

STEČAJNI UPRAVITELJ DAVORIN KAPUSTIĆ

42 240 IVANEC, Akademika Mirka Maleza 4

☎ (042) 781-520 📠 (042) 770-909 📞 0911502615 ✉ davorin.kapustic@gmail.com

Poslovni broj spisa : **4 St-73/2023**

TRGOVAČKI SUD U BJELOVARU

Stečajni dužnik: **TEX d.o.o. u stečaju**, Garešnica, Graničarska ulica 19,
OIB:61367895698

PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA

kojim obračunava troškove unovčenja
imovine nad kojom postoji razlučno pravo,
te predlaže donošenje rješenja o namirenju

I/ U ovom stečajnom postupku putem 4 zasebne elektroničke javne dražbe koje je provela FINA, unovčene su nekretnine stečajnog dužnika na kojima su ujedno bila upisana razlučna prava, stoga se u nastavku ovog podneska obračunavaju troškovi povezani s unovčenjem te imovine, a isto tako se predlaže odgovarajuće namirenje razlučnog vjerovnika koji nad tom imovinom ima razlučno pravo.

Radi se o sljedećim nekretninama stečajnog dužnika:

- nekretnina upisana u zk. ul. broj: **1174 k.o. Gornja Garešnica:**

kčbr. 2453/1	PODGARIĆ	od 4143 m2
	Dvorište	od 3297 m2
	Voćnjak	od 480 m2
	Gospodarska Zgrada Sjenik, Spremište poljoprivrednih prizvoda	od 202 m2
	Kuca Stambene Prostorije, Natkrivena terasa, Spremište, Ostava, Pečenjarnica, Podgarić, Podgarić 25	od 164 m2

na kojoj su bila upisana sljedeća razlučna prava:

- pod brojem: Z-13096/2017 na temelju Sporazuma o osiguranju br. 17218800010 koji je solemniziran kod javnog bilježnika Marije Čulo Poljak iz Bjelovara, Trg E. Kvaternika 2 pod poslovnim brojem:OV-4630/17 od dana 22. kolovoza 2017. godine 21.08.2017, u iznosu od 95.000,00 EUR (devedesetpet tisuća eura) u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Raiffeisenbank Austria d.d. važećem na dan dospijeca, s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom i ostalim troškovima i uvjetima iz Sporazuma o osiguranju br. 17218800010 od 21.08.2017.g.,
- pod brojem: Z-11680/2019 na temelju Sporazuma o osiguranju br. 19218810006 od 07.08.2019, u iznosu od 100.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju Raiffeisenbank Austria d.d. važećem na dan dospijeca, s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom i ostalim troškovima i uvjetima iz Sporazuma o osiguranju br. 19218810006 od 07.08.2019.g.,
- pod brojem: Z-7563/2021 na temelju solemniziranog Sporazuma o osiguranju br. 21718800004 od 21.04.2021. godine u iznosu od 1.050.000,00 Kn s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom i ostalim troškovima i uvjetima iz Sporazuma o osiguranju br. 21718800004 od 14.04.2021. godine,
- pod brojem: Z-17630/2022 na temelju Sporazuma o osiguranju br. 22718800007 od 20.09.2022. godine, u iznosu od 1.100.000,00 Kn s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom i ostalim troškovima i uvjetima iz Sporazuma o osiguranju br. 22718800007 od 20.09.2022. godine, sve upisano u korist:

**RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d. Zagreb, OIB: 53056966535,
Magazinska cesta 69, 10000 Zagreb**

- nekretnine upisane u zk. ul. broj: **1161 k.o. Gornja Garešnica** i to:

kčbr. 1829/4	ŠIKARA BROD	od 393 m2
kčbr. 1882/2	ORANICA OGRADA	od 630 m2
kčbr. 1883	ORANICA OGRADA	od 180 m2
kčbr. 1950/2	VOĆNJAK U SELU	od 12 m2
kčbr. 1956/1	ORANICA BRDO	od 639 m2
kčbr. 1956/5	ORANICA BRDO	od 736 m2
kčbr. 1957/1	ŠIKARA TOPOLIK	od 19 m2
kčbr. 1958/2	ŠIKARA TOPOLIK	od 134 m2
kčbr. 1960/2	VOĆNJAK KOD KUĆE U SELU	od 422 m2
kčbr. 2446/2	DVORIŠTE SA KUĆOM BROJ 3 U SELU	od 280 m2

na kojima je bilo upisano sljedeće razlučno pravo:

- pod brojem: Z-17616/2018 na temelju Sporazuma od 27.11.2018. godine, radi osiguranja novčane tražbine, za iznos od 150.000,00 Kn i za iznos od 94.168,80 EUR protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju HNB na dan sastava sporazuma od 27. studenog 2018. godine, za korist:

**L.D.M. d.o.o., OIB: 45286570176, Vukovarska ulica 42,
43280 Garešnica**

II/ Nekretnine stečajnog dužnika su se radi toga da bi iste prilikom prodaje postigle veću cijenu, prodavale u 4 skupine u kojima su iste bile smještene kao funkcionalno cjeline, te se rezultati njihovog unovčenja prikazuju u nastavku:

a) 1. skupina nekretnina

Na elektroničkoj javnoj dražbi ID:498262, koju je provela FINA u razdoblju od 19. srpnja 2024. godine do 10. listopada 2024. godine, unovčena je 1. grupa nekretnina koju su činile nekretnine kčbr. 2453/1 PODGARIĆ od 4143 m², koja je upisana u zk. ul. broj: 1174 k.o. Gornja Garešnica, zatim kčbr. 1960/2 VOČNJAK KOD KUĆE U SELU od 422 čhv i kčbr. 1950/2 VOČNJAK U SELU od 12 čhv, koje su upisane u zk. ul. broj: 1161 k.o. Gornja Garešnica za ukupan iznos od **45.873,97 EUR-a**, vezano uz koje je naslovni sud donio Rješenje o dosudi poslovni broj: St-73/2023-55 od dana 30. listopada 2024. godine.

S obzirom da su predmetne nekretnine opterećene različitim razlučnim pravima, potrebno je najprije utvrditi za koji točno iznos su iste unovčene.

Zaključkom o prodaji naslovnog suda poslovni broj: St-73/2023-40 od 19. lipnja 2024. godine, utvrđena je tržišna vrijednost gore navedene grupe nekretnina u ukupnom iznosu od 56.498,62 EUR-a, od čega je na kčbr. 2453/1 otpadao iznos od 40.878,62 EUR-a (72,35%), na kčbr. 1960/2 iznos od 15.190,00 EUR-a (26,89%) i na kčbr. 1950/2 iznos od 430,00 EUR-a (0,76%), iz čega proizlazi da je prvo navedena nekretnina unovčena za iznos od **33.191,33 EUR-a** (72,35% od 45.873,97 EUR-a), a druge dvije navedene nekretnine za ukupan iznos od **12.682,64 EUR-a** (27,65% od 45.873,97 EUR-a).

b) 2. skupina nekretnina

Na elektroničkoj javnoj dražbi ID:498300, koju je provela FINA u razdoblju od 19. srpnja 2024. godine do 10. listopada 2024. godine, unovčena je 2. skupina nekretnina koju su činile kčbr. 1956/1 ORANICA BRDO od 1 jutro i 639 čhv, koja je upisana u zk. ul. broj: 1161 k.o. Gornja Garešnica za iznos od **6.830,85 EUR-a**, vezano uz što je naslovni sud donio Rješenje o dosudi poslovni broj: St-73/2023-56 od dana 30. listopada 2024. godine

:

c) 3. skupina nekretnina

Na elektroničkoj javnoj dražbi ID:498351, koju je provela FINA u razdoblju od 11. listopada 2024. godine do 08. siječnja 2025. godine, unovčena je 3. skupina nekretnina koju su činile kčbr. 1956/5 ORANICA BRDO od 1 jutro i 736 čhv, te kčbr. 1957/1 ŠIKARA TOPOLIK od 19 čhv, koje su upisane u zk. ul. broj: 1161 k.o. Gornja Garešnica, za iznos od **5.390,07 EUR-a**, vezano uz što je naslovni sud donio Rješenje o dosudi poslovni broj: St-73/2023-76 od dana 17. veljače 2025. godine.

d) 4. skupina nekretnina

Na elektroničkoj javnoj dražbi ID:498432, koju je provela FINA u razdoblju od 03. travnja 2025. godine do 26. lipnja 2025. godine, unovčena je 4. skupina nekretnina koju su činile kčbr. 2446/2 DVORIŠTE SA KUĆOM BROJ 3 U SELU od 280 čhv, kčbr. 1882/2 ORANICA OGRADA od 630 čhv, kčbr. 1883 ORANICA OGRADA od 180 čhv, kčbr. 1829/4 ŠIKARA BROAD od 393 čhv, koje su sve upisane u zk. ul. broj: 1161 k.o. Gornja Garešnica, za iznos od **6.501,00 EUR-a**, vezano uz što je naslovni sud donio Rješenje o dosudi poslovni broj: St-73/2023-97 od dana 15. srpnja 2025. godine.

III/ Napominje se da je na nekretninama upisanim u zk. ul. broj: 1161 k.o. Gornja Garešnica upisano razlučno pravo u korist L.D.M. d.o.o., OIB: 45286570176, Vukovarska ulica 42, 43280 Garešnica, koje osigurava tražbinu koja je u međuvremenu prestala, međutim navedeno razlučno pravo nije bilo moguće brisati iz zemljišne knjige, budući da je društvo u korist kojeg je isto upisano u međuvremenu brisano iz sudskog registra i prestalo je postojati, međutim njegova bivša zakonska zastupnica Draženka Fricki, koja je na toj funkciji bila sve do prestanka postojanja navedene pravne sobe, dala je izjavu (brisovno očitovanje), na kojoj je svoj potpis ovjerila kod javnog bilježnika Marka Bilandžije iz Garešnice pod poslovnim brojem: OV-246/2024 od 26. siječnja 2024. godine, iz čijeg sadržaja proizlazi da tražbina koju predmetno razlučno pravo osigurava više ne postoji.

Odredbom čl. 347. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, propisano je kako bi založno pravo na nekretnini prestalo, nije dovoljno da je prestala tražbina koju je osiguravala, već hipoteka prestaje tek brisanjem iz zemljišne knjige, dok je u st. 4. istog čl. propisano da ako se nakon prestanka hipotekom osigurane tražbine, u ovršnom postupku proda nekretnina radi namirenja novčane tražbine čija hipoteka nije brisana, neće se prilikom razdiobe kupovnine uzimati u obzir ta hipoteka.

S obzirom na prethodno navedeno, kako su se zbog upisanog razlučnog prava na predmetnim nekretninama iste u stečajnom postupku dužnika morale prodavati uz odgovarajuću primjenu pravila o ovršnom postupku, s obzirom da je prestala tražbina koju je navedeno razlučno pravo osiguravalo, isto se prilikom razdiobe kupovnine neće uzimati u obzir, odnosno kupovina koja bi inače trebala pripasti tom vjerovniku, prenijet će se u stečajnu masu dužnika, dok će se obračun troškova unovčenja predmeta razlučnog prava u nastavku odnositi samo na unovčenje nekretnine kčbr. 2453/1 upisane u zk. ul. broj: 1174 k.o. Gornja Garešnica nad kojom razlučno pravo ima vjerovnik RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d. Zagreb.

IV/ U nastavku ovog podneska obračunati su svi troškovi unovčenja prethodno navedenog predmeta opterećenog različitim pravima, kako to propisuje čl. 254. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, 36/22 – u daljnjem tekstu SZ).

a) TROŠKOVI UTVRĐIVANJA

Troškovi utvrđivanja predmeta razlučnoga prava nisu obračunati, budući da se radilo o nekretninama, a sve prema pravnom shvaćanju zauzetom na sjednici Odjela trgovačkih i ostalih sporova Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske održane 18. ožujka 2019. godine, prema kojem se iz iznosa ostvarenog prodajom nekretnina, te stvari ili prava na kojima postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi, ne namiruju troškovi utvrđivanja predmeta razlučnoga prava, nego samo troškovi njegovog unovčenja.

b) TROŠKOVI UNOVČENJA

Troškovi unovčenja predmeta razlučnoga prava sukladno čl. 254. st. 2. SZ-a, određuju se paušalno u iznosu od 5 % od utška, ali ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši, odredit će se u stvarnoj visini, a ako je zbog unovčenja stečajna masa opterećena porezom, iznos tog poreza pridodaje se paušalu troškova unovčenja odnosno stvarno nastalim troškovima unovčenja.

Budući da su **stvarno nastali troškovi unovčenja** predmeta razlučnog prava veći od paušalnog iznosa od 5% od utška, isti su posebno obračunati kako slijedi:

1) Izravni troškovi

U nastavku se navode troškovi koji su izravno povezani uz unovčenje stečajne mase opterećene predmetnim različitim pravima:

Redni broj	OPIS TROŠKA	Iznos u EUR
1.	FINA - naknada za provođenje javne dražbe (razmjerno u odnosu na druge nekretnine - 51,38% od 670,00 EUR-a)	344,27
2.	HEP – opskrba električnom energijom i korištenje mreže (10,79 EUR-a mjesečno za period 06/2023-02/2025)	214,73
3.	Naknada za uređenje voda (24,94 godišnje za 2024. i 2025. godinu)	49,88
4.	PEVEX d.d. – zasun i lokoti za dodatnu zaštitu nekretnine	29,39
5.	Troškovi prijevoza stečajnog upravitelja (bruto), prema putnim nalogima pod rednim brojevima: 4., 8., i 16.	435,90
		1.074,17

2) Neizravni troškovi

U nastavku se navode opći troškovi koji su nastali ili je predvidivo da će nastati u stečajnom postupku dužnika do njegovog zaključenja, u kojima sudjeluje cjelokupna vrijednost unovčene stečajne mase dužnika u iznosu od 88.928,32 EUR-a, a budući da je nekretnina opterećena razlučnim pravom prodana za iznos od 33.191,33 EUR-a, njezin razlučni vjerovnik sudjeluje u podmirenju tih troškova u omjeru od 37,32%, a s ostatkom u omjeru od 62,68 % sudjeluje stečajni dužnik s vrijednošću preostale unovčene stečajne mase.

U nastavku se daje prikaz općih troškova stečajnog postupka dužnika i ostalih obveza stečajne mase, te koliki iznos od njih treba podmiriti razlučni vjerovnik odnosno stečajni dužnik:

Redni broj	OPIS TROŠKA	Ukupno	Razlučni vjerovnik	Stečajni dužnik
1.	Arhiviranje poslovne dokumentacije dužnika	5.329,02	1.988,79	3.340,23
2.	Pečat, pošta i drugi manji troškovi	145,47	54,29	91,18
3.	Radnici - plaće radnika u otkaznom roku	19.380,41	7.232,77	12.147,64
4.	Radnici - plaće radnika koje ulaze u trošak postupka	2.839,06	1.059,54	1.779,52
5.	Stečajni upravitelj - nagrada privremenog stečajnog upravitelja u prethodnom postupku (bruto)	600,00	223,92	376,08
6.	Stečajni upravitelj - nagrada stečajnog upravitelja u stečajnom postupku (bruto)	9.768,73	3.645,69	6.123,04
7.	Stečajni upravitelj - troškovi prijevoza (bruto) prema putnim nalogima pod rednim brojevima: (nastali: 3.027,88 EUR ; predviđivi: 236,40 EUR)	3.264,28	1.218,23	2.046,05
8.	Troškovi otvaranja, vođenja i zatvaranja računa (nastali: 370,49 EUR ; predviđivi: 90,00 EUR)	460,49	171,85	288,64
9.	Vođenje knjigovodstva (nastali 6.130,00 EUR ; predviđivi 900,00 EUR)	7.030,00	2.623,60	4.406,40
		48.817,46	18.218,68	30.598,78

Većina navedenih troškova uredno je dokumentirana odgovarajućim ispravama, računima i putnim nalogima stečajnog upravitelja, koja dokumentacija je priložena uz ovaj podnesak, dok se u nastavku dodatno obrazlažu pojedini troškovi:

a) Plaće radnika u otkaznom roku

U vrijeme otvaranja stečajnog postupka dužnika, kod istog su zatečeni zaposleni radnici, kojima su odmah potom uručeni poslovno uvjetovani otkazi ugovora o radu, s otkaznim rokom u najduljem trajanju od 30 dana od primitka pisanog otkaza, stoga je za period između otvaranja stečajnog postupka dužnika i isteka vremena trajanja otkaznog roka radnicima, stečajni dužnik istima dužan isplatiti plaću prema postojećim ugovorima o radu, koje tražbine radnika sukladno čl. 156. st. 1. toč. 5. SZ-a spadaju pod ostale obveze stečajne mase, te navedeni trošak za 23 bivših radnika stečajnog dužnika iznosi ukupno 19.380,41 EUR-a bruto, što uključuje njihovu neto plaću, kao i porez, prirez, te doprinose vezane uz plaću radnika.

b) Plaće radnika koje ulaze u trošak postupka

Sukladno čl. 155. st. 1. toč. 2. SZ-a, tražbine neisplaćenih plaća radnika u bruto iznosu utvrđene u stečajnom postupku, koje su veće od tri neisplaćene plaće koje radnik ostvaruje prema posebnom propisu, a najviše do iznosa tri neisplaćene minimalne plaće u Republici Hrvatskoj, spadaju pod troškove stečajnog postupka.

S obzirom na gore navedenu zakonsku odredbu, kao trošak stečajnog postupka dužnika s navedene osnove, ulazi sveukupan iznos od 2.839,06 EUR-a, koliko iznosi preostalo potraživanje radnika s osnove neisplaćenih plaća, nakon što su od Agencije za osiguranje radničkih potraživanja dobili odgovarajuće naknade plaće.

c) Nagrada stečajnog upravitelja (bruto)

Napominje se da je naslovni sud svojim Rješenjem poslovni broj: St-73/2023-81 od dana 21. veljače 2025. godine već odredio nagradu privremenog stečajnog upravitelja, za poslove obavljene u prethodnom postupku dužnika u iznosu od 600,00 EUR-a bruto.

Sukladno čl. 2. vezano uz čl. 5., 6. i 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 105/2015), visina nagrade za rad stečajnog upravitelja utvrđuje sud, uzimajući u obzir obujam i složenost poslova, rad stečajnoga upravitelja na ispitivanju tražbina te vrijednost unovčene stečajne mase.

S obzirom na vrijednost unovčenja stečajne mase dužnika u iznosu od 88.928,32 EUR, nagrada stečajnog upravitelja u konkretnom slučaju iznosi **9.768,73 EUR-a** (bruto), kako to proizlazi iz sljedećeg obračuna:

Raspon iznosa za određivanje osnovice				Osnovica	Postotak	Nagrada
		do	13.272,28	13.272,28	16%	2.123,57
na razliku od	13.272,29	do	39.816,85	26.544,56	12%	3.185,35
na razliku od	39.816,85	do	66.361,40	26.544,56	10%	2.654,46
na razliku od	66.361,41	do	88.928,32	22.566,92	8%	1.805,35
UKUPNO (EUR)				88.928,32		9.768,73

d) Materijalnih troškova za putovanje stečajnog upravitelja

Sukladno čl. 94. st. 1. SZ-a, stečajni upravitelj osim na nagradu za svoj rad, ima pravo i na naknadu stvarnih troškova, a materijalni troškovi stečajnog upravitelja dužnika koji su bili neophodni za ovaj postupak, odnose se na kilometrinu za upotrebu privatnog vozila za službene svrhe, kao i trošak cestarina, a u nastavku se navodi rekapitulacija putnih naloga.

R. br.	Broj PN	Datum	Svrha putovanja	Destinacija	Trošak
1.	01/2023	09.05.2023.	Pregled poslovnog prostora dužnika	Garešnica	129,60
2.	02/2023	06.06.2023.	Ročište u prethodnom postupku	Bjelovar	95,40
3.	03/2023	18.07.2023.	Preuzimanje u posjed pokretnina	Garešnica	140,00
4.	04/2023	04.09.2023.	Preuzimanje u posjed nekretnine dužnika	Podgarič	126,80
5.	05/2023	12.10.2023.	Ročište - Ispitno i izvještajno	Bjelovar	92,20
6.	06/2023	02.11.2023.	Zaštita robe od posljedica poplave u skladištu	Garešnica	193,08
7.	07/2023	04.12.2023.	Provjera stanja robe	Garešnica	135,60
8.	01/2024	18.01.2024.	Slikanje nekretnine radi prodaje	Podgarič	155,60
9.	02/2024	23.04.2024.	Pregled i slikanje pokretnina radi prodaje	Garešnica	176,60
10.	03/2024	03.05.2024.	Pokazivanje strojeva potencijalnom kupcu	Garešnica	173,60
11.	04/2024	17.05.2024.	Predaja u posjed kupljenih strojeva kupcu	Garešnica	177,80
12.	05/2024	20.05.2024.	Ročište radi utvrđenja vrijednosti nekretnina	Bjelovar	110,00
13.	06/2024	03.06.2024.	Nastavak predaje u posjed kupljenih strojeva kupcu	Garešnica	165,70
14.	07/2024	05.06.2024.	Predaja u posjed kupljenih zaliha robe kupcu	Garešnica	176,60
15.	08/2024	26.08.2024.	Predaja poslovne dokumentacije vještaku Lidiji Marčić	Garešnica	170,70
16.	05/2025	21.02.2025.	Predaja nekretnina u posjed kupcu (Ekogarič)	Podgarič	153,50
17.	13/2025	16.04.2025.	Sastanak s novim vlasnikom nekretnine DORSI d.o.o.	Garešnica	179,40
18.	21/2025	02.07.2025.	Ročište - skupština vjerovnika	Bjelovar	118,20
19.	38/2025	30.09.2025.	Prodaja preostalih pokretnina – usmena dražba	Garešnica	179,40
20.	52/2025	02.12.2025.	Predaja poslovne dokumentacije na arhiviranje	Garešnica	178,10
21.	-	-	Ročište radi diobe kupovnine (rezervacija)	Bjelovar	118,20
22.	-	-	Završno ročište (rezervacija)	Bjelovar	118,20
					3.264,28

V/ S obzirom na sve prethodno navedeno, proizlazi da razlučni vjerovnik RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d. Zagreb, OIB: 53056966535, Magazinska cesta 69, 10000 Zagreb iz iznosa unovčenja nekretnine nad kojom je imao razlučno pravo od 33.191,33 EUR-a, snosi troškove unovčenja predmeta svog razlučnog prava, koji se odnose na izravne troškove u iznosu od 1.074,17 EUR-a, te na neizravne troškove u iznosu od 18.218,68 EUR-a, odnosno sveukupne troškove u iznosu od 19.292,85 EUR-a,

Iz navedenog proizlazi kako se od ukupnog iznosa unovčenja nekretnina stečajnog dužnika opterećenih razlučnim pravom od 64.595,89 EUR-a, na poslovni račun gore navedenog razlučnog vjerovnika pod IBAN brojem: HR0624840081000000013 ima isplatiti iznos od 13.898,49 EUR-a, dok se preostali iznos od 50.697,41 EUR-a treba isplatiti na račun stečajnog dužnika, koji se kod HPB d.d. vodi pod IBAN brojem: HR7023900011101397915, te se predlaže naslovnom sudu da donese odgovarajuće rješenje o namirenju razlučnog vjerovnika u ovom stečajnom postupku.

U Ivancu, 02. veljače 2026 godine.

Stečajni upravitelj dužnika: