

Nadležni sud: **Trgovački sud u Varaždinu**
Na poslovni broj: **St-490/2021**
Dužnik: **KLAVIS NEKRETNINE d.o.o. u stečaju**
Varaždin, Zagrebačka ulica 89
OIB: 05787296641

U Čakovcu 20.11.2023. godine

PODNEŠAK STEČAJNE UPRAVITELJICE

kojim dostavlja:

- **dopunu obračuna troškova unovčenja predmeta razlučnog prava (nekretnina u Sesvetama) od 10.10.2023.**
- **izmijenjeni prijedlog diobe kupovnine i namirenja razlučnog vjerovnika**

Ovim podneskom stečajna upraviteljica dostavlja **dopunu obračuna troškova unovčenja u odnosu na Podnesak koji je dostavljen 10.10.2023.** radi utvrđivanja troškova koji terete unovčenje nekretnine, prijedlog diobe i namirenja razlučnih vjerovnika za nekretninu koja je unovčena na 3. elektroničkoj dražbi za cijenu u iznosu od 21.002,26 EUR / 158.241,53 kn, i to:

- nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, zk. ul. 817 k.o. Sesvete novo - čkbr. 7247/5 Ulica Ljudevita Posavskog – zgrada, Sesvete, Ulica Ljudevita Posavskog 3, površine 4990 m² i dvorište Ulica Ljudevita Posavskog površine 19657 m², ukupne površine 24647 m², suvlasništvo dužnika 68,28/1000 etažno vlasništvo (E-27), povezano s vlasništvom posebnog dijela – lokal oznake D4-L213, površine 90,95 m².

Ročište za diobu kupovnine zakazano je za 27.11.2023. godine.

Dopuna se odnosi na uključenje naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade Trgovački centar – Tržnica Sesvete, Ljudevita Posavskog 3, Sesvete (zgrada u kojoj se nalazi gore navedeni poslovni prostor) u iznosu 4.049,06 EUR koja prema Obavijesti, zaprimljenoj 07.11.2023. putem elektroničke pošte na adresu stečajne upraviteljice, postoji prema društvu TC SESVETE d.o.o. Ulica Ljudevita Posavskog 3, Sesvete, OIB 03781787462, kao društvu koje je u ime svih suvlasnika zgrade naknadu podmirilo 28.04.2023. godine, te od stečajnog dužnika regresno traži povrat naknade razmjerno suvlasničkom dijelu predmetne nekretnine koja je bila u vlasništvu dužnika na dan ispunjenja te obveze. U slučaju nepodmirenja dugovanog iznosa, pod točkom IX. Obavijesti navodi se da će društvo TC SESVETE d.o.o. pokrenuti postupak prisilne naplate, čime će za stečajnog dužnika nastati dodatni troškovi koje će biti u obvezi podmiriti.

Zahtjev i osnov je detaljno obrazložen u Obavijesti od 07.11.2023. godine koja se prilaže uz ovaj podnesak.

Podnesak gotovo identičnog sadržaja sa popratnom dokumentacijom, društvo TC SESVETE d.o.o. dostavilo je i naslovnom sudu (objavljeno na e-oglasnoj ploči 09.11.2023.). Istim moli sud da mu se kao vjerovniku stečajne mase, izvrši povrat naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade iz stečajne mase u iznosu od 4.049,06 EUR.

Napominje se da u postupku pripreme prodaje (procjena vrijednosti, donošenje rješenja i zaključka o prodaji) te prodaje putem elektroničke javne dražbe koja je započela 20.12.2022. nisu postojale nikakve indicije niti saznanja da zgrada u kojoj se nalazi predmetni poslovni prostor nije zakonito izgrađena, niti je to proizlazilo iz javnih isprava (zk izvadak u kojem glede toga nije upisana bilo kakva zabilježba). Pravni prednik dužnika ADAX d.o.o. poslovni prostor je kupio kao legalan 28.04.1998. za iznos od 698.681,60 kn i u tom prostoru obavljao djelatnost trgovine dječjom opremom. U stečaju su uredno zaprimani računi za komunalnu naknadu, pričuvu i struju. Kako nije bilo indicija koje bi upućivale na suprotno, u Zahtjevu za prodaju Financijskoj agenciji nije mogla biti ni stavljena napomena da zgrada nije legalna. Prvi preporučeno dostavljen poziv na uplatu naknade zaprimljen je 06.08.2023. kada je isticao rok za uplatu jamčevina na 3. dražbi. Podmirenje naknade i legaliziranje zgrade nije imalo utjecaja na povećanje vrijednosti budući je procjena vrijednosti izrađena pod pretpostavkom da je zgrada legalno sagrađena, stoga nije bilo razloga za odgađanje prodaje. Zainteresirani kupci koji su se nakon toga javili za razgledavanje nekretnine ili informacije, obaviješteni su o legalitetu i naknadi koja tereti predmet prodaje, kao i kupac nekretnine.

Unatoč navedenom, jasno je izražena namjera TC SESVETE d.o.o. da svoje regresno potraživanje naplati prisilnim putem. Radi izbjegavanja dugotrajnog sudskog spora, ishod kojeg nije moguće predvidjeti, dodatnih troškova i štete koja bi time nastala stečajnim vjerovnicima zbog rezervacije cjelokupnog iznosa sa troškovima do okončanja spora kod završne diobe, predlaže se uključenje predmetne naknade u obračun troškova unovčenja nekretnine i namirenje iz ostvarene kupovnine.

Troškovi unovčenja koji su navedeni u Podnesku od 10.10.2023. u iznosu od 5.649,43 EUR / 42.565,63 kn, time se povećavaju na iznos od 9.718,49 EUR / 73.223,96 kn. Dopunjeni obračun troškova i izmijenjeni prijedlog diobe i namirenja navodi se u nastavku.

TROŠKOVI UNOVČENJA PREDMETA RAZLUČNOG PRAVA - dopunjeni
--

Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava utvrđuju se prema odredbama čl. 254. st. 3 Stečajnog zakona u paušalnom iznosu od 5% od utška, a ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši, odredit će se u stvarnoj visini.

U ovom predmetu stvarni troškovi su veći od 5%, te se utvrđuju u stvarnoj visini i iznose 9.718,49 EUR / 73.223,96 kn, a uključuju troškove koji direktno terete unovčenje nekretnine kako slijedi:

Redni broj	Troškovi unovčenja nekretnine Sesvete, Lj. Posavskog 3	Iznos (kn)	Iznos (EUR)
1.	Nagrada stečajnom upravitelju	15.824,15	2.100,23
2.	Putni troškovi stečajnog upravitelja	2.079,67	276,02
3.	Pričuva od 3/2022 do 9/2023	17.297,25	2.295,74
4.	Trošak procjene vrijednosti nekretnine	2.000,00	265,45
5.	Trošak tri održane elektroničke dražbe FINA	2.100,00	278,72
6.	Komunalna naknada i NUV	1.828,25	242,65
7.	Električna energija (fiksna naknada)	1.436,30	190,63
8.	Naknada za zadržavanje (legalizaciju) nezakonito izgrađene zgrade - razmjerni dio za poslovni prostor D4-L213 - dodano	30.658,33	4.069,06
	Ukupni troškovi	73.223,96	9.718,49

Pojašnjenje troškova:

Troškovi od red. br. 1. do 7. pojašnjeni su i dokumentirani u Podnesku od 10.10.2023.

Trošak pod red. br. 8. koji je dodan u ovom dopunjenom obračunu, pojašnjen je u uvodnom dijelu ovog podneska.

IZMIJENJENI PRIJEDLOG DIOBE KUPOVNINE I NAMIRENJA RAZLUČNIH VJEROVNICA

Iz prethodno navedenog obračuna proizlazi kako ukupan trošak unovčenja nekretnine u Sesvetama opterećene razlučnim pravom iznosi **9.718,49 EUR / 73.223,96 kn.**

Kupac TRCZ RESNIK d.o.o. uplatio je kupovninu u iznosu od 21.002,26 EUR / 158.241,53 kn.

Nakon što se kupovna umanjuje za troškove unovčenja, **preostaje iznos od 11.283,77 EUR / 85.017,57 kn za namirenje razlučnih vjerovnika**, upisanih na nekretnini prema prvenstvenom redu kako slijedi:

1. ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D., RIJEKA, JADRANSKI TRG 3A u iznosu 145.000,00 EUR (Z-4610/2008/817)
2. ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG D.D., OIB: 65723536010 u iznosu 334.783,21 kn (Z-3292/13)
3. EOS MATRIX d.o.o. Zagreb, Horvatova ulica 82, OIB: 76674680107 (založno pravo stečeno ustupanjem založnog prava od dotadašnjeg vjerovnika ERSTE CARD CLUB d.o.o. OIB: 85941596441 prema Rješenju Općinskog suda u Sesvetama, Stalna služba u Svetom Ivanu Zelina, posl.br. OVR-225/2023-2 od 12.04.2023., upisano 15.05.2023.) u iznosu 1.039.978,00 kn (Z-4244/2019 i Z-6562/2023)

Prvi razlučni vjerovnik ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d. je uz prijavu tražbine dostavio obavijest o razlučnom pravu za iznos tražbine 95.363,32 kn / 12.656,89 EUR. Prema Izvodu iz poslovnih knjiga **na dan donošenja rješenja o dosudi 08.09.2023.**, koji je razlučni vjerovnik dostavio stečajnoj upraviteljici, **stanje duga iznosi 4.260,44 EUR, te se istu tražbinu predlaže namiriti u cijelosti** jer je manja od raspoloživog iznosa od 11.283,77 EUR / 85.017,57 kn.

Nakon namirenja tražbine prvog razlučnog vjerovnika **preostaje iznos od 7.023,33 EUR / 52.917,28 kn za namirenje tražbina drugog i trećeg upisanog razlučnog vjerovnika.**

Iznos namirenja razlučnih vjerovnika moguće je utvrditi tek nakon što isti u spis dostave obračun duga na dan donošenja rješenja o dosudi.

Predlaže se sudu na ročištu za diobu kupovnine zakazanom za 27.11.2023. prihvatiti iznos od **9.718,49 EUR / 73.223,96 kn** kao trošak unovčenja nekretnine opterećene razlučnim pravom, **te rješenjem o namirenju odrediti da se iznos kupovnine od 21.002,26 EUR / 158.241,53 kn rasporedi na slijedeći način:**

a) iznosom od 9.718,49 EUR / 73.223,96 kn namiruju se troškovi unovčenja nekretnine i nalaže Financijskoj agenciji da ovaj iznos prenese na račun stečajnog dužnika KLAGIS NEKRETNINE d.o.o. u stečaju IBAN: HR6523900011101319920

b) iznosom od **11.283,77 EUR / 85.017,57 kn** namiruju se razlučni vjerovnici u iznosu koji će se odrediti na ročištu za diobu kupovnine prema obračunu stanja duga (tražbina) koji će isti dostaviti u spis zajedno sa brojevima računa na koje će se naložiti Financijskoj agenciji prijenos novčanih sredstava.

Prilog: - kao u tekstu

Stečajni upravitelj

Sanja Janči