



U Varaždinu, 27.09.2021.

Izvešće broj 8.
o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase
SA PRIJEDLOGOM ZA DIOBU STEČAJNE MASE
(KUPOVNINE OSTVARENE PRODAJOM NEKRETNINA)

Nadležan trgovački sud: **TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU**
Poslovni broj spisa: **St-233/2014**
Dužnik: **STEČAJNA MASA IZA EHD-TRADE d.o.o. u**
stečaju, OIB:47660980140, Varaždin,
A. Senoe 3.

U skladu sa Stečajnim zakonom (nadalje: SZ; NN.71/15,104/17) stečajni upravitelj podnosi ovo izvješće o unovčenju stečajne mase – nekretnina u svrhu namirenja dospjelih obveza stečajne mase i tražbina razlučnih vjerovnika osiguranih na unovčenim nekretninama kao predmetu razlučnog prava, a sve kako slijedi.

Postupak unovčenja nekretnina koje čine stečajnu masu, i to: 1) čkbr. 2200 pilana i industrijsko dvorište u Turnišću površine 7580 m² iz zk.ul. 5509 k.o. Donje Makojišće i 2) čkbr. 2279 pašnjak Lojnica u Dugom Rebru površine 2296 m², čkbr. 2221/1 pašnjak Lojnica u Dugom Rebru površine 240 m² i čkbr. 2221/13 pašnjak Lojnica u Dugom Rebru površine 755 m², sve iz zk.ul.1344 k.o. Šćepanje započeo je donošenjem Zaključka stečajnog suda od 18.05.2020.g. o prodaji nekretnina e-dražbom putem Fine temeljem čl. 247. SZ.

Predmetne nekretnine unovčene su na IV javnoj dražbi koja se pred Finom provodila od 17.02.2021. do 11.05.2021., sve prema Pozivu na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi, sa početnom prodajnom cijenom od 1,00 kn, uz uvjet prethodnog plaćanja jamčevine u iznosu od 5% od procijenjene vrijednosti (5% od 909.016,24 kn) tj. u iznosu od 45.450,81 kn. Na temelju obavijesti Fine od 12.05.2021. stečajni sud je dana 31.05.2021. donio rješenje o dosudi kojim se utvrđuje da je kupac nekretnina trgovačko društvo HAS-PROM d.o.o. Donje Makojišće 94, 42220 Donje Makojišće koje je ponudilo najveću kupoprodajnu cijenu u iznosu od 74.001,00 kn. Kupac je u skladu sa rješenjem o dosudi isplatio cjelokupni iznos kupoprodajne cijene (razliku u iznosu od 28.550,19 kn) na račun Fine sukladno posebnom zakonu te je nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi i isplati kupoprodajne cijene u zemljišnoj knjizi provedena uknjižba prava vlasništva nad predmetnim nekretninama u korist kupca i istodobno brisanje svih upisanih tereta u skladu sa točkom VI. Rješenja o dosudi.

Na unovčenim nekretninama razlučno pravo imaju slijedeći vjerovnici:

a/ na nekretnini pod točkom 1) čkbr. 2200 iz zk.ul. 5509 k.o. Donje Makojišće razlučno pravo je upisano slijedećim redoslijedom:

1. Privredna banka d.d. Zagreb, Račkog 6. za iznos tražbine 1.100.000,00 kn gl. sa zateznom kamatom i troškovima temeljem Z-2932/07 i
2. Republika Hrvatska, Ministarstvo financija za iznos tražbine od 214.558,56 kn gl., 9.374,29 kn kamate i 2.500,00 kn troškova temeljem Z-2626/10;

b/ na nekretninama pod točkom 2) čkbr. 2279, 2221/1 i 2221/13 iz zk.ul. 1344 k.o. Šćepanje razlučno pravo je upisano slijedećim redoslijedom:

1. Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Varaždin za iznos tražbine 214.558,56 kn gl., 9.374,29 kn zatezne kamate i 2.500,00 kn troškova temeljem Z-2626/10 i
2. Konzum d.d. Zagreb, M.Čavića 1A za iznos tražbine 18.267,69 kn gl. sa zateznom kamatom i troškovima temeljem Z-340/13 (temeljem ugovora o prijenosu hipotekarne tražbine novi razlučni vjerovnik od 02.04.1019. je Konzum Plus d.o.o., Zagreb, M.Čavića 1A).

Dioba stečajne mase ostvarene unovčenjem predmetnih nekretnina, obzirom na različita terećenja unovčenih nekretnina sa razlučnim pravom (založnim pravom) a provedenim skupnim unovčenjem nekretnina, odvija se temeljem obračuna participacije ili učešća pojedine nekretnine u ostvarenoj kupovini prema njihovoj procijenjenoj vrijednosti, a sve kako je to prikazano u Tabeli 1.

Tabela 1.

R. br.	Opis imovine	Iznos procijenjene vrijednosti	Postotak %
1.	čkbr 2200 pilana i industrijsko dvorište u Turnišću površine 7580 m ² iz zk.ul. 5509 k.o. Donje Makojišće	874.000,00	96,15%
2.	čkbr.2221/1 pašnjak Lojnica u Dugom Rebru površine 240 m ² , čkbr. 2221/13 pašnjak Lojnica u Dugom Rebru površine 755 m ² i čkbr. 2279 pašnjak Lojnica u Dugom Rebru površine 2296 m ² , sve iz zk.ul.1344 k.o. Šćepanje	35.000,00	3,85 %
A)	Stečajna masa (r.br. 1+2)	909.000,00	100,00%

U skladu sa čl. 248.st.1. SZ iz iznosa ostvarenog prodajom namiruju se prvo troškovi unovčenja nekretnina iz čl. 254. st.3. ovog zakona, a to su dospjele obveze stečajne mase (stvarno nastali troškovi stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase), a potom se namiruju tražbine razlučnih vjerovnika prema redoslijedu zasnivanja razlučnog prava u skladu sa pravilima ovršnog postupka. U tu svrhu, u nastavku se daje prikaz svih dospjelih obveza stečajne mase koje terete unovčene nekretnine, a potom i razmjerno namirenje tražbina razlučnih vjerovnika.

a) Dospjele obveze stečajne mase i razmjerno namirenje istih

Dospjele obveze stečajne mase koje terete unovčene nekretnine, u skladu sa čl. 154.st.1. SZ, sastoje se od 1) direktnih troškova stečajnog postupka nastalih u svezi unovčenja nekretnina i to: trošak procjene vrijednosti

unovčenih nekretnina, trošak elektroničke javne dražbe i nagrada stečajnog upravitelja te 2) indirektnih troškova – ostalih obveza stečajne mase i to trošak knjigovodstvenih usluga i trošak naknade banci za vođenje računa, a koje terete unovčene nekretnine razmjerno participaciji unovčenih nekretnina u ukupnoj vrijednosti unovčene stečajne mase od 96,39% (74.001,00 kn unovčene nekretnine, a 2.773,50 kn unovčene pokretnine, čime nekretnine sudjeluju u ukupno unovčenom iznosu od 76.774,50 kn u 96,39%). Nastale obveze stečajne mase kao troškovi unovčenja nekretnina namiruju se iz kupovnine prema participaciju iz Tabele 1., a sve kako je to prikazano u Tabeli 2.

Tabela 2.

Troškovi koji terete predmet razlučnog prava od dana otvaranja stečajnog postupka 13.06.2016. do 30.09.2021.	Razlučni vjerovnik PBZ d.d. 96,15%	Razlučni vjerovnik RH Min. financija 3,85%
1.Trošak procjembenog elaborata br.30/2016.- <u>9.000,00 kn</u>	8.653,50	346,50
2. Trošak FINE- elektronička javna dražba - <u>2.800,00 kn</u>	2.692,20	107,80
3. Troškovi naknade banke za vođenje računa 96,39% = <u>1.416,94 kn</u>	1.362,39	54,55
4.Troškovi knjigovodstvenih usluga: ukupno 63 mjeseca x 100,00 kn mj. paušal :6.300,00 kn; 96,39% = <u>6.072,57 kn</u>	5.838,78	233,79
5.Trošak izrade GFI za razdoblje 2016.-2020. i završni GFI po zaključenju stečaja: 6 x 500,00 kn: 3000,00 kn; 96,39% = <u>2.891,70 kn</u>	2.780,37	111,33
6. Bruto nagrada stečajnog upravitelja = <u>11.840,16 kn</u>	11.384,31	455,85
7. Iskazani PDV na troškove (red.br.1.,2.,4.i 5.): 20.764,27 kn x 25% = <u>5.191,07 kn</u>	4.991,21	199,86
Sveukupno troškovi (1-7): 39.212,44 kn	37.702,76	1.509,68

Sveukupni troškovi unovčenja nekretnina koji su nastali u razdoblju od 13.6.2016. do 30.09.2021. iznose 39.212,44 kn, pri čemu razlučni vjerovnici prvog reda namirenja na unovčenim nekretninama participiraju u namirenju tih troškova razmjerno utvrđenim % iz Tabele 1. i to: PBZ d.d. participira u namirenju tih troškova u ukupnom iznosu od 37.702,76 kn što odgovara 96,15%, a RH, Ministarstvo financija participira u namirenju troškova u ukupnom iznosu od 1.509,68 kn što odgovara 3,85%.

U skladu sa čl. 7. i 15. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanje nagrade stečajnim upraviteljima (NN. 105/15) nagrada stečajnom upravitelju u bruto iznosu obračunava se s osnova vrijednosti unovčene stečajne mase primjenom propisane tablice vrijednosti unovčene mase i postotka, a kako je to prikazano u Tabeli 3.

Tabela 3.

Od iznosa u kn	Do iznosa u kn	Osnovica za obračun	%	Iznos nagrade u kn
0,00	100.000,00	74.001,00	16%	11.840,16
Sveukupno		74.001,00		11.840,16

Prvoupisani razlučni vjerovnik Privredna banka d.d. Zagreb po osnovi unovčene nekretnine iz zk.ul. 5509 k.o. Donje Makojišće primjenom postotka od 96,15 % podmiruje bruto nagradu u iznosu od 11.384,31 kn, a prvoupisani razlučni vjerovnik Republika Hrvatska, Ministarstvo financija po osnovi unovčenih nekretnina iz zk.ul. 1344 k.o. Šćepanje primjenom postotka od 3,85 % podmiruje bruto nagradu u iznosu od 455,85 kn.

b) Namirenje razlučnih vjerovnika iz unovčenih nekretnina

Iz unovčenih nekretnina u ukupnom iznosu od 74.001,00 kn prvo upisani razlučni vjerovnici na unovčenim nekretninama sudjeluju u podmirenju troškova unovčenja nekretnina prema čl. 248.st.1. i čl. 254.st.3. SZ na način kako je to utvrđeno u Tabeli 2 i to razlučni vjerovnik PBZ d.d. Zagreb u ukupnom iznosu od 37.702,76 kn, a razlučni vjerovnik RH, Ministarstvo financija u ukupnom iznosu od 1.509,68 kn. Tražbine razlučnih vjerovnika po odbitku namirenja troškova unovčenja stečajne mase podmiruju se u iznosima iz točke 3. u Tabeli 4.

Tabela 4.

Opis	Privredna banka d.d. (96,15%)	RH, Ministarstvo financija (3,85%)	Ukupno
1. Iznos unovčenja nekretnina	71.151,96	2.849,04	74.001,00
2. Iznos ukupnih troškova unovčenja nekretnina (Tabela 2)	37.702,76	1.509,68	39.212,44
3. Iznos namirenja tražbina razlučnih vjerovnika (1.-2.)	33.449,20	1.339,36	34.788,56

Slijedom iznijetog, prijedlog za diobu stečajne mase ostvarene unovčenjem nekretnina u ukupnom iznosu od 74.001,00 kn glasi:

✓ iznos od 39.212,44 kn za namirenje svih troškova unovčenja stečajne mase, koji iznos se isplaćuje na račun stečajnog dužnika - Stečajna masa iza EHD- TRADE d.o.o. u stečaju otvoren kod PBZ d.d. broj IBAN: HR 09 23900011100990740;

✓ iznos od 33.449,20 kn za namirenje tražbine razlučnog vjerovnika PBZ d.d. Zagreb, koji iznos se isplaćuje na račun ovog razlučnog vjerovnika i

✓ iznos od 1.339,36 kn za namirenje tražbine razlučnog vjerovnika RH, Ministarstvo financija, koji iznos se isplaćuje na račun razlučnog vjerovnika.

Za stečajnog dužnika:

Tea Gattermig, stečajni upravitelj