



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Osijeku
Osijek, Zagrebačka 2

Poslovni broj: 14 St-359/2020-92

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Osijeku, po sucu mr. sc. Tihomiru Kovačeviću, kao stečajnom sucu, u stečajnom postupku nad dužnikom ADELSON TRGOVINA d.o.o. za trgovinu na veliko i malo u stečaju, Zagreb, Vrtni put 5, MBS 080075153, OIB 67247311476, dana 22. veljače 2022.

riješio je

I Dosuđuje se ponuditelju Ivan Gjurgjan, Zagreb, Dvorničićeva 16, OIB 95451680633 i to nekretnina upisana u zk.ul.br. 900 k.o. Virovitica – centar k.č.br. 963/3 DVORIŠTE, POSLOVNA ZGRADA, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA K.B. 21 od 567 m², i to 1. Suvlasnički dio: 1541/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), Poslovni prostor oznake P-1 u podrumu, površine 292,74 m², za iznos od 712.500,00 kn.

II Ivan Gjurgjan, Zagreb, Dvorničićeva 16, OIB 95451680633 kao kupac nekretnine iz točke 1. izreke ovog rješenja, na kojoj ima razlučno pravo, nije dužan platiti kupovninu u ukupnom iznosu od 712.500,00 kn.

III Iznos od 631.770,00 kn prebiti će se s tražbinom kupca kao razlučnog vjerovnika na predmetnoj nekretnini.

IV Ivan Gjurgjan, Zagreb, Dvorničićeva 16, OIB 95451680633 kao kupac nekretnine iz točke 1. izreke ovog rješenja dužan je podmiriti troškove unovčenja predmeta razlučnog prava u iznosu od 80.730,00 kn, a koji iznos će se namiriti iz uplaćene jamčevine po pravomoćnosti ovoga rješenja, a ostatak jamčevine biti će vraćen ponuditelju-kupcu.

V Financijska agencija je dužna bez odgode izvršiti prijenos novčanih sredstava i to s računa broj HR3323900011300028779 iznos od 80.730,00 kn na žiro-račun ovoga suda broj HR3123900011300000200 kod Hrvatske poštanske banke s pozivom na broj HR 05 272-359-20, a iznos od 14.270,00 kn vratiti ponuditelju na račun s kojega je izvršena uplata.

VI Kupac je dužan platiti sve poreze, prireze, pristojbe, kao i ostale troškove vezane s prodajom i prijenosom vlasništva nekretnine iz točke 1. izreke ovoga rješenja na kupca.

VII Nakon pravomoćnosti ovoga rješenja, te se u zemljišnu knjigu upiše u njegovu korist pravo vlasništva na dosuđenoj nekretnini, brisati će se prava i tereti upisani na nekretnini i to:

Na listu "B" – Vlastovnica

1. Suvlasnički dio: 1541/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

Temeljem zapisnika broj Z-1949/2014/900 prenosi se slijedeći upis: Poslovni prostor oznake P-1 u podrumu, površine 292,74m².

ADELSONO TRGOVINA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 67247311476, VRTNI PUT 5, 10000 ZAGREB

1.5 Zaprimiteno 07.05.2021.g. pod brojem Z-5971/2021

ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU POSLOVNI BROJ: ST-359/2020-22 04.05.2021, nad ADELSONO TRGOVINA d.o.o. za trgovinu na veliko i malo, OIB: 67247311476, Zagreb, Vrtni put 5.

1.6 Zaprimiteno 12.10.2021.g. pod brojem Z-10968/2021

ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU POSL. BROJ ST-359/2020-45 20.09.2021, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU POSLOVNI BROJ: ST-359/2020-46 21.09.2021, zabilježba Rješenja o prodaji Trgovačkog suda u Osijeku poslovni broj: St-359/2020-45 od 20. rujna 2021. godine.

Na listu "C" - Teretovnica

1. Na suvlasnički dio: 1 (1541/10000)

1.1 Temeljem zapisnika broj Z-1949/2014/900 prenosi se slijedeći upis: Zaprimiteno 09.07.2015. broj Z-2150/15

Na temelju Ugovora o založnom pravu od 3. srpnja 2015. godine, uknjižuje se pravo zaloge radi osiguranja tražbine u iznosu od 25.000.000,00 Kn (slovima: dvadesetpetmilijunakuna), sa kamata pobježe opisanim u čl. 1. Ugovora i ostalim naknadama i troškovima i to u prvenstvenom redu zabilježbe pod posl. brojem Z-2532/14, za korist:

ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10

1.2 Temeljem zapisnika broj Z-1949/2014/900 prenosi se slijedeći upis: Zaprimiteno 09.07.2015. broj Z-2150/15

Zabilježuje se zajednička hipoteka uknjižena u zk. ul. br. 899/ podul. br. 2, 3, 4 i 5 k.o. Virovitica-centar kao sporednim ulošcima.

1.3 Zaprimiteno 15.02.2019.g. pod brojem Z-1321/2019

UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA 06.07.2018, UGOVOR O USTUPU

TRAŽBINE 19.09.2018, POTVRDA 05.10.2018, promjena založnog vjerovnika pod ovosudnim poslovnim brojem: Z-2150/2015

NAVI PROJECT 3 D.O.O., OIB: 40625723352, GRADIŠĆANSKA ULICA 34, 10000 ZAGREB

1.4 Zaprimljeno 02.08.2019.g. pod brojem Z-5542/2019

UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU - PRODAJI TRAŽBINE 01.07.2019, promjena založnog vjerovnika pod ovosudnim poslovnim brojem: Z-1321/2019 (u prvenstvenom redu: Z-2532/2014), za korist: GJURGJAN IVAN, OIB: 95451680633, DVORNIČIĆEVA 16, ZAGREB.

VIII Nakon pravomoćnosti ovoga rješenja nekretnina će se predati kupcu, a temeljem posebnog zaključka.

Obrazloženje

1. Na provedenoj prvoj elektroničkoj javnoj dražbi dana od 15.11.2021. do 8.02.2022. godine (ID nadmetanja: 35109) za predmetne nekretnine najvišu ponudu istakao je ponuditelj kao u t. 1. izreke ovoga rješenja.

2. Budući je kupac razlučni vjerovnik s tražbinom u iznosu od 120.000,00 € koji je kao kupac sudjelovao na predmetnoj dražbi i izlicitirao predmetnu nekretninu s istaknutom najvišom ponudom, pisanim podneskom zaprimljenim na sudu 4.02.2022. predložio je da ga se oslobodi plaćanja kupovnine po čl. 107. Ovršnog zakona (NN 112/12, 25/13, 94/14, 55/16, 73/17 i 131/20, dalje: OZ) budući je njegova tražbina veća od iznosa kupovnine i izvrši prijeboj u visini kupovne cijene iz predmetne dražbe.

3. Stečajna upraviteljica je svojim podneskom od 22.02.2022. sukladno odredbi čl. 254. Stečajnog zakona (NN 71/15 i 104/17, dalje: SZ) dostavila obračun troškova unovčenja predmeta razlučnog prava, odnosno predmetne nekretnine, te navela da sukladno članku 254. SZ troškovi koji terete predmetnu nekretninu stečajnog dužnika ukupno iznose 80.730,00 kn.

4. Kako stečajna masa u fazi izrade ovog obračuna troškova nije u cijelosti unovčena, to nije moguće odrediti točan udio koji predmetna nekretnina čini u ukupnoj stečajnoj masi radi izračuna alikvotnog dijela nagrade stečajnoj upraviteljici i stvarnih troškova, kao niti točan iznos nagrade stečajnog upravitelja. Predmetni obračun sačinjen je na način da su za neunovčenu imovinu u obzir uzete početne cijene na aktualnim dražbama ili njihova procijenjena vrijednost, dok je za unovčenu imovinu iskazana stvarna visina unovčenja.

Tablica 1. Prikaz imovine stečajnog dužnika s udjelima pojedinog predmeta stečajne mase u ukupnoj stečajnoj masi

	Predmeti stečajne mase	Vrijednost predmeta stečajne mase na aktualnim dražbama / knjigovodstvena vrijednost/ stvarno unovčenje	%
	Materijalna imovina	1.462.455,75	68,84%
1	Nekretnina zk.ul.br. 900 k.o. Virovitica – centar	712.500,00	33,54%
2	Pokretnine - zalihe trgovačke robe	618.702,00	29,12%
3	Nekretnina zk.ul.br. 112 k.o. Samobor	131.253,75	6,18%
4	Poslovni udjeli (Novi instrumenti)	497.716,82	23,43%
5	Naplata potraživanja	164.222,04	7,73%
	UKUPNO	2.124.394,61	100,00%

Obrazloženje:

1. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 900 k.o. Virovitica – centar prodana je na I. elektroničkoj javnoj dražbi kod FINE prema početnoj cijeni 75 % utvrđene vrijednosti što iznosi 712.500,00 kn.

2. Pokretnine stečajnog dužnika – zalihe robe prodaju se usmenom javnom dražbom kod javnog bilježnika, a njihova cijena na aktualnoj IV. usmenoj javnoj dražbi (3.03.2022. godine) iznosi 618.702,72 kn s PDV-om te se taj iznos stavlja u projekciju.

3. U pogledu nekretnine zk.ul.br. 112 k.o. Samobor, k.č.br. 1226/1 i k.č.br. 1226/2 prodaja još nije započela zbog pasivnosti ovršnog suda, dok njezina knjigovodstvena vrijednost iznosi 175.005,00 kn. U projekciji se iskazuje 75 % vrijednosti kao ekvivalent prodaji na I. elektroničkoj dražbi kod FINE.

4. Procijenjena tržišna vrijednost kompleta Novih instrumenata (depozitarne potvrde i zamjenjive obveznice) Fortenova grupa iznosi 44,085 EUR do 88,170 EUR. Uzima se u obzir iznos od 66.127,50 EUR kao srednja vrijednost iz Procjene što prema srednjem tečaju HNB-a na dan obračuna iznosi 497.716,82 kn.

5. Ukupno naplaćena potraživanja do 17.02.2022. godine iznose 164.222,04 kn.

U takvoj projekciji predmetna nekretnina čini 33,54 % ukupne imovine stečajnog dužnika te se stoga razlučni vjerovnik tereti za alikvotni dio troškova kako je to niže prikazano.

5. Nagrada stečajnom upravitelju:

Prema projekciji unovčenja imovine na gore iskazan način, sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 105/15) stečajnom upravitelju pripada iznos nagrade bruto 178.707,62 kn, uvećan za doprinos od 7,5 % što ukupno iznosi 192.110,69 kn kako je to prikazano u Tablici 2.

Budući da predmetne nekretnine čine 33,54 % ukupnog udjela u stečajnoj masi, alikvotni dio nagrade stečajnom upravitelju iznosi 64.433,90 kn.

Tablica 2. Nagrada stečajnom upravitelju

Vrijednost unovčene stečajne mase u kunama				Nagrada u %	Osnovica za obračun	Iznos nagrade (bruto)
		do	100.000,00	16	100.000,00	16.000,00
na razliku od	100.000,01	do	300.000,00	12	199.999,99	24.000,00
na razliku od	300.000,01	do	500.000,00	10	199.999,99	20.000,00
na razliku od	500.000,01	do	1.000.000,00	8	499.999,99	40.000,00
na razliku od	1.000.000,01	do	5.000.000,00	7	1.124.394,64	78.707,62
Ukupno unovčena stečajna masa					2.124.394,61	178.707,62
Doprinos za zdravstveno osiguranje (7,5%)						13.403,07
UKUPNO NAGRADA (bruto 2)						192.110,69

6. Stvarni troškovi:

Knjigovodstvene usluge

Na izvještajnom ročištu prihvaćen je prijedlog i donesena odluka za angažiranje knjigovodstvenog servisa Raptor d.o.o. za vođenje poslovnih knjiga za razdoblje u stečaju od 4.05.2021. godine do zaključenja stečaja za mjesečnu naknadu 1.200,00 kn + PDV. Ukupan trošak knjigovodstvenih usluga za razdoblje 5/2021 do 3/2022 iznosi 13.200,00 kn + PDV, ukupno 16.500,00 kn.

Budući da predmetne nekretnine čine 33,54 % ukupnog udjela u stečajnoj masi, to se razlučni vjerovnik tereti za dio tog troška u iznosu 5.534,10 kn.

7. Naknada za provođenje elektroničke javne dražbe:

Trošak Financijske Agencije za provođenje jedne elektroničke javne dražbe iznosi 700,00 kn i taj stvarni trošak u cijelosti tereti predmetnu nekretninu.

Trošak zbrinjavanja arhivske građe

Predvidivi troškovi škartiranja i zbrinjavanja arhivskog gradiva dužnika iznosili bi minimalno 30.000,00 kn, a budući da predmetne nekretnine čine 33,54 % ukupnog udjela u stečajnoj masi, to se razlučni vjerovnik tereti za dio tog troška u iznosu 10.062,00 kn.

Rekapitulacija

Trošak	Alikvotni dio (%) koji tereti predmetnu	Iznos (kn)
--------	--	-------------

	nekretninu	
Nagrada prema Uredbi (NN 105/15)	33,54%	64.433,90
Knjigovodstvene usluge	33,54%	5.534,10
Naknada FINE za provođenje E - dražbe	100%	700,00
Projekcija troškova arhive	33,54%	10.062,00
UKUPNO		80.730,00

8. Kako su ispunjeni uvjeti iz zaključka o određivanju prodaje od 8.11.2021. godine i Zahtjeva za prodaju nekretnina u stečajnom postupku, te kako je sud utvrdio da je predmetni ponuditelj ponudio najveću cijenu i da su ispunjene pretpostavke da mu se dosude predmetne nekretnine, te kako je stečajna upraviteljica pravilno obračunala troškove unovčenja predmeta razlučnog prava, sud je nekretnine dosudio kao u t. 1. izreke ovoga rješenja.

9. Temeljem odredbe čl. 107. OZ ako se ponuditelj namiruje prije svih ostalih vjerovnika i ako je kupovna manja od njegove tražbine (tražbina razlučnog vjerovnika iznosi 120.000,00 €, a kupovina iznosi 712.500,00 kn) nije dužan položiti kupovinu, ali je dužan položiti onaj iznos kupovine koji odgovara iznosu troškova unovčenja predmeta razlučnog prava.

10. Slijedom navedenoga sud je odlučio kao u izreci rješenja sukladno čl. 103. i 107. OZ, a sve u skladu s čl. 247. i 254. SZ.

Osijek 22. veljače 2022.

Zapisničar:

Elizabeta Đeke

Sudac:

Mr. sc. Tihomir Kovačević

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može nezadovoljna stranka uložiti žalbu Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u Zagrebu u roku od 8 dana pismeno u 3 primjerka putem ovog suda.

Broj zapisa: **eb306-c17b0**

Kontrolni broj: **0cf85-6891d-89fb1**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=TIHOMIR KOVAČEVIĆ, L=OSIJEK, O=TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Osijeku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.