

**Nadležan trgovački sud: Trgovački sud u Varaždinu**

**Poslovni broj spisa: St-112/15**

**Dužnik: PPI VARAŽDINKA d.o.o. u stečaju, Optujska 184, 42000  
Varaždin, OIB: 32603561404, MBS: 070009251**

Pravomoćnim Rješenjem o dosudi od 8.2.2020. poslovni broj Rješenjem poslovni broj: St-112/2015-380, dosuđena je nekretnina upisana u zk.ul. 6/A k.o. Črešnjevo, kat. čestica br. 462/1 gospodarsko dvorište s 11911 m<sup>2</sup>, zgrada s 462 m<sup>2</sup> u Šaulovcu, kat.čestica 463 dvorac u Šaulovcu s 718 m<sup>2</sup>, ukupne površine 13091 m<sup>2</sup>, za ostvarenu kupoprodajnu vrijednost od **2.070.001,00 kn**, kupcu VARAŽDINSKA ŽUPANIJA, Franjevački trg 7, Varaždin, OIB: 15877210917, a koja je nekretnina preuzeta u posjed od strane kupca 7.5.2020. godine.

Ročište za diobu kupovnine zakazano je za 22. rujna 2020. rješenjem broj: 3 St-112/2015-410 od 28. srpnja 2020. te temeljem navedenog sukladno čl. 254. Stečajnog zakona podnosim

#### **PRIJEDLOG RASPODJELE KUPOVNINE br. 5**

U tijeku ovog stečajnog postupka ostvareni su ukupni troškovi za predmetnu nekretninu u iznosu od **2.043.598,21 kn** koji troškovi se dijele na troškove koji u cijelosti terete nekretninu u iznosu od 1.495.494,92 kn i razmjerno obračunate troškove u iznosu od 548.103,29 kn, kako slijedi u nastavku.

**a) Troškovi koji u cijelosti terete nekretninu** ukupno bez PDV-a iznose 1.495.494,92 kn i odnose se na troškove kao i priloge iskazane u tabeli 1.

**Tabela 1.**

<b>Opis troška</b>	<b>Iznos</b>
Komunalna i vodna naknada evidentirana u poslovnim evidencijama stečajnog dužnika po kontu 40204, a prema računima u prilogu 1 <b>Prilog 1:</b> Kopije računa, konto kartica 40204	14.516,22
Troškovi rekonstrukcija elektroinstalacija (elektroinstalaterske usluge, skidanje rasvjete, rekonstrukcije) evidentirani u poslovnim evidencijama stečajnog dužnika po kontu 41205, a prema računima u prilogu 2 <b>Prilog 2:</b> Kopije računa Elektroinst. obrt Štabi	34.453,77
Usluga čišćenja, utovara i prijevoza evidentirana u poslovnim evidencijama stečajnog dužnika po kontu 41206, a prema računima u prilogu 3 <b>Prilog 3:</b> Kopije računa FE METALI d.o.o.	67.390,00
Usluga tjelesne zaštite za razdoblje od 1.3.2016. do 7.5.2020. evidentirana u poslovnim evidencijama stečajnog dužnika po kontu 4122, a prema računima u prilogu 4	1.171.800,49

**STANKO MAKAR, A.Šenoe 6, Sigetec Ludbreški**

Stečajni upravitelj nad dužnikom PPI VARAŽDINKA d.o.o. u stečaju

Optujska 184, 42000 Varaždin, OIB: 32603561404, St-112/15

<b>Prilog 4:</b> Kopije računa	
Troškovi potrošnje vode do 4/2020 evidentirana u poslovnim evidencijama stečajnog dužnika po kontu 4012, a prema računima u prilogu 5 <b>Prilog 5:</b> Kopije računa	942,64
Troškovi električne energije do 4/2020 evidentirane u poslovnim evidencijama stečajnog dužnika po kontu 4010, a prema računima u prilogu 6 <b>Prilog 6:</b> Kopije računa	34.134,49
Troškovi geodetskog elaborata evidentiranog u poslovnim evidencijama stečajnog dužnika po kontu 416420, a prema računima u prilogu 7 <b>Prilog 7:</b> Kopije računa BR GEODEZIJA d.o.o.	9.000,00
Troškovi osiguranja od požara evidentiranog u poslovnim evidencijama stečajnog dužnika po kontu 4642, a prema računu u prilogu 8 <b>Prilog 8:</b> Kopija računa i polica osiguranje Croatia osiguranje d.d.	4.044,36
Troškovi sanacije evidentiranog u poslovnim evidencijama stečajnog dužnika po kontu 41208, a prema računu u prilogu 9 <b>Prilog 9:</b> Kopija računa Jagić obrt za termotehničke instalacije	103.354,67
Troškovi priključka evidentiranog u poslovnim evidencijama stečajnog dužnika po kontu 40101, a prema računu u prilogu 10 <b>Prilog 10:</b> Kopija računa HEP-Oparor distribucijskog sustava d.o.o.	5.265,67
Troškovi izrade projektne dokumentacije evidentiranog u poslovnim evidencijama stečajnog dužnika po kontu 414621, a prema računu u prilogu 11 <b>Prilog 11:</b> Kopija računa Sambolec-projekt d.o.o.	10.500,00
Troškovi održavanja (rekonstrukcije, video portafon) evidentiranih u poslovnim evidencijama stečajnog dužnika po kontu 4112, a prema računima u prilogu 12 <b>Prilog 12:</b> Kopije računa Elektroinst.obrt Štabi	31.578,40
Trošak vodoprivredne naknade evidentiranih u poslovnim evidencijama stečajnog dužnika po kontu 4011, a prema rješenju u prilogu 13 <b>Prilog 13:</b> Kopija rješenja Hrvatske vode	3.611,20
Trošak poreza na promet nekretnina evidentiran u poslovnim evidencijama stečajnog dužnika po kontu 46860, a prema privremenom poreznom rješenju u prilogu 14 <b>Prilog 14:</b> Kopija rješenja Ministarstvo financija	4.903,01
<b>UKUPNO</b>	<b>1.495.494,92</b>

**b) Troškovi koji razmjerno terete nekretninu** ukupno bez PDV-a iznose 548.103,29 kn i odnose se na slijedeće troškove:

- bruto nagrada stečajnom upravitelju - obračunata razmjerno primjenom postotka izračunatom kada se procijenjena vrijednost predmetne nekretnine podijeli sa ukupno procijenjenim vrijednostima ( $8.102.657,85/47.250.657,85=17,15\%$ ) i tada se ukupno maksimalna nagrada od 630.000,00 kn množi sa dobivenim postotkom, to razmjerni trošak nagrade za predmetnu nekretninu iznosi 108.045,00 kn ( $630.000,00 \times 17,15 \%$ ), a kako

slijedi u tabeli 2. u kojoj je iskazani razmjerni trošak bruto nagrade stečajnom upravitelju po svima nekretninama.

**Tabela 2.**

Opis imovine	Procijenjena vrijednost	% za izračun razmjerne nagrade	Iznos razmjerne nagrade (bruto 630.000,00 x postotak)
Nekretnina upisana u z.k.ul. 6/A k.o., Črešnjevo, Prigorska ulica bb, Beretincec	8.102.657,85	17,15%	108.045,00
Nekretnina upisana u z.k.ul. 442 k.o. Jakopovec, Banjščina bb, Varaždin Breg	18.000,00	0,04%	252,00
Nekretnina upisana u z.k.ul. 9/A k.o. Radovec, bez čestice 2205 i nekretnina upisana u z.k.ul. 3325 k.o. Radovec, Križovljangrad kbr. 1,2 i 3, Cestica	8.150.000,00	17,25%	108.675,00
Nekretnina upisana u z.k.ul. 3906 k.o. Sračinec, Svibovec Podravski bb	1.760.000,00	3,72%	23.436,00
Nekretnina upisana u z.k.ul. 12283 k.o. Varaždin (u osnivanju), čestica 126, Optujska 184, Varaždin	21.220.000,00	44,91%	282.933,00
Nekretnina upisana u z.k.ul. 12283 k.o. Varaždin (u osnivanju), čestica 10306/2, Cehovska ulica 44A i 44 C, Varaždin	4.680.000,00	9,90%	62.370,00
Nekretnina upisana u z.k.ul. 1392 k.o. Varaždin-Breg, vlasnički dio 1/1 i nekretnina upisana u z.k.ul. 2918 k.o. Varaždin-Breg, Glavić 1, Tomaševac Biškupečki, Turčin	1.360.000,00	2,88%	18.144,00
Nekretnina upisana u z.k.ul. 3187 k.o. Vinica, Vladimira Nazora 53A, Vinica Vinica	780.000,00	1,65%	10.395,00
Nekretnina katastarske čestice 1716/1, u naravi poslovni prostor površine NGP 399 m <sup>2</sup> , odnosno BGP 477 m <sup>2</sup> , koji se nalazi u zgradi (nije upisano vlasništvo u korist stečajnog dužnika), upisano u zl.ul. 6111 k.o. Varaždin (u osnivanju)	1.180.000,00	2,50%	15.750,00
<b>UKUPNO</b>	<b>47.250.657,85</b>	<b>100,00%</b>	<b>630.000,00</b>

- trošak procjene obračunat razmjerno po računu za procjenu i primjenom postotka izračunatom kada se procijenjena vrijednost predmetne nekretnine podijeli sa ukupno procijenjenim vrijednostima nekretnina iskazanima na računu za procjenu ( $8.102.657,85 / 46.070.657,85 = 17,59\%$ ) i tada se trošak procjene po računu u ukupnom iznosu od 51.200,00 kn množi sa dobivenim postotkom, to razmjerni trošak procjene za predmetnu nekretninu iznosi 9.004,78 kn ( $51.200,00 \times 17,59\%$ ), a kako slijedi u tabeli 3. u kojoj je iskazani razmjerni trošak procjene po svim nekretninama obuhvaćenim računom koji se podnosi u prilogu 2.

**Prilog 15:** Kopija računa TD Međimurje-investa d.o.o.

**Tabela 3.**

Opis imovine	Procijenjena vrijednost	% za izračun razmjernog troška	Iznos razmjernog troška procjene bruto 51.200,00 x postotak)
Nekretnina upisana u z.k.ul. 6/A k.o., Črešnjevo, Prigorska ulica bb, Beretinec	8.102.657,85	17,59%	<b>9.004,78</b>
Nekretnina upisana u z.k.ul. 442 k.o. Jakopovec, Banjščina bb, Varaždin Breg	18.000,00	0,04%	20,00
Nekretnina upisana u z.k.ul. 9/A k.o. Radovec, bez čestice 2205 i nekretnina upisana u z.k.ul. 3325 k.o. Radovec, Križovljangrad kbr. 1,2 i 3, Cestica	8.150.000,00	17,69%	9.057,39
Nekretnina upisana u z.k.ul. 3906 k.o. Sračinec, Svibovec Podravski bb	1.760.000,00	3,82%	1.955,95
Nekretnina upisana u z.k.ul. 12283 k.o. Varaždin (u osnivanju), čestica 126, Optujska 184, Varaždin	21.220.000,00	46,06%	23.582,56
Nekretnina upisana u z.k.ul. 12283 k.o. Varaždin (u osnivanju), čestica 10306/2, Cehovska ulica 44A i 44 C, Varaždin	4.680.000,00	10,16%	5.201,05
Nekretnina upisana u z.k.ul. 1392 k.o. Varaždin-Breg, vlasnički dio 1/1 i nekretnina upisana u z.k.ul. 2918 k.o. Varaždin-Breg, Glavić 1, Tomaševac Biškupečki, Turčin	1.360.000,00	2,95%	1.511,42
Nekretnina upisana u z.k.ul. 3187 k.o. Vinica, V  ladimira Nazora 53A, Vinica Vinica, vlasnički dio 1/1:	780.000,00	1,69%	866,84
<b>UKUPNO</b>	<b>46.070.657,85</b>	<b>100,00%</b>	<b>51.200,00</b>

- troškovi s osnove provedbe elektroničke dražbe razmjerno po računu FINA primjenom postotka izračunatom kada se procijenjena vrijednost predmetne nekretnine podijeli sa ukupno procijenjenim vrijednostima nekretnina iskazanima na računu za provedbu elektroničke javne dražbe ( $8.102.657,85/43.912.657,85= 18,45 \%$ ) i tada se trošak provedbe dražbe po računu u ukupnom iznosu od 4.800,00 kn množi sa dobivenim postotkom, to razmjerni trošak provedbe dražbe za predmetnu nekretninu iznosi 885,60 kn ( $4.800,00 \times 18,45 \%$ ), a kako slijedi u tabeli 4. u kojoj je iskazani razmjerni trošak procjene po svim nekretninama obuhvaćenim računom koji se podnosi u prilogu .

**Prilog 16:** Kopija računa Financijske agencije

**Tabela 4.**

Opis imovine	Procijenjena vrijednost	% za izračun razmjernog troška	Iznos razmjernog troška dražbe bruto 4.800,00 x postotak)
Nekretnina upisana u z.k.ul. 6/A k.o., Črešnjevo, Prigorska ulica bb, Beretinec	8.102.657,85	18,45%	<b>885,60</b>
Nekretnina upisana u z.k.ul. 9/A k.o. Radovec, bez čestice 2205 i nekretnina upisana u z.k.ul. 3325 k.o. Radovec, Križovljangrad kbr. 1,2 i 3, Cestica	8.150.000,00	18,55%	890,40
Nekretnina upisana u z.k.ul. 3906 k.o. Sračinec, Svibovec Podravski bb	1.760.000,00	4,00%	192,00
Nekretnina upisana u z.k.ul. 12283 k.o. Varaždin (u osnivanju), čestica 126, Optujska 184, Varaždin	21.220.000,00	48,34%	2.320,32
Nekretnina upisana u z.k.ul. 12283 k.o. Varaždin (u osnivanju), čestica 10306/2, Cehovska ulica 44A i 44 C, Varaždin	4.680.000,00	10,66%	511,68
<b>UKUPNO</b>	<b>43.912.657,85</b>	<b>100,00%</b>	<b>4.800,00</b>

- razmjerni troškovi s osnove plaća, doprinosa i dodataka do dana preuzimanja nekretnine u posjed kupca 7.5.2020., odnosno sa 30.4.2020. primjenom postotka izračunatom kada se procijenjena vrijednost predmetne nekretnine podijeli sa ukupno procijenjenim vrijednostima za 4 nekretnine za koje je bilo potrebno održavanje radnika, nadgledanje i slično ( $8.102.657,85 / 42.152.657,85 = 11,10\%$ ) i tada se ukupni trošak plaća evidentiranih u poslovnim evidencijama stečajnog dužnika po kontima od 4243 do 4616 množi sa dobivenim postotkom, uz napomenu da su navedeni troškovi za 3 nekretnine već uključeni prilikom dioba nekretnina koje su bile unovčene do 31.12.2018., a za predmetnu nekretninu od 1.1.2019. svi daljnji troškovi plaća se iskazuju kao stvarni troškovi te nekretnine.

Slijedom iznijetog, u tabeli 5. daje se izračun postotka za razmjernan obračun navedenog troška do 31.12.2018., te od 1.1.2019. pa do 30.4.2020., to razmjerni troškovi s osnove plaća, doprinosa i dodataka koji terete predmetnu nekretninu iznose **430.167,91 kn.**

**Prilog 17:** Promet analitičkih konta iz poslovnih evidencija stečajnog dužnika za razdoblje od 08.12.2015. do 30.4.2020.

**Tabela 5.**

Opis imovine	Procijenjena vrijednost	% za izračun do 30.11.2018.	Ukupno trošak do 30.11.2018.	% za izračun za 12/2018	Trošak 12/2018	Trošak od 1/2019 do 4/2020	Ukupni trošak do 31.12.2018.
Nekretnina upisana u z.k.ul.	8.102.657,85	19,22%	144.879,77	54,15%	13.932,58	271.355,56	<b>430.167,91</b>

**STANKO MAKAR, A.Šenoe 6, Sigetec Ludbreški**

Stečajni upravitelj nad dužnikom PPI VARAŽDINKA d.o.o. u stečaju

Optujska 184, 42000 Varaždin, OIB: 32603561404, St-112/15

6/A k.o., Črešnjevo, Prigorska ulica bb, Beretinec							
Nekretnina upisana u z.k.ul. 9/A k.o. Radovec, bez čestice 2205 i nekretnina upisana u z.k.ul. 3325 k.o. Radovec, Križovljangrad kbr. 1,2 i 3, Cestica	8.150.000,00	19,33%	145.723,93	45,85%	11.796,81	0,00	157.520,74
Nekretnina upisana u z.k.ul. 12283 k.o. Varaždin (u osnivanju), čestica 126, Optujska 184, Varaždin	21.220.000,00	50,34%	379.429,42	-	0,00	0,00	379.429,42
Nekretnina upisana u z.k.ul. 12283 k.o. Varaždin (u osnivanju), čestica 10306/2, Cehovska ulica 44A i 44 C, Varaždin	4.680.000,00	11,10%	83.685,36	-	0,00	0,00	83.685,36
<b>UKUPNO</b>	<b>42.152.657,85</b>	<b>100,00%</b>	<b>753.718,48</b>	<b>100,00 %</b>	<b>25.729,39</b>	<b>271.355,58</b>	<b>1.050.803,43</b>

Slijedom iznijetog, sukladno čl. 254. Stečajnog zakona predlaže se raspodjela kupovnine u iznosu od **2.070.001,00 kn** prijenosom na račun stečajnog dužnika u cijelosti, obzirom su ranijim unovčenjem nekretnina različni vjerovnici namireni u cijelosti, a za podmirenje troškova s osnove utvrđenja predmeta razlučnog prava sukladno čl. 254. st. 3. Stečajnog zakona u iznosu od 2.043.598,21 kn, iz točke a) i b) ovog prijedloga.

U Varaždinu, 7.9.2020.

Stečajni upravitelj Stanko Makar