovjetnoj pravnoj poziciji, stečajni dužnik je ponovio prijedlog upisa točnog naziva tvrtke za etažu E-67 uz prilog drugostupanjske odluke kojom je preinačena odluka prvostupanjskog suda za E-69. Dana 5.12.2023.g. Općinski sud u Sesvetama, ZK odjel, udovoljio je prijedlogu upisa točnog naziva tvrtke i za etažu E-67.

Dokaz: Rješenje Gž zk-561/2022 ŽS Varaždin
Rješenje Z-11413/2023 ZK odjel Sesvete

Nastavno na navedeno, izvršenim upisom u zemljišne knjige uređeno je zemljišnoknjižno stanje nekretnina.

Kako stečajni dužnik ne raspolaže niti minimalnim sredstvima za troškove postupka, pa samim time niti za procjenu predmetnih nekretnina, predloženo je da Sud od Ministarstva financija, Porezna uprava, zatraži podatke o tržišnoj vrijednosti nekretnina na navedenoj lokaciji. Temeljem zahtjeva Suda, podneskom od 5.6.2024.g. Ministarstvo financija, Porezna uprava, obavijestilo je da je tržišna vrijednost predmetnih nekretnina, lokala etažni dio E-67 i E-69 u iznosu od 600,11 EUR / m².

U daljnjem tijeku postupka predloženo je donošenje odluke o načinu unovčenja, te je Sud sukladno istom zakazao ovu skupštinu vjerovnika.

VRIJEDNOST NEKRETNINA PREMA PODACIMA POREZNE UPRAVE, POREZNI STATUS, TERETI

Vrijednost neunovčenih nekretnina

Neunovčene nekretnine čine posebni dijelovi etaža E-67 lokal oznake D1 – L 131 površine 28,79 m² i E-69 lokal oznake D1 – L 133 površine 23,88 m² upisani u zk.ul. 817 k.o. Sesvete Novo.

Dokaz: ZK izvadak

Prema dostavljenim podacima od Ministarstva financija, Porezna uprava dopisom od 5.6.2024.g. proizlazi da je cijeni predmetnih nekretnina prema podacima iz sustava Porezne uprave u iznosu od 600,11 EUR / m².

Dokaz: Dopis Ministarstva financija PU

Nastavno na zaprimljene **podatke od Porezne uprave proizlazi da sveukupna vrijednost etažnog dijela E-67 iznosi EUR 17.277,17, a etažnog dijela E-69 u iznosu od EUR 14.330,62.**

Porezni status nekretnina

Predmetne nekretnine u smislu odredbe članka 40. St.1. t. j Zakona o PDV-u, a kako je od prvog korištenja i nastanjenja prošlo dvije i više godina, ne podliježu obračunu PDV-a.

Tereti na nekretninama

Prema stanju upisa u zemljišnim knjigama na nekretninama nema upisanih tereta.

PRIJEDLOG ODLUKE

Nastavno da na izvještajnom ročištu, a u okolnostima ovršnog postupka u tijeku na predmetnim nekretninama, nije donesena odluka o načinu unovčenja, a radi ekonomičnosti i transparentnosti unovčenja, stečajni upravitelj predlaže donošenje odluke na način da se nekretnine upisane u zk.ul. 817 k.o. Sesvete Novo, etažni dijelovi E-67 i E-69 unovče na slijedeći način:

A/ Da se izvrši unovčenje po stečajnom sucu adekvatnom primjenom odredbi članka 247. Stečajnog zakona, putem elektroničke javne dražbe na FINI i to:

- 67. Suvlasnički dio 21,61/10000 etažno vlasništvo E-67, lokal oznake D1-L 131 površine 28,79 m² po početnoj utvrđenoj vrijednosti od 17.277,17 EUR
- 69. Suvlasnički dio 17,93/10000 etažno vlasništvo E-69, lokal oznake D1-L 133 površine 23,88 m² po početnoj utvrđenoj vrijednosti od 14.330,62 EUR

Podredno, ukoliko skupština vjerovnika i stečajni sudac nisu suglasni sa naprijed predloženim načinom unovčenja s obzirom da se radi o neopterećenim nekretninama, predlaže se alternativni prijedlog sukladno odredbi čl. 229. SZ-a (NN 71/15):

B/ Da se unovčenje izvrši sukladno odredbi čl. 229. SZ-a po stečajnom upravitelju prikupljanjem pisanih ponuda objavom na sudačkoj mreži VTS-a, uz dostavu podataka FINI o nekretninama koje se unovčavaju u stečajnom postupku, na način da se kod prve objave prikupljaju ponude koje ne mogu biti niže od početne utvrđene vrijednosti, kod druge objave prikupljanja ponuda, ponude ne mogu biti niže od $\frac{3}{4}$ početne utvrđene vrijednosti, kod treće objave oglasa radi prikupljanja ponuda, ponude ne mogu biti niže od $\frac{1}{2}$ utvrđene vrijednosti, kod četvrte objave oglasa ponude ne mogu biti niže od $\frac{1}{4}$ utvrđene vrijednosti, a kod pete i daljnjih objava oglasa radi prikupljanja pisanih ponuda prodajom najpovoljnijem ponuđaču bez ograničenja najniže cijene. Početna utvrđena vrijednost bi sukladno podacima Ministarstva financija, Porezna uprava za 67. Suvlasnički dio 21,61/10000 etažno vlasništvo E-67, lokal oznake D1-L 131 površine 28,79 m² iznosila 17.277,17 EUR, a za 69. Suvlasnički dio 17,93/10000 etažno vlasništvo E-69, lokal oznake D1-L 133 površine 23,88 m² bi iznosila 14.330,62 EUR.

Stečajni upravitelj:

Zdravko Mitak dipl. oec.

Zagreb, 26.8.2025.g.