

**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](mailto: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. Komin-Stari na kojima postoji razlučno pravo

**I)** Stečajni dužnik je vlasnik nekretnina upisanih **kod Općinskog suda u Metkoviću, Zemljišnoknjižni odjel Ploče:**

- zk. ul. br. 1893, k.o. Komin-Stari k.č. br. 4559/120, u naravi zemljište sa zgradom (P+2 u površini 2625 m<sup>2</sup>) Trg kralja Tomislava 22-23 u Pločama površine 875 m<sup>2</sup>, 15. Suvlasnički dio: 62/2625 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15) Poslovni prostor na I. katu zgrade, označen u tlocrtu I. kata projekta etažiranja zgrade iz tč. 4. potvrde, svijetloljubičastom bojom i brojem 2, sastoji se od tr (3) ureda, čajne kuhinje i WC-a, ukupne neto površine 61,53 m<sup>2</sup>.

Na predmetnoj nekretnini postoje slijedeća razlučna prava:

- Upisano pod brojem **Z-114/11** od **23.08.2011.** godine, zajedničko založno pravo, i to temeljem Sporazuma br. 140/11 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama radi osiguranja od 17.08.2011. godine, solemniziranog pod br. OV-5303/2011 dana 18.08.2011. godine, u iznosu od **12.500.000,00 kn**, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, za korist: 1. HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, Zagreb, Strossmayerov trg 9, za dio od -40% iznosa glavnice od 5.000.000,00 kn, uvećano za sporedne tražbine, te 2. HRVATSKA POŠTANSKA BANKA d.d., OIB: 87939104217, Zagreb, Jurišićeva 4, za dio od -60 % iznosa glavnice od 7.500.000,00 kn, uvećano za sporedne tražbine,
- Upisano pod brojem **Z-114/11** od **23.08.2011.** godine, zajedničko založno pravo, i to temeljem temeljem Sporazuma br. 141/11 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama radi osiguranja od 17.08.2011. godine, solemniziranog pod br. OV-5308/2011 dana 18.08.2011. godine, u iznosu od **8.750.000,00 kn**, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, za korist: 1. HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, Zagreb, Strossmayerov trg 9, za dio od -40% iznosa glavnice od 3.500.000,00 kn, uvećano za sporedne tražbine, te 2. HRVATSKA POŠTANSKA BANKA d.d., OIB: 87939104217, Zagreb, Jurišićeva 4, za dio od -60 % iznosa glavnice od 5.250.000,00 kn, uvećano za sporedne tražbine,

- Upisano pod brojem **Z-30/12** od **13.01.2012.** godine, založno pravo u iznosu od **5.182.000,00 EUR** u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan korištenja kredita, uvećano za sporedne tražbine za korist HRVATSKA POŠTANSKA BANKA d.d., OIB: 87939104217, Zagreb, Jurišićeva 4, preneseno pod brojem **Z-2758/2017** od **03.03.2017.** godine i pod brojem **Z-12894/2017** od **07.11.2017.** godine za korist razlučnog vjerovnika NEK-TRA d.o.o., OIB: 24285021697, Zagreb, Ulica Nikole Tesle 3;
- Upisano pod brojem **Z-1809/12** od **18.04.2012.** godine, založno pravo u iznosu od **952.000,00 EUR** u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB, uvećano za sporedne tražbine, za korist: HRVATSKA POŠTANSKA BANKA d.d., OIB: 87939104217, Zagreb, Jurišićeva 4, preneseno pod brojem **Z-2758/2017** od **03.03.2017.** godine i pod brojem **Z-12894/2017** od **07.11.2017.** godine za korist razlučnog vjerovnika NEK-TRA d.o.o., OIB: 24285021697, Zagreb, Ulica Nikole Tesle 3;
- Upisano pod brojem pod brojem **Z-3136/2019** od **26.11.2019.** godine, na temelju Rješenja Općinskog suda u Metkoviću posl.br. OVR-373/19 od 21.11.2019. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine ovrhovoditelja u iznosu od **11.368.850,63 kn** (glavnica) kao i propisane zakonske kamate na pojedine iznose glavnice duga: -2.418.116,75 kn, -1.000,00 kn -896,20 kn -620,30 kn -366,39 kn -340,00 kn -523,74 kn -3.413,31 kn -1.331.821,17 kn -1.790,64 kn -93.466,21kn -88.447,72 kn -19.784,92 kn -5.478.598,37 kn -62.904,42 kn -1.585.076,69 kn 1. 2. 3. -52.835,94 kn -179.642,23 kn -49.205,63 kn koja teče na svaki pojedini iznos od 12. rujna 2019. godine do isplate prema stopi koja se određuje uvećanjem prosječne kamatne stope stanje kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za 3%poena, a prema čl. 14. st. 4. i 8. u vezi s čl. 290, Ovršnog zakona i troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 77.738,00 kn, za korist razlučnog vjerovnika REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 18683136487.

Napomena: s obzirom da je predmetno razlučno pravo pod brojem Z-3136/2019 od 26.11.2019. 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 Metkoviću 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-3136/2019 od 26.11.2019. godine, odnosno kako isto neće utjecati na namirenje razlučnih vjerovnika koji bi se trebali namirivati prodajom predmetne nekretnine.

II) Sulkladno procjembenom elaboratu br 1174/22 od 29.04.2022. godine izrađenom od strane HPB – nekretnine d.o.o., Amruševa 8, Zagreb, utvrđena (tržišna) vrijednost predmetne nekretnine iznosi 43.535,00 EUR, što prema srednjem tečaju konverzije (1EUR = 7,53450 HRK) iznosi 328.014,46 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 **328.014,46 HRK / 43.535,00 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 **246.010,84 HRK / 32.651,25 EUR,**
    - ii. -na drugoj dražbi ispod  $\frac{1}{2}$  utvrđene vrijednosti, odnosno **164.007,23 HRK / 21.767,50 EUR,**
    - iii. -na trećoj dražbi ispod  $\frac{1}{4}$  utvrđene vrijednosti odnosno **82.003,61 HRK / 10.883,75 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 prijebor 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 **32.801,45 HRK / 4.353,50 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