

**TEMOS NEKRETNINE d.o.o. u stečaju**  
Zagreb, Škorpikova 22  
OIB: 99146000922

Ured stečajnog upravitelja:  
Adresa: Zagreb, Putine 4  
Tel: +385 91 4222 547  
E-mail: [alma.klepac@gmail.com](mailto:alma.klepac@gmail.com)

Stečajna upraviteljica: Alma Klepac

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU  
Trg hrvatskih branitelja 01  
Karlovac

Posl.broj St-849/14

## PRIJEDLOG ZA PRODAJU NEKRETNINA U STEČAJNOM POSTUPKU

---

Poštovana,

I.1. Rješenjem Općinskog suda u Slavonskom Brodu, posl.br. Ovr-1194/2016, od dana 17. travnja 2019. godine obustavljena je ovrha na nekretninama upisanim u zk.ul.br. 11829, k.o. Slavonski Brod; zk.ul.br. 11833 k.o. Slavonski Brod.

Prilog: Rješenje Općinskog suda u Slavonskom Brodu, posl.br. Ovr-1194/2016 od dana 17. travnja 2019. godine.

I.2. Rješenjem Općinskog suda u Slavonskom Brodu, posl.br. Ovr-1194/2016 od dana 27. rujna 2019. godine obustavljena je ovrha na nekretninama upisanim u zk.ul.br. 11368, k.o. Slavonski Brod; zk.ul.br. 11426, k.o. Slavonski Brod, zk.ul.br. 11492, k.o. Slavonski Brod, zk.ul.br. 11512 k.o. Slavonski Brod, zk.ul.br. 11603 k.o. Slavonski Brod, zk.ul.br. 12047, k.o. Slavonski Brod, zk.ul.br. 12067 k.o. Slavonski Brod, zk.ul.br. 12075, k.o. Slavonski Brod, zk.ul.br. 12169, zk.ul.br. 12379, zk.ul.br. 12381, k.o. Slavonski Brod.

Prilog: Rješenje Općinskog suda u Slavonskom Brodu, posl.br. Ovr-1194/2016 od dana 27. rujna 2019. godine.

I.3. Rješenjem Općinskog suda u Slavonskom Brodu, posl.br. Ovr-1194/2016 od dana 22. srpnja 2020. godine obustavljena je ovrha na nekretninama upisanim u zk.ul.br. 11426, k.o. Slavonski Brod, k.č.br. 2317/102 i k.č.br. 2317/106, 3. suvlasnički dio: 1477/1983 i 4. suvlasnički dio: 506/1983 nekretnine upisane u zk.ul.br. 11512, k.o. Slavonski Brod, k.č.br. 2317/100, te ba nekretninama upisanim u zk.ul.br. 12944, k.č.br. 2317/96.

Prilog: Rješenje Općinskog suda u Slavonskom Brodu, posl.br. Ovr-1194/2016 od dana 22. srpnja 2020. godine.

I.4. Rješenjem Općinskog suda u Slavonskom Brodu, Zemljišnoknjižnog odjela, od dana 14. studenog 2019. godine nekretnine upisane u:

- zk. ul.br. 11368 teretno se otpisuju u novi zk.ul.br. 13856, k.o. Slavonski Brod;

- zk. ul.br. 11426 teretno se otpisuju u novi zk.ul.br. 13857, k.o. Slavonski Brod;
- zk. ul.br. 11512 teretno se otpisuju u novi zk.ul.br. 13858, k.o. Slavonski Brod;
- zk. ul.br. 12047 teretno se otpisuju u novi zk.ul.br. 13859, k.o. Slavonski Brod;

Prilog: Rješenje Općinskog suda u Slavanskom Brodu, ZK Odjela od dana 14. studenog 2019. godine.

II. Stečajna upraviteljica, u skladu s odredbom čl. 247. Stečajnog zakona, **predlaže izvršiti prodaju sljedećih nekretnina kao cjeline u stečajnom postupku**, uz odgovarajuću primjenu pravila o ovrsi na nekretnini po cijeni u iznosu od 7.129.800,00 kuna, u skladu s procjenom ovlaštenog sudskog vještaka za građevinarstvo Bernt Alfreda iz ožujka 2020. godine.

Nekretnine upisane u zemljišno knjižnom odjelu, Općinskog suda u Slavanskom Brodu u:

**zk.ul.br. 13856 (ranije zk.ul.br. 11368), k.o. Slavonski Brod**

- k.č.br. 2317/55, livada površine 794 m<sup>2</sup>,
- k.č.br. 2317/77, livada površine 203 m<sup>2</sup>,
- k.č.br. 2317/78, livada površine 166 m<sup>2</sup>,
- k.č.br. 2317/79, livada površine 129 m<sup>2</sup>,
- k.č.br. 2317/81, livada površine 397 m<sup>2</sup>,
- k.č.br. 2317/82, livada površine 403 m<sup>2</sup>,
- k.č.br. 2317/83, livada površine 401 m<sup>2</sup>,
- k.č.br. 2317/84, livada površine 237 m<sup>2</sup>,

**zk.ul.br. 13857 (ranije zk.ul.br. 11426), k.o. Slavonski Brod**

- k.č.br. 2317/43, livada površine 5194 m<sup>2</sup>,
- k.č.br. 2317/76, livada površine 2412 m<sup>2</sup>,

**zk.ul.br. 11492, k.o. Slavonski Brod**

- k.č.br. 2317/61, livada Jelas, površine 405 m<sup>2</sup>,

**zk.ul.br. 13858 (ranije zk.ul.br. 11512), k.o. Slavonski Brod**

- k.č.br. 2317/1, livada površine 6707 m<sup>2</sup>,
- k.č.br. 2317/46, livada površine 122 m<sup>2</sup>,
- k.č.br. 2317/60, livada površine 405 m<sup>2</sup>,
- k.č.br. 2317/69, livada površine 1952 m<sup>2</sup>,
- k.č.br. 2317/70, livada površine 2094 m<sup>2</sup>,
- k.č.br. 2317/71, livada površine 2784 m<sup>2</sup>,
- k.č.br. 2317/72, livada površine 2560 m<sup>2</sup>,
- k.č.br. 2317/73, livada površine 2022 m<sup>2</sup>,

- k.č.br. 2317/74, livada površine 1932 m2,

**zk.ul.br. 11603, k.o. Slavonski Brod**

- k.č.br. 2317/62, livada Jelas, površine 405 m2,

**zk.ul.br. 13859 (ranije zk.ul.br. 12047), k.o. Slavonski Brod**

- k.č.br. 2317/57, livada Jelas, površine 239 m2,

**zk.ul.br. 12067, k.o. Slavonski Brod**

- k.č.br. 2317/63, livada Jelas, površine 397 m2,

**zk.ul.br. 12075, k.o. Slavonski Brod**

- k.č.br. 2317/65, livada Jelas, površine 396 m2,

**zk.ul.br. 12169, k.o. Slavonski Brod**

- k.č.br. 2317/58, livada Jelas, površine 276 m2,
- k.č.br. 2317/59, livada Jelas, površine 344 m2,

**zk.ul.br. 12379, k.o. Slavonski Brod**

- k.č.br. 2317/67, livada Jelas, površine 393 m2,

**zk.ul.br. 12381, k.o. Slavonski Brod**

- k.č.br. 2317/66, livada Jelas, površine 395 m2, predlažem da se prodaje po početnoj cijeni

Predmetne nekretnine opterećene su sljedećim teretima:

Temeljem Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranja broj ES 642/09-1 od 22. listopada 2009. br. Ov-20199/09-1 uknjiženo je pravo zaloge za B2 Kapital d.o.o., Zagreb, za iznos od 9.100.000,00 eura u protuvrijednosti kuna po srednjem tečaju banke, sa ugovorenim redovnim kamatama, kamatama korisnika garancije, ugovorenom kamatom za zakašnjenje u plaćanju odnosno u visini zatezne zakonske kamate ako budu više, te provizijama, naknadama i ostalim troškovima prisilne naplate, Z-10950/2019, prvenstveni red upisa: Z-8863/2009, zaprimljeno 28.10.2009. godine.

Temeljem Rješenja Općinskog suda u Slavonskom Brodu broj ovr-1194/2016-43 od 27.09.2019.g. na mjestu obrisane zabilježbe ovrhe i u prvenstvenom redu upisa pod br. Z-172/13, radi osiguranja novčane tražbine u ukupnom iznosu od 26.012,28 kuna, troška ovršnog postupka u iznosu od 3.150,15 kuna, troška priznatog rješenja o ovrsi u iznosu od 1.562,50 kuna, troškova ovršnog postupka u iznosu od 5.000,00 kuna s pripadajućim kamatama, za korist Bračun Nine, VL. OBRTA TRGO-INVEST, OIB: 81899858880, Josip Juraj Strossmayer 25, Slavonski Brod, Z-10950/2019, zaprimljeno 28.10.2019.g.

Temeljem Rješenja o osiguranju od dana 16.04.2013. g., broj Ovr-509/13 uknjiženo je pravo zaloga za iznos od 3.240.973,59 kuna zajedno sa pripadajućim zakonskim kamatama, te svim tražbinama, naknadama i troškovima određenim Rješenjem o osiguranju broj Ovr-509/13 u korist REPUBLIKE HRVATSKE, MINISTARSTVA FINANCIJA, POREZNE UPRAVE, UREDA ZA VELIKE POREZNE OBVEZNIKE ZAGREB, Z-10950/2019, prvenstveni red upisa Z-3295/13, zaprimljeno 18.04.2013.g.

**zk.ul.br. 11426, k.o. Slavonski Brod**

- k.č.br. 2317/102, cesta, površine 281 m<sup>2</sup>
- k.č.br. 2317/106, cesta, površine 87 m<sup>2</sup>

Predmetne nekretnine opterećene su sljedećim teretima:

Temeljem Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranja broj ES 642/09-1 od 22. listopada 2009. br. Ov-20199/09-1 uknjiženo je pravo zaloga za B2 Kapital d.o.o., Zagreb, za iznos od 9.100.000,00 eura u protuvrijednosti kuna po srednjem tečaju banke, sa ugovorenim redovnim kamatama, kamatama korisnika garancije, ugovorenom kamatom za zakašnjenje u plaćanju odnosno u visini zatezne zakonske kamate ako budu više, te provizijama, naknadama i ostalim troškovima prisilne naplate, Z-10950/2019, prvenstveni red upisa: Z-8863/2009, zaprimljeno 28.10.2009. godine.

Bračun Nino, VL. OBRTA TRGO-INVEST, OIB: 81899858880, Josip Juraj Strossmayer 25, Slavonski Brod, Ovr-13/2013 od 03.01.2013.

Temeljem Rješenja o osiguranju od dana 16.04.2013. g., broj Ovr-509/13 uknjiženo je pravo zaloga za iznos od 3.240.973,59 kuna zajedno sa pripadajućim zakonskim kamatama, te svim tražbinama, naknadama i troškovima određenim Rješenjem o osiguranju broj Ovr-509/13 u korist REPUBLIKE HRVATSKE, MINISTARSTVA FINANCIJA, POREZNE UPRAVE, UREDA ZA VELIKE POREZNE OBVEZNIKE ZAGREB, Z-10950/2019, prvenstveni red upisa Z-3295/13, zaprimljeno 18.04.2013.g.

***Napominjem da se nekretnine upisane u zk.ul.11426 i to k.č.br. 2317/102 i 2317/106 nisu prodavale u ovršnom postupku posl.br. Ovr-1194/2016, iako je postupak pokretnut i u odnosu na te nekretnine, iz razloga što se radilo o nerazvrstanim cestama na području Grada Slavanskog Broda te je sud smatrao da ne mogu biti predmet prodaje u ovršnom postupku.***

Međutim, temeljem Odluke o nerazvrstanim cestama na području grada Slavanskog Broda donesenoj na 16. sjednici Gradskog vijeća Grada Slavanskog Broda, objavljenoj u službenom glasilu Slavanskog broda, 04. svibnja 2016. godine, izrađenog Geodetskog elaborata izvedenog stanja za nerazvrstane ceste od 27.08.2019. godine, izvršeno je cijepanje i promjena površine kč.br. 2317/102 cesta Jelas 952 m<sup>2</sup> u nove čestice: k.č.br. 2317/102, cesta Ruđera Boškovića 281 m<sup>2</sup>, te k.č.br. 2317/106, Cesta ulica Ruđera Boškovića 87 m<sup>2</sup>, dok je dio kčbr. 2317/102, 584 m<sup>2</sup>, proglašen javnim dobrom u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu Grada Slavanskog Broda i kao takav upisan u zemljišnim knjima ili zk.ul. 13895, kčbr. 2351, k.o. Slavonski Brod.

***Budući Općinski sud u Slavonskom Brodu u Rješenju od dana 27. rujna 2019. godine nije naveo da obustavlja postupak u odnosu na nekretnine upisane u zk. ul. 11426, k.č. 2317/102 i k.č. 2317/106, opetovanim požurnicama isto je zatraženo, tako da je naprijed navednim rješenjem od dana 22. srpnja 2020. godine obustavljena ovrha i na predmetnim nekretninama, iako do današnjeg dana nije provedeno brisanje zabilježbe.***

**III. Za ostale nekretnine koje su se prodavale u ovršnom postupku pred Općinskim sudom u Slavonskom Brodu predlažem da se prodaju pojedinačno budući se radi o nekretninama koje ne predstavljaju usko povezanu cjelinu obuhvaćenu prostornim planom kao gore navedene nekretnine, a ujedno su u najvećem dijelu opterećene različitim pravom drugog vjerovnika i to za:**

**zk.ul.br. 13858 (ranije zk.ul.br. 11512), k.o. Slavonski Brod**

- k.č.br. 2317/75, livada površine 534 m<sup>2</sup>, za početnu cijenu u iznosu od 110.200,00 kuna (14.500,00 eura). Procjena predmetne čestice nalazi se se u ukupnoj procjeni sudskog vještaka za građevinarstvo Bernt Alfreda iz ožujka 2020. godine iz koje proizlazi da je cijena kvadratnog metra zemljišta 27,26 eura, tako da se slijedom procjene predlaže zaokružiti početnu cijenu na iznos od 14.500,00 eura, odnosno 110.200,00 kuna.
- Predmetna nekretnina opterećena je s sljedećim teretima:
- Temeljem Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranja broj ES 642/09-1 od 22. listopada 2009. br. Ov-20199/09-1 uknjiženo je pravo zaloge za B2 Kapital d.o.o., Zagreb, za iznos od 9.100.000,00 eura u protuvrijednosti kuna po srednjem tečaju banke, sa ugovorenim redovnim kamatama, kamatama korisnika garancije, ugovorenom kamatom za zakašnjenje u plaćanju odnosno u visini zatezne zakonske kamate ako budu više, te provizijama, naknadama i ostalim troškovima prisilne naplate, Z-10950/2019, prvenstveni red upisa: Z-8863/2009, zaprimljeno 28.10.2009. godine.
- Temeljem Rješenja Općinskog suda u Slavonskom Brodu broj ovr-1194/2016-43 od 27.09.2019.g. na mjestu obrisane zabilježbe ovrhe i u prvenstvenom redu upisa pod br. Z-172/13, radi osiguranja novčane tražbine u ukupnom iznosu od 26.012,28 kuna, troška ovršnog postupka u iznosu od 3.150,15 kuna, troška priznatog rješenja o ovrsi u iznosu od 1.562,50 kuna, troškova ovršnog postupka u iznosu od 5.000,00 kuna s pripadajućim kamatama, za korist Bračun Nine, VL. OBRTA TRGO-INVEST, OIB: 81899858880, Josip Juraj Strossmayer 25, Slavonski Brod, Z-10950/2019, zaprimljeno 28.10.2019.g.
- Temeljem Rješenja o osiguranju od dana 16.04.2013. g., broj Ovr-509/13 uknjiženo je pravo zaloge za iznos od 3.240.973,59 kuna zajedno sa pripadajućim zakonskim kamatama, te svim tražbinama, naknadama i troškovima određenim Rješenjem o osiguranju broj Ovr-509/13 u korist REPUBLIKE HRVATSKE, MINISTARSTVA FINANCIJA, POREZNE UPRAVE, UREDA ZA VELIKE POREZNE OBVEZNIKE ZAGREB, Z-10950/2019, prvenstveni red upisa Z-3295/13, zaprimljeno 18.04.2013.g.

***Napominjem da na nekretninama upisanim zk.ul.br. 13857 (ranije zk.ul.br. 11426), zk.ul.br. 13858 (ranije zk.ul.br. 11512), zk.ul.br. 11512, zk.ul.br. 11426, k.o. Slavonski Brod postoji zabilježba ovrhovoditelja Eko gradnja, posl.br. Ovr-1495/2014. Predmet Ovr-1495/2014 se kasnije vodio pod brojem Ovr-534/2015, nakon toga pod brojem Ovr-32/2018 te konačno pod brojem Ovr-1143/2018, a upisan je na navedenim nekretnina pod Z-7134/14.***

***Zaključkom Općinskog suda u Slavonskom Brodu, posl.br. Ovr-1143/2018-4, od dana 24. siječnja 2019. godine ovrhovoditelj Eko gradnja d.o.o. za građevinarstvo u stečaju iz Darde, N.Š. Zrinskog 76, OIB: 64374205747 pristupa na već pokrenuti ovršni postupak Ovr-1194/16 na istom predmetu ovrhe, odnosno na naprijed navedenim nekretninama.***

**Međutim, Rješenjem Općinskog suda u Slavonskom Brodu broj Ovr-1194/16-43 od dana 27. rujna 2019. godine nije navedeno da se briše zabilježba ovrhe pod Z-7134/14 ovrhovoditelja EKO GRADNJA d.o.o. Unatoč opetovanim požurnicama u oba predmeta i u predmetu posl.br. Ovr-1194/16 i u predmetu posl.br. Ovr-1143/2018, te poslanom zahtjevu za suđenje u razumnom roku još uvijek nije doneseno rješenje kojim će se naložiti brisanje zabilježbe ovrhe pod Z-7134/14, ovrhovoditelja Eko gradnja d.o.o. za građevinarstvo u stečaju .**

Prilog: Zaključak Općinskog suda u Slavonskom Brodu posl.br. Ovr-1143/2018 od dana 24. siječnja 2019.g.

**zk.ul.br. 11829, k.o. Slavonski Brod**

- 3 suvlasnički dio: 239/575 k.č.br. 2317/48, livada Jelas, površine 575 m2, s početnom cijenom u iznosu od 51.002,52 kune.

**zk.ul.br. 11833, k.o. Slavonski Brod**

- 1 suvlasnički dio: 585/5000 k.č.br. 2317/99, Ulica Ruđera Boškovića 5, ukupne površine 94 m2 i k.č.br. 2317/105 Ulica Ruđera Boškovića-put, ukupne površine 242 m2, s početnom cijenom u iznosu od 8.388,90 kuna.

Nekretnine upisane u zk.ul.br. 11829 i 11833 nisu obuhvaćene gore navedenom procjenom ovlaštenog sudskog vještaka iz razloga što je procjenu dostavio razlučni vjerovnik B2 KAPITAL d.o.o. samo za nekretnine na kojima upisano razlučno pravo, tako da je procjenu predmetnih nekretnina napravio drugi sudski vještak Hrvoje Balijski, koja se dostavlja u prilogu.

Predmetne nekretnine opterećene su sljedećim teretima:

Temeljem Rješenja Općinskog suda u Slavonskom Brodu broj ovr-15/13-41 od 13.03.2018.g. na mjestu obrisane zabilježbe ovrhe i u prvenstvenom redu upisa pod br. Z-1040/12, radi osiguranja novčane tražbine u ukupnom iznosu od 1.239.402,07 eura u kunsjoj protuvrijednosti prema prodajnom tečaju ovrhovoditelja-predlagatelja osiguranja na dan isplate zajedno s pripadajućim kamatama, troškovima i naknadama za korist RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d., OIB: 53056966535, Zagreb.

Temeljem Rješenja o osiguranju od dana 16.04.2013. g., broj Ovr-509/13 uknjiženo je pravo zaloga za iznos od 3.240.973,59 kuna zajedno sa pripadajućim zakonskim kamatama, te svim tražbinama, naknadama i troškovima određenim

Rješenjem o osiguranju broj Ovr-509/13 u korist REPUBLIKE HRVATSKE, MINISTARSTVA FINANCIJA, POREZNE UPRAVE, UREDA ZA VELIKE POREZNE OBVEZNIKE ZAGREB, Z-10950/2019, prvenstveni red upisa Z-3295/13, zaprimljeno 18.04.2013.g.

IV. Napominjem da se kao vlasništvo stečajnog dužnika vode sljedeće nekretnine:

**zk.ul.br. 11512, k.o. Slavonski Brod**

- k.č.br. 2317/100, cesta, površine 208 m<sup>2</sup>,

**zk.ul.br. 12944, k.o. Slavonski Brod**

- k.č.br. 2317/96, livada Jelas ukupne površine 99 m<sup>2</sup>

Kčbr. 2317/100 i kčbr. 2317/96 su Hrvatske državne ceste izgrađene prijed 2011.g., dakle javno dobro u općoj uporabi i kao takve će biti upisane u zemljišne knjige kada to bude predviđeno. To je razlog zbog koje se ne može predložiti prodaja predmetnih nekretnina u stečajnom postupku.

**zk.ul.br. 11833, k.o. Slavonski Brod**

- 1 suvlasnički dio: 585/5000 k.č.br. 2317/12, Carinska ulica-put, ukupne površine 3914 m<sup>2</sup>,

Temeljem Odluke o nerazvrstanim cestama na području grada Slavenskog Broda donesenoj na 16. sjednici Gradskog vijeća Grada Slavenskog Broda, objavljenoj u službenom glasilu Slavenskog Broda, 04. svibnja 2016. godine kčbr. 2317/12, 3914 m<sup>2</sup> je nerazvrstana cesta pod upravljanjem Grada Slavenskog Broda, te je kao takva javno dobro u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu Grada Slavenskog Broda i kao takva će biti upisana u zemljišne knjige kada to bude predviđeno proračunom.

Iz naprijed navedenih razloga za predmetne nekretnine se neće predložiti prodaja u stečajnom postupku.

Za TEMOS NEKRETNINE d.o.o. - u stečaju  
stečajna upraviteljica Alma Klepac

U Zagrebu, 01.10.2020. god