

Uredski broj: 1807/22  
U Varaždinu, 25. studeni 2025.

**TRGOVAČKI SUD  
U VARAŽDINU**

**Na poslovni broj: St-326/2023**

**RAZLUČNI i STEČAJNI VJEROVNIK:**

**ZAGORJE-TEHNOBETON d.d. Varaždin, Podravska ulica 7, OIB: 68289504926**, koje zastupa punomoćnik Domagoj Crnogorac, odvjetnik u Varaždinu, Ankice Opolski 2

**STEČAJNI DUŽNIK:**

**STANOING d.o.o. Varaždin, Juraja Habelića 4, OIB: 21611439134**, kojeg zastupa stečajna upraviteljica Slavica Orehovec

**PODNEŠAK RAZLUČNOG I STEČAJNOG VJEROVNIKA**

**kojim obavještava sud o visini svojih tražbina  
osiguranih razlučnim pravom**

---

I U tijeku je druga javna dražba radi prodaje nekretnine stečajnog dužnika na kat. čest. broj 3009 upisane u zk.ul. 15569, k.o. Varaždin, GRABANICE oranica površine 2815 m<sup>2</sup>, a koja dražba završava dana 4. prosinca 2025 u 9:59:59 sati.

Razlučni i stečajni vjerovnik ZAGORJE-TEHNOBETON d.d. sudjeluje na toj II javnoj dražbi kao ponuditelj koji je uplatio predujam u iznosu od 19.800,00 EUR dana 18. lipnja 2025., tj. još prije održavanja I javne dražbe, o čemu je obavijestio naslovni Sud podneskom od 9. srpnja 2025., i kojim je podneskom ujedno obavijestio naslovni Sud i o tome da kao razlučni vjerovnik zadržava pravo na prijebroj svoje tražbine osigurane razlučnim pravom sa tražbinom stečajnog dužnika po osnovi kupovnine u slučaju da na dražbi kupi navedenu nekretninu.

Dokaz: - uvid u ovaj spis

**II** Ovim putem razlučni vjerovnik obavještava sud o visini svojih tražbina osiguranih razlučnim pravom na gore navedenoj nekretnini.

Iz aktualnog zk. izvataka za predmetnu nekretninu na čkbr. 3009 upisanu u zk.ul. 15569 k.o. Varaždin vidljivo je da razlučni vjerovnik ima upisana dva razlučna prava i to:

- 1) razlučno pravo upisano u teretovnici pod rednim broj 1.1 temeljem Aneksa br. 2 Ugovora o zasnivanju prava zaloga od 6.10.2010. **kojim je uknjiženo pravo zaloga za iznos od 1.096.905,00 EUR**, a koje je pravo zaloga upisano kao osiguranje tražbina razlučnog vjerovnika ZAGORJE-TEHNOBETON d.d. prema stečajnom dužniku iz Kupoprodajnih ugovora broj 06/10 od 13.04.2010. i broj 07/10 od 13.04.2010.g. a kojim se ugovorima stečajni dužnik Stanoing d.o.o. obvezao izgraditi i prenijeti u vlasništvo razlučnog vjerovnika nekretnine i to etaže 40, 41, 42, 68, 69, i 74 koje se nalaze u poslovnoj građevini izgrađenoj na čkbr. 2811/2 k.o. Varaždin, a čija vrijednosti iznosi 1.096.905,00 EUR.
- 2) razlučno pravo upisano u teretovnici pod rednim broj 2.1. temeljem Aneksa br. 2. Ugovora o zasnivanju prava zaloga od 6.10.2010.g. **kojim je uknjiženo pravo zaloga za iznos od 5.500.000,00 kuna**, koje je pravo zaloga upisano kao osiguranje tražbina razlučnog vjerovnika ZAGORJE-TEHNOBETON d.d. prema društvu ZAKMARDY d.o.o. Varaždin nastalih temeljem Ugovora o građenju broj 58/07 od 5. lipnja 2007. za izgradnju poslovnog centra dilatacija „I“ koja se građevina gradila za stečajnog dužnika kao investitora.

Dokaz:

- aktualni zk. izvadak za čkbr. 3009 upisanu u zk.ul. 15569 k.o. Varaždin (od 14.11.2025.)
- Ugovor o zasnivanju prava zaloga za iznos od 1.096.905,00 EUR sklopljen dana 13.04.2010. između društva ZAGORJE-TEHNOBETON d.d. i stečajnog dužnika
- Aneks broj 1. ugovora o zasnivanju prava zaloga na iznos od 1.096.905,00 EUR od 17.08.2010.
- Aneks broj 2. ugovora o zasnivanju prava zaloga na iznos od 1.096.905,00 EUR od 6.10.2010.
- Ugovor o zasnivanju prava zaloga za iznos od 5.500.000,00 kn sklopljen dana 13.04.2010 između društva ZAGORJE-TEHNOBETON d.d., društva ZAKMARDY d.o.o. kao dužnika i stečajnog dužnika kao jamca
- Aneks broj 1 ugovora o zasnivanju prava zaloga na iznos od 5.500.000,00 kuna od 17.08.2010.
- Aneks broj 2. ugovora o zasnivanju prava zaloga na iznos od 5.500.000,00 kuna od 6.10.2010.

**III** Tražbina razlučnog vjerovnika koja je osigurana pravom zaloga pod rednim brojem 1.1. na iznos od 1.096.905,00 EUR i koja potječe iz Kupoprodajnih ugovora broj 06/10 (u iznosu od 630.280,00 EUR) i broj 07/10 (u iznosu od 466.625,00 EUR) **predstavlja avans koji je razlučni vjerovnik dao stečajnom dužniku (konto 1300)**, a koji je avans stečajni dužnik trebao podmiriti razlučnom vjerovniku kompenzacijom tj. prijenosom prava vlasništva na nekretninama koje su predmet kupoprodaje navedenih kupoprodajnih ugovora, a nakon što se provede etažiranje građevine na čkbr. 2811/2.

Međutim, do prijenosa prava vlasništva ugovorenih nekretnina nikad nije došlo te je tražbina razlučnog vjerovnika po osnovi danog avansa u većem dijelu ostala nepodmirena i sastoji se od:

- glavnice u iznosu od **1.055.275,60 EUR**,
- zateznih kamata na glavnice obračunatih do dan prije otvaranja stečaja dana 28.09.2023. u iznosu od **1.546.258,79 EUR**,
- daljnjih zateznih kamata koje teku na glavnice od 29.09.2023. pa do isplate.

Dio navedene tražbine u iznosu od **2.601.534,39 EUR** (glavnica u iznosu od 1.055.275,60 EUR + zatezne kamate na glavnici obračunate do dana prije otvaranja stečaja u iznosu od 1.546.258,79 EUR) razlučni vjerovnik je **prijavio u stečaj kao stečajni vjerovnik** (konto 1300 i zatezne kamate obračunate za konto 1300).

U potvrdi navedenog razlučni vjerovnik dostavlja u privitku svoju prijavu tražbine u stečaju od 17.11.2023. (u ukupnom iznosu od 10.578.804,46 EUR/79.706.002,20 kn) i dio dokumentacije koja je zajedno s prijavom dostavljena stečajnom upravitelju, a koja se dokumentacija odnosi na dio prijavljene tražbine koji se tiče avansa koji je trebao biti podmiren navedenim kupoprodajnim ugovorima (u iznosu od 2.601.534,39 EUR) a koji je dio ostao nepodmiren.

Tražbina koju je ZAGORJE-TEHNOBETON d.d. prijavio u stečaj u ukupnom iznosu od 10.578.804,46 EUR u cijelosti je priznata kao tražbina stečajnog vjerovnika drugog višeg isplatnog reda u potvrdi čega razlučni vjerovnik dostavlja rješenje o utvrđenim tražbinama broj St-326/2023-115 od 18.12.2023. (vidi redni broj 20. tablice drugog višeg isplatnog reda).,

Samim time društvu ZAGORJE-TEHNOBETON d.d. je ujedno u cijelosti priznat i dio prijavljene tražbine koji se odnosi **na nepodmireni avans u ukupnom iznosu od 2.601.534,39 EUR također kao tražbina stečajnog vjerovnika drugog višeg isplatnog**, jer je ta tražbina dio cjelokupno prijavljene i priznate tražbine u stečaju.

Međutim, ZAGORJE-TEHNOBETON d.d. kao razlučni vjerovnik, pored priznate tražbine, na koju ima pravo kao stečajni vjerovnik, ima pravo i na zatezne kamate na glavnici (1.055.275,60 EUR) koje teku nakon otvaranja stečaja od dana 29.09.2023. pa sve do isplate.

Iz tog razloga, a ukoliko razlučni vjerovnik kupi predmetnu nekretninu na II javnoj dražbi, prijebij s tražbinom stečajnog dužnika po osnovi postignute kupovnine trebat će najprije provesti u odnosu na zatezne kamate na glavnici tekuće od dana dosude nekretnine pa unazad do dana otvaranja stečaja 29.09.2023., a ukoliko taj iznos ne bude dostatan za prijebij cjelokupne kupovnine, onda treba provesti i prijebij sa zateznim kamatama od dana 28.09.2023. pa unazad 3 godine od dana dosude, a ako i taj iznos bude nedostatan, dalje treba provesti prijebij s dijelom glavnice tražbine razlučnog vjerovnika.

**Pri tome treba imati na umu da ukoliko se prijebij bude proveo sa zateznim kamatama tekućim od 28.09.2023. pa unazad kao i s glavnicom tražbine razlučnog vjerovnika, da se u tom slučaju za te prebijene iznose treba umanjiti priznata tražbina ZAGORJE-TEHNOBETON d.d kao stečajnog vjerovnika, dok kamate tekuće od dana 29.09.2023. pa do dana dosude ne predstavljaju tražbinu stečajnog vjerovnika priznatu u stečajnom postupku već tražbinu na koju ZAGORJE-TEHNOBETON d.d. ima pravo isključivo kao razlučni vjerovnik.**

Dokaz:

- prijava tražbine u stečaj od strane ZAGORJE-TEHNOBETON d.d. od 17.11.2023.
- rješenje o utvrđenim tražbinama broj St-326/2023-115 od 18.12.2023.
- popis prijavljenih tražbina od 4.10.2023 s obračunom zateznih kamata do 28.09.2023. (vidi konto 1300 za avanse)
- salda konti otvorene stavke za konto 1300 od 4.10.2023.
- kupoprodajni ugovor broj 06/10 od 13.04.2010.
- kupoprodajni ugovor broj 07/10 od 13.04.2010.

**IV** Tražbina razlučnog vjerovnika koja je osigurana pravom zaloga pod rednim brojem 2.1. na iznos od 5.500.000,00 kuna i koja potječe iz Ugovora o građenju višekratne poslovne građevine – dilatacije „I“ u Varaždinum, Zagrebačka/ Supilova ulica od 5.6.2007. je u većoj mjeri podmirena od strane glavnog dužnika društva ZAKMARDY d.o.o. dok je preostao tek jedan manji nepodmireni dio u iznosu od 636.266,32 kuna što pretvoreno u EUR **predstavlja protuvrijednost od 84.447,05 EUR**. Iznos ove tražbine nije prijavljen u stečaj kao stečajna tražbina jer to i nije osobni dug stečajnog dužnika već dug društva ZAKMARDY d.o.o. za koji dug stečajni dužnik samo jamči založenom nekretninom.

Dokaz:

- prijava tražbine u stečaj od strane ZAGORJE-TEHNOBETON d.d. od 17.11.2023.
- ugovor broj 58/2007 o građenju višekratne poslovne građevine – dilatacija „I“ od 5.6.2007.

**V** S obzirom da je tražbina razlučnog vjerovnika osigurana zalogom pod rednim brojem 1.1. na iznos od 1.096.905,00 EUR (tražbina opisana od točkom III ovog podneska) daleko veća od procijenjene vrijednosti nekretnine (198.000,00 EUR), a pogotovo od početne cijene po kojoj se nekretnina prodaje na II javnoj dražbi (99.000,00 EUR) to je onda za očekivati da će ta tražbina biti više nego dovoljna za prijeboj s tražbinom stečajnog dužnika po osnovi kupovnine, i da stoga neće biti potrebe stavljati u prijeboj tražbinu razlučnog vjerovnika koja je osigurana zalogom pod rednim brojem 2.1. za iznos od 5.500.000,00 kuna (tražbina opisana pod točkom IV ovog podneska).

Za ZAGORJE-TEHNOBETON d.d. punomoćnik:

Domagoj Crnogorac, odvjetnik

Prilog: kao pod dokaz