

KLAGIS NEKRETNINE D.O.O. U STEČAJU,  
ZAGREBAČKA ULICA 89  
42000 VARAŽDIN  
N/R STEČAJNA UPRAVITELJICA SANJA JANČI

U Sesvetama, dana 07.11.2023. godine

**PREDMET:** Obavijest o postojanju dospjele obveze stečajnog dužnika KLAGIS NEKRETNINE d.o.o. u stečaju na podmirenje naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade Trgovački centar - Tržnica Sesvete, Ljudevita Posavskog 3, Sesvete

Poštovani,

ovime Vas ponovno obavještavamo kao stečajnog upravitelja stečajnog dužnika KLAGIS NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Zagrebačka ulica 89, Varaždin, OIB: 05787296641, **o postojanju dospjele obveze stečajnog dužnika na podmirenje naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u iznosu 4.049,06 EUR, uvećano za pripadajuće zakonske zatezne kamate**, a sve kako slijedi:

**I)** Radi provedbe postupka legalizacije nezakonito izgrađene zgrade, za nekretninu upisanu u zemljišne knjige Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, k.o. Sesvete Novo, zk.ul. broj: 817, k.č.br. 7247/5 (dalje u tekstu: Nekretnina) izdano je Rješenje o naknadi Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet od dana 07.01.2020.godine, KLASA: UP/I-363-02/19-019/1134, Urbroj: 251-13-32-1/010-20-4-SM (dalje u tekstu: Rješenje o naknadi). Na predmetno Rješenje o naknadi izjavljena je žalba koja je odbijena drugostupanjskim Rješenjem Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine od dana 21.03.2023. godine, KLASA: UP/II-361-02/20-27/28, Urbroj: 531-07-1-3-2/3-23-3, a čime je prvostupanjsko Rješenje o naknadi postalo izvršno dana 31.03.2023. godine.

**Dokaz:** - preslika Rješenja o naknadi Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet od dana 07.01.2020.godine, KLASA: UP/I-363-02/19-019/1134, Urbroj: 251-13-32-1/010-20-4-SM,

- preslika Rješenje Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine od dana 21.03.2023. godine, KLASA: UP/II-361-02/20-27/28, Urbroj: 531-07-1-3-2/3-23-3.

**II)** Temeljem izvršnog Rješenja o naknadi podnositelj zahtjeva odnosno suvlasnici Nekretnine bili su obvezni prije izdavanja rješenja o izvedenom stanju za zadržavanje nezakonito izgrađene poslovne zgrade, platiti naknadu u iznosu 4.009.889,25 HRK / 532.203,76 EUR.

Naknada s popustom od 25,00 % iznosila je 3.007.416,94 HRK = 399.152,82 EUR, a popust je važio pod uvjetom da se naknada plati u roku 30 dana od izvršnosti Rješenja, tj. zaključno do dana 30.04.2023.godine.

**III)** Suvlasnik Nekretnine - trgovačko društvo TC SESVETE d.o.o., Ljudevita Posavskog 3, Sesvete, OIB: 03781787462 je dana 28.04.2023. godine u ime svih suvlasnika platio cjelokupnu naknadu prema Gradu Zagrebu u iznosu od 399.152,82 EUR.

**Dokaz:** - dokaz o uplati naknade u iznosu od 399.152,82 EUR od dana 28.04.2023. godine.

Temeljem uplate naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade od strane društva TC SESVETE d.o.o., dana 10.07.2023. godine Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet donio je Rješenje o izvedenom stanju KLASA: UP/I-350-05/18-007/6226, Urbroj: 251-10-22-4/007-23-12, a koje rješenje je postalo pravomoćno dana 04.08.2023. godine.

Prilog: - *preslika Rješenja o izvedenom stanju Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet od dana 10.07.2023.godine*, KLASA: UP/I-350-05/18-007/6226, Urbroj: 251-10-22-4/007-23-12.

**IV)** Sukladno odredbama članka 25. stavak 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19) podnositelj zahtjeva, odnosno vlasnici zgrade dužni su prije donošenja rješenja o izvedenom stanju platiti naknadu za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru. Podnositelj zahtjeva, odnosno vlasnici zgrade naknadu plaćaju razmjerno veličini njihova posebnog dijela zgrade, odnosno funkcionalne jedinice koju koriste, osim vlasnika posebnog dijela zgrade koji se nalazi u dijelu zgrade koji nije bio predmet ozakonjenja.

Također, sukladno odredbi članka 89. st.1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96 - 94/17), troškove za održavanje i za poboljšavanje nekretnine snose svi suvlasnici nekretnine razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima, ako nije drugačije određeno.

Obzirom da je suvlasnik - društvo TC SESVETE d.o.o., koje u tome ima pravni interes, ispunilo obvezu plaćanja naknade ostalih suvlasnika, samim time je došlo do zakonske subrogacije iz članka 91. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05 - 156/22), a slijedom čega je društvo TC SESVETE d.o.o. stupilo u pravni položaj vjerovnika prema ostalim suvlasnicima te ima pravo od njih potraživati plaćenu naknadu odnosno tražbinu sa svim sporednim pravima i to razmjerno suvlasničkim dijelovima svakog pojedinog suvlasnika.

**V)** Na dan 31.03.2023. godine, kada je prvostupanjsko Rješenje o naknadi postalo izvršno, stečajni dužnik je imao u vlasništvu posebni dio Nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, k.o. Sesvete Novo, zk.ul. broj: 817, k.č.br. 7247/5, i to 27. suvlasnički dio: 68,28/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27) povezano s vlasništvom posebnog dijela - lokal oznake D4-L213, površine 90,95 m<sup>2</sup>.

*Dokaz:* - uvid u zemljišne knjige Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sesvete (povijesni prikaz).

Zaključkom o prodaji od dana 07.12.2022. godine donesenom od strane Trgovačkog suda u Varaždinu pod poslovnim brojem St-490/2021 određena je prodaja posebnog dijela Nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika trgovačkog društva KLAGIS NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Zagrebačka ulica 89, Varaždin, OIB: 05787296641, putem elektroničke javne dražbe i to prodaja nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, k.o. Sesvete Novo, zk.ul. broj: 817, k.č.br. 7247/5, ukupne površine 24647 m<sup>2</sup>, 27. suvlasnički dio: 68,28/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27) povezano s vlasništvom posebnog dijela - lokal oznake D4-L213, površine 90,95 m<sup>2</sup>.

*Dokaz:* - zaključak o prodaji Trgovačkog suda u Varaždinu od dana 07.12.2022. godine pod poslovnim brojem St-490/2021.

Posebni dio Nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika upisan u zemljišne knjige Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, k.o. Sesvete Novo, zk.ul. broj: 817, k.č.br. 7247/5, ukupne površine 24647 m<sup>2</sup>, 27. suvlasnički dio: 68,28/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27) povezano s vlasništvom posebnog dijela - lokal oznake D4-L213, površine 90,95 m<sup>2</sup>, prodan je na trećoj elektroničkoj dražbi koja je završila dana 05.09.2023. godine. Temeljem provedene elektroničke javne dražbe, Trgovački sud u Varaždinu donio je dana 08.09.2023. godine Rješenje o dosudi i ispravak Rješenja o dosudi pod poslovnim brojem St-490/2021.

*Dokaz:* - Rješenje o dosudi i ispravak Rješenja o dosudi Trgovačkog suda u Varaždinu od dana 07.12.2022. godine pod poslovnim brojem St-490/2021.

Trgovačko društvo TC SESVETE d.o.o. napominje kako na provedenoj trećoj elektroničkoj javnoj dražbi, ponuditelji nisu bili obaviješteni o postojanju obveze stečajnog dužnika za plaćanje naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade te još važnije, na ponuditelje odnosno kupca gore navedenog posebnog dijela Nekretnine nije bila prenesena obveza plaćanja predmetne naknade.

Dokaz: - Izvještaj Financijske agencije o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi (identifikator nadmetanja: 44025) od dana 06.09.2023. godine, klasa: O/110-10/22-01/1495, ur.br.:07-01-23-50.

VI. Stečajni dužnik i stečajni upravitelj stečajnog dužnika višekratno su obavještavani, u periodu od dana nastanka obaveze pa do dana sastavljanja ovog podneska, o postojanju obveze plaćanja naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade razmjerne veličini posebnog dijela Nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika. Stečajni dužnik i stečajni upravitelj stečajnog dužnika o navedenom su obaviješteni slanjem dopisa od strane upravitelja zgrade predmetne Nekretnine te objavom na oglasnoj ploči upravitelja, te su dodatno obaviješteni slanjem dopisa putem punomoćnika trgovačkog društva TC SESVETE d.o.o. – odvjetničkog društva CRNKIĆ GOTOVAC & ERCEG Odvjetničko društvo d.o.o., dana 02.08.2023. godine.

VII. Sukladno članku 89. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, 36/22), obveza stečajnog upravitelja je savjesno voditi poslovanje stečajnog dužnika.

Nadalje, člankom 154. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, 36/22) određeno je da obveze stečajne mase čine troškovi stečajnoga postupka i ostale obveze stečajne mase te da se iste namiruju redosljedom kojim dopijevaju.

Osim toga, članak 92. stavak 4. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, 36/22) propisuje obvezu stečajnog upravitelja da nadoknadi štetu vjerovniku stečajne mase koju je isti pretrpio zbog neispunjenja obveze stečajne mase preuzete njegovom pravnom radnjom.

VIII. Naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade razmjerna veličini posebnog dijela Nekretnine stečajnog dužnika, sukladno donesenom Rješenju o naknadi, iznosi **4.049,06 EUR, sve uvećano za zakonske zatezne kamate koje teku od dana 29.04.2023. pa sve do dana isplate.**

Sukladno navedenom, molimo da se iz stečajne mase stečajnog dužnika regresno izvrši povrat naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u gore navedenom iznosu, a uvećan za pripadajuće zakonske zatezne kamate, i to na račun suvlasnika društva TC SESVETE d.o.o.:

Primatelj: **TC SESVETE d.o.o., Ljudevita Posavskog 3, Sesvete**  
Broj računa: **HR7524080021100060458, otvoren kod Partner banka d.d., Zagreb**  
Poziv na broj: **HR00 OIB stečajnog dužnika**  
Opis plaćanja: **regresno plaćanje naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade.**

IX. U slučaju nepodmirenja dugovanog iznosa, trgovačko društvo TC SESVETE d.o.o. biti će prisiljeno pokrenuti postupak prisilne naplate, čime će za stečajnog dužnika nastati dodatni troškovi koje će isti biti u obvezi podmiriti.

Unaprijed zahvaljujemo na razumijevanju.

S poštovanjem,

**TC SESVETE d.o.o.**  
Sesvete, Ljudevita Posavskog 3

TC SESVETE d.o.o.

