

TRAST NEKRETNINE d.d. u stečaju

Vojvodići 11, Sveta Nedelja

OIB: 93225891495

Stečajni upravitelj

Ivan Kapor

Ured Zadarska 77, Zagreb

Mob: 091/2540-273

e-mail: ivan.kapor@lawfirm.com.hr

**REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
10 000 ZAGREB**

Posl. br. St-2664/2018

PREDMET: prijedlog prodaje nekretnina upisanih u k.o. Slavonski brod na kojima postoji različno pravo

I) Stečajni dužnik je vlasnik nekretnina upisanih kod **Općinskog suda u Slavonskom Brodu, Zemljišnoknjižni odjel Slavonski Brod**, u zk. ul. br. 7990, k.o. Slavonski Brod, k.č. br. 2935/2, u naravi zgrada u naselju Lutvinka površine 1599 m², 86. Suvlasnički dio: 1/86 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-86) Stan u prizemlju koji se sastoji od hodnika (7,81 m²), kuhinje (11,96 m²), sobe (10,21 m²), sobe (16,72 m²), kupaonice (2,52 m²) i WC-a (2,24 m²).

Na predmetnoj nekretnini postoje slijedeća različna prava:

- pod brojem **Z-5322/15** od **16.06.2015.** godine, Temeljem Sporazuma br. 47/15 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama i pokretninama radi osiguranja od 02. lipnja 2015. br. Ov-1515/15, založno pravo u iznosima od **1.075.310,72 kn** uvećano za ugovorene redovne i zakonske zatezne kamate, naknade, rokove i ostale uvijete određene čl. 1 a) Sporazuma br. 47/15, **5.182.000,00 EUR** u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju za EUR HNB-a na dan korištenja, uvećano za ugovorene redovne i zakonske zatezne kamate, naknade, rokove i ostale uvijete određene čl. 1 b) Sporazuma br. 47/15 **14.200.000,00 kn**, uvećano za ugovorene redovne i zakonske zatezne kamate, naknade, rokove i ostale uvijete određene čl. 1 c) Sporazuma br. 47/15, **952.000,00 EUR** u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju za EUR HNB-a na dan korištenja, uvećano za ugovorene redovne i zakonske zatezne kamate, naknade, rokove i ostale uvijete određene čl. 1 d) Sporazuma br. 47/15 za korist: HRVATSKA POŠTANSKA BANKA d.d., OIB: 87939104217, Zagreb, Jurišićeva 4, preneseno pod brojem **Z-11110/17** od **10.11.2017.** godine za korist razlučnog vjerovnika NEK-TRA d.o.o., OIB: 24285021697, Zagreb, Ulica Nikole Tesle 3; (Napomena: na predmetnom založnom pravu je upisano podzaložno pravo pod brojem Z-9003/17, a ujedno zalog uknjižen pod Z-9003/2017 stupa naprijed, ispred zaloga uknjiženog pod poslovnim brojem Z-5322/2015, sve kako je niže navedeno)

- pod brojem **Z-9003/17** od **14.09.2017.** godine, podzaložno pravo (nadhipoteka) u iznosu od **700.000,00 EUR**-a plativo u kunsjoj protuvrijednosti, obračunato po srednjem tečaju HNB na dan isplate uvećano za sporedne tražbine, na založnom pravu upisanom pod poslovnim brojem **Z-5322/15**, a za korist razlučnog vjerovnika ŠTEDBANKA D.D., OIB: 58063088591
- pod brojem **Z-2722/17** od **13.03.2017.** godine, založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od **784.594,14 HRK** uvećano za sporedne tražbine, za korist razlučnog vjerovnika M SAN NEKRETNINE D.O.O., OIB: 35946743431;
- pod brojem **Z-9003/17** od **14.09.2017.** godine, založno pravo u iznosu od **700.000,00 EUR**-a plativo u kunsjoj protuvrijednosti, obračunato po srednjem tečaju HNB na dan isplate uvećano za sporedne tražbine, za korist razlučnog vjerovnika ŠTEDBANKA D.D., OIB: 58063088591; (Napomena: zalog uknjižen pod Z-9003/2017 stupa naprijed, ispred zaloga uknjiženog pod poslovnim brojem Z-5322/2015)
- pod brojem **Z-11768/2019** od **15.11.2019.** godine, temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Slavanskom Brodu, posl. br. OVR-676/2019 13.11.2019, prisilno založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u ukupnom iznosu od 13.353.379,25 KN sa zakonskom zateznom kamatom koja na iznos glavnice od 11.368.850,63 kn teče od 12.09.2019. po stopi od 6,30%, kao i za troškove ovog postupka sa zakonskom zateznom kamatom, za korist razlučnog vjerovnika REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 18683136487. (Napomena: s obzirom da je predmetno razlučno pravo stečeno prisilnim sudskim osiguranjem nakon podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka, podnesen je prijedlog za obustavu postupka osiguranja i brisanje predmetnog založnog prava, a sve temeljem čl. čl. 168. st.1. Stečajnog zakona).

Napomena: s obzirom da je predmetno razlučno pravo upisano pod brojem **Z-11768/2019** od **15.11.2019.** godine stečeno prisilnim sudskim osiguranjem nakon podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka, podnesen je prijedlog za obustavu postupka osiguranja i brisanje predmetnog založnog prava, a sve temeljem čl. 168. st.1. Stečajnog zakona. O predmetnom prijedlogu za obustavu odlučuje Općinski sud u Vinkovcima koji još nije donio nikakvu odluku, unatoč nekoliko požurnica koje su upućene na predmetni spis. Međutim, imajući u vidu vrijednost nekretnine s jedne strane i preostalih tražbina osiguranih nespornim razlučnim pravima s druge strane, izgledno je kako neće doći do namirenja spornog razlučnog prava upisanog pod brojem **Z-11768/2019** od **15.11.2019.** godine, odnosno kako isto neće utjecati na namirenje razlučnih vjerovnika koji bi se trebali namirivati prodajom predmetne nekretnine.

II) Sukladno reviziji procjene tržišne vrijednosti nekretnine izrađenoj od strane dipl. ing. Hrvoje Balića, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina od 10.04.2020. godine, utvrđena (tržišna) vrijednost predmetne nekretnine iznosi 33.564,99 EUR, što prema srednjem tečaju konverzije (1EUR = 7,53450 HRK) iznosi 252.895,42 HRK.

III) S obzirom na navedeno, predlaže se stečajnom Sudu sukladno članku 247. Stečajnog zakona (N.N.br. 71/15, 104/17 i 36/22) donijeti:

- **Rješenje o prodaji nekretnina** stečajnog dužnika u stečajnom postupku, uz odgovarajuću primjenu pravila Ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini, te odrediti upis zabilježbe predmetnog Rješenja o prodaji kod Općinskog suda u Metkoviću – Zemljišnoknjižni odjel Ploče.

- **Zaključak o prodaji nekretnine** stečajnog dužnika u stečajnom postupku kojim će se odrediti:
- 1) način prodaje predmetne nekretnine čiju prodaju provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom,
 - 2) cijenu predmetnih nekretnina, čija utvrđena vrijednost iznosi **252.895,42 HRK / 33.564,99 EUR;**
 - 3) na način da početna cijena (cijena ispod koje se nekretnina ne može prodati) iznosi:
 - i. -na prvoj dražbi ispod $\frac{3}{4}$ utvrđene vrijednosti, odnosno **189.671,57 HRK / 25.173,74 EUR,**
 - ii. -na drugoj dražbi ispod $\frac{1}{2}$ utvrđene vrijednosti, odnosno **126.447,71 HRK / 16.782,50 EUR,**
 - iii. -na trećoj dražbi ispod $\frac{1}{4}$ utvrđene vrijednosti odnosno **63.223,86 HRK / 8.391,25 EUR,**
 - iv. -na četvrtoj dražbi početna cijena iznosi **1,00 HRK/0,13 EUR,**
 - 4) da prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu može izjaviti da kupuje nekretninu i da stavlja u prijebroj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine, a najkasnije do završetka elektroničke javne dražbe,
 - 5) da jamčevina iznosi 10% utvrđene vrijednosti nekretnine, odnosno **25.289,54 HRK / 3.356,50 EUR;**
 - 6) da dražbeni korak iznosi **2.000,00 HRK / 265,45 EUR,**
 - 7) da rok u kojem je kupac dužan položiti kupovninu – razliku jamčevine i postignute cijene – iznosi **30 dana** od pravomoćnosti rješenja o dosudi,
 - 8) ukoliko kupac koji je ponudio višu cijenu u roku od **30 dana** od dana pravomoćnosti Rješenja o dosudi ne položi kupovninu, nekretnina će se dosuditi kupcima koji su ponudili nižu cijenu prema veličini ponuđene cijene,
 - 9) ostali uvjeti prodaje:
 - a. Kupac nekretnine plaća PPN ili PDV u skladu sa Zakonom.
 - b. Nekretnina stečajnog dužnika koja je predmet prodaje, te dokazi o vlasništvu nekretnine, mogu se razgledati uz prethodni dogovor sa stečajnim upraviteljem stečajnog dužnika – Ivan Kapor iz Zagreba, Zadarska 77, Mob. 091/2540-273.
 - 10) nalaže se stečajnom upravitelju dostaviti Financijskoj agenciji, na obrascu propisanom Pravilnikom o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku (N.N.br.156/14 i 1/19), zahtjev za prodaju nekretnine u stečajnom postupku elektroničkom javnom dražbom sa podacima, sukladno ovom zaključku.

IV) Nakon neuspjele četvrte dražbe razlučni vjerovnici imaju pravo odlučiti o neunovčenom predmetu stečajne mase (čl. 247.st.6. SZ).

TRAST NEKRETNINE d.d. u stečaju

U Zagrebu, 14.11.2022. godine