

## IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

### Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa **St-5387/16**

Dužnik: **MEATOR d.o.o. za usluge, turistička agencija u stečaju**, Jastrebarsko, Novaki Petrovinski 4c, OIB: 05027493453, zastupan po stečajnom upravitelju Stjepanu Lović, Zagreb, Radnička cesta 52, OIB: 25964288839

### I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 07.05.2018. DO 28.08.2024.g.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu od dana 07. svibnja 2018. godine pod gornjim poslovnim brojem, otvoren je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom MEATOR d.o.o. za usluge, turistička agencija u stečaju, Jastrebarsko, Novaki Petrovinski 4c, upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu pod OIB: 05027493453 (u daljnjem tekstu: Stečajni dužnik). Istim Rješenjem sam imenovan stečajnim upraviteljem Stečajnog dužnika.

#### I.1. PODUZETE RADNJE

Nakon otvaranja stečajnog postupka poduzete su aktivnosti kako slijedi:

**Dokumentacija.** Od bivšeg zakonskog zastupnika preuzet je poslovna dokumentacija stečajnog dužnika. Tijekom postupka je utvrđeno da nije sva dokumentacija koja se odnosi na poslovanje stečajnog dužnika predana, ali je zakonski zastupnik tvrdio da je ne posjeduje.

**Žigovi.** Napravljen jedan novi žig stečajnog dužnika s dodanim prefiksom «u stečaju».

**Promjene pri nadležnim tijelima.** U svezi činjenice otvaranja stečajnog postupka izvršene su odgovarajuće promjene i ishođena obavijest o razvrstavanju poslovnog subjekta kod Državnog zavoda za statistiku te su dane odgovarajuće obavijesti Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje i Hrvatskom zavodu za zdravstveno osiguranje.

**Žiro računi.** Otvoren je žiro račun u Partner banci d.d. Zagreb, broj računa IBAN: HR8724080021100051221.

**Smanjenje troškova stečajnog postupka.** Poduzete sa aktivnosti vezane na smanjenje troškova stečajnog postupka otkazivanjem svih brojeva mobitela i telefona koje je koristio direktor, a račune je plaćao Stečajni dužnik.

**Otkazivanje ugovora o radu.** Kako je Stečajni dužnik u trenutku otvaranja stečajnog postupka imao sklopljen ugovor s 1 radnikom, sukladno odredbi čl. 191. Stečajnog zakona istom radniku je otkazan Ugovor o radu s otkaznim rokom od mjesec dana. Nakon isteka navedenog otkaznog roka izvršene su odjave kod HZMO-a i HZOO-a.

**Računovodstveni poslovi.** Sa stručnim knjigovodstvenim uredom sklopljen je ugovor o vođenju poslovnih knjiga, te su istima povjereni poslovi sređivanja knjigovodstvene

dokumentacije, izrade početne stečajne bilance nakon izrade završnog računa, kao i obavljanje financijskih i knjigovodstvenih poslova stečajnog dužnika.

**Ovjera potpisa** ovjerio sam i pohranio potpis u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu.

**Posebno ispitno ročište i skupština vjerovnika** Dana 21. listopada 2021.g. održano je posebno ispitno ročište na kojem je priznata tražbina vjerovnika Ivana Majstorović u iznosu od 12.846,19 eura, s osnova pravomoćne i ovršne presude Općinskog suda u Sisku, Stalna služba u Kutini, posl.br. Povrv-596/2015 od dana 28.12.2017.g. Na istom posebnom ispitnom ročištu osporene su tražbine vjerovnika Biotron d.o.o. u iznosu od 472.455,51 eura, SEJARI KRAFTFAHRE UGE GmbH u iznosu od 339.805,98 eura i OD Šeparović, Špehar i Gavrančić j.t.d. u iznosu od 12.957,99 eura.

Rješenjima Naslovnog suda od dana 21. listopada 2021. godine stečajni upravitelj upućen je na parnicu da dokaže osnovanost svog osporavanja u odnosu na tražbine vjerovnika Biotron d.o.o. u iznosu od 472.455,52 eura, SEJARI KRAFTFAHRE UGE GmbH u iznosu od 339.805,98 eura i OD Šeparović, Špehar i Gavrančić j.t.d. u iznosu od 12.957,99 eura. Podneskom od dana 27. listopada 2021. godine vjerovnik SEJARI KRAFTFAHRE UGE GmbH je povukao svoju prijavu tražbine.

Dana 21. listopada 2021. godine održana je skupština vjerovnika radi donošenja odluke kojom se daje suglasnost stečajnom upravitelju da izda punomoć odvjetniku za zastupanje u gore navedenim sudskim postupcima.

Dana 10. studenog 2021. godine pokrenut je postupak radi utvrđivanja osnovanosti osporavanja u odnosu na tražbinu vjerovnika Biotron d.o.o. pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, posl.br. P-1844/2021. Dana 23. svibnja 2022. godine donesena je Presuda kojom je utvrđeno da je osnovano osporavanje tuženikove tražbine u iznosu od 472.455,51 eura, kao tražbine II. višeg isplatnog reda, te je naloženo tuženiku nadoknaditi tužitelju parnični trošak u iznosu od 6.236,31 eura.

Dana 10. studenog 2021. godine pokrenut je postupak radi utvrđivanja osnovanosti osporavanja u odnosu na tražbinu vjerovnika OD Šeparović, Špehar i Gavrančić j.t.d. pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, posl.br. P-1845/2021. Dana 22. prosinca 2021. godine zaključena je sudska nagodba kojom je tuženik priznao tužbeni zahtjev te se obvezao platiti troškove postupka u iznosu od 253,92 eura.

Obzirom je svojim podneskom od dana 27. listopada 2021. godine vjerovnik SEJARI KRAFTFAHRE UGE GmbH je povukao svoju prijavu tražbine, tada nije ni bilo potrebno pokretati postupak radi utvrđivanja osnovanosti osporavanja predmetne tražbine.

**Mogućnost zaključenja stečajnog postupka** sprječava postojanje imovine u vlasništvu stečajnog dužnika i to prava građenja. Stečajni dužnik je kao pravni slijednik društva SAMOBORČEK d.o.o. zakupnik neizgrađenog i izgrađenog zemljišta ukupne površine 5832 m<sup>2</sup>, koje se nalazi u Buzetu, Riječka ulica, k.č. 1520, zk.ul.br. 3330, k.o. Buzet-Stari grad, a sve prema zaključenom Ugovoru o zakupu građevinskog zemljišta koje se vodi pod: Klasa: 943-01/07-01/173, Urbroj: 2106/01-04-02-07-11 od 27. prosinca 2007. godine i koji je potpisan s

Gradom Buzetom.

Predmetni Ugovor o zakupu građevinskog zemljišta (koncesija) zaključen je na određeno vrijeme od 30 godina, tako da ugovor prestaje 27. prosinca 2037. godine, nakon čega je predmetni dužnik Meator d.o.o. dužan predati izgrađenu zgradu autobusnog kolodvora i autobusni kolodvor u vlasništvo Grada Buzeta i to bez ikakve novčane naknade. Utvrđena vrijednost prava građenja prema Ugovoru o zakupu građevinskog zemljišta iznosi 439.500,43 eura. To je vrijednost ulaganja koju priznaje i Grad Buzet.

Na predmetnom pravu građenja upisanom na k.č.br. 1520, k.o. Buzet-Stari grad izgrađena je zgrada upisana u zk.ul.br. 3330, k.o. Buzet-Stari grad.

Na predmetnoj imovini je pokrenuta ovrha temeljem rješenja o ovrsi Općinskog suda u Puli-Pola, Stalna služba u Bujama, posl.br. Ovr-4613/17 od 10.10.2017.g. ovrhovoditelja H-ABDUKO d.o.o. koga zastupa OD Mamić Perić Reberski Rimac d.o.o., Ivana Lučića 2a, Zagreb.

Budući je predmetna ovrha pokrenuta nakon stupanja na snagu Stečajnog zakona (71/2015), koji je stupio na snagu 01.09.2015.g., temeljem čl. 169. predmet je trebao biti odmah presigniran sudu koji vodi stečajni postupak. Predmet je u međuvremenu presigniran na Općinski sud u Pazinu, Stalna služba u Bujama, te se vodio pod brojem Ovr-631/2019.

Nakon niza požurnica, dana 15. svibnja 2019. godine utvrđen je prekid postupka, sud se oglosio nenadležnim, a po pravomoćnosti rješenja predmet je ustupljen Trgovačkom sudu u Zagrebu, te se vodi pod brojem Ovr-135/2019. Dana 22. srpnja 2019. godine doneseno je rješenje o nastavku postupka ovrhe, te je dana 16. prosinca 2019. godine doneseno rješenje kojim je određeno izvesti dokaz vještačenjem po vještaku građevinske struke društvu Veridon d.o.o. Dana 19. ožujka 2020. godine ovlaštenu sudski vještak je izradio procjenu prema kojoj utvrđena tržišna vrijednost u iznosu od 785.719,02 eura. Dana 16. studenog 2021. godine održano je ročište radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine. Zaključkom od dana 17. studenog 2021. godine određeni su uvjeti prodaje prava građenja putem elektroničke javne dražbe pred Financijskom agencijom. Na prvoj javnoj dražbi nije bilo zainteresiranih osoba. Druga javna dražba zakazana je od dana 09. lipnja 2022. godine do dana 27. lipnja 2022. godine, međutim, na stranicama Fina-e bilo je razvidno da nema uplaćenih jamčevina.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu od dana 08. lipnja 2022. godine odgođena je ovrha do dana 23. prosinca 2022. godine. U obrazloženju rješenja navedeno je da je ovrhovoditelj predložio odgodu ovrhe iz razloga što stranke pokušavaju mirnim putem riješiti spor. Međutim među strankama nikada nije bio u tijeku nikakav postupak mirnog rješenja spora, pa je stoga zatražen nastavak postupka prodaje pred Fina-om. Rješenjem od dana 06. listopada 2022. godine određen je nastavak postupka prodaje pred Fina-om. Druga dražba započela je dana 17. studenog 2022. godine, s tim da se samo nadmetanje odvijalo od dana 25. siječnja 2023.g. 9:00:00 sati, do dana 08. veljače 2023.g. 8:59:59.

Međutim, kako nije bilo zainteresiranih osoba, od Naslovnog suda je zatraženo donošenje odluke o obustavi ovršnog postupka posl.br. Ovr-135/2019. godine, kako bi se nastavila prodaja u stečajnom postupku, koje rješenje je doneseno dana 07. travnja 2023. godine. Budući je, nakon niza požurnica, provedeno brisanje zabilježbe ovršnog postupka u

zemljišnim knjigama predan je naslovnom sudu dana 22. studenog 2023. godine prijedlog za prodaju u stečajnom postupku. Zatražena je i revizija procjene vrijednosti prava građenja po vještaku građevinske struke društvu Veridon d.o.o., koji je izradio novu procjenu u veljači 2024. godine. Budući iz procjene nije bilo jasno koji je to točan iznos tržišne vrijednosti prava građenja zatraženo je dodatno obrazloženje sudskog vještaka koje je zaprimljeno e-mailom dana 16. veljače 2024. godine i u kojem je navedno sljedeće:

*"Prema odredbi čl. 28. st. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) tržišna vrijednost prava građenja utvrđuje se u financijsko-matematičkom postupku kapitalizacijom razlike između kamate na nekretnine i kamate na pravo građenja prema kamatnoj stopi na nekretnine i dužini trajanja, odnosno ostatku trajanja osnovanog prava građenja. Prema odredbi čl. 28. st. 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) tržišna vrijednost nekretnine opterećene pravom građenja utvrđuje se u financijsko-matematičkom postupku kao zbroj diskontirane vrijednosti pravom građenja neopterećene nekretnine i kapitalizirane vrijednosti kamate na pravo građenja. Diskontiranje i kapitalizacija računaju se prema prikladnoj kamatnoj stopi na nekretnine i ostatku vijeka korištenja prava građenja. Prema ovakvoj zakonskoj definiciji tržišna vrijednost prava građenja nije osnova za njegov prijenos, već samo pokazatelj koliko je prihoda vlasnik „prepustio“ nositelju prava građenja tijekom trajanja prava građenja, uz uvjet da se kamata na pravo građenja plaća godišnjim obrocima koji se raspoređuju na mjesečne naknade. (izvor: Uglir, Majčica /2016/ priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina str. 237).*

*Prema naprijed navedenom, a u svezi postavljenog pitanja, vještak navodi sljedeće (isto kaže da je navedeno na s. 63. Procjmenog elaborata TD: 037-AK BUZET-MEAT/24): Tržišna vrijednost nekretnine opterećene pravom građenja (neizgrađeno zemljište) za vrijednost prava građenja za preostali ugovoreni vijek trajanja prava građenja od 14 godina iznosi 85.300,00 eura.*

*Financijsko-matematički postupak proveden je na str. 62. Procjmenog elaborata TD: 037-AK BUZET-MEAT/24,*

*Zgrada koja je izgrađena na zemljištu postoji potpuno neovisno o ugovoru o osnivanju i prijenosu prava građenja sve dok je gospodarski iskoristiva. Stoga je na str. 58 i 59 Procjmenog elaborata TD: 037-AK BUZET-MEAT/24, utvrđena na dan vrednovanja TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZGRADE IZGRAĐENE NA ZK.Č.BR. 1520, ZK.UL.BR. 2466, K.O. BUZET-STARI GRAD koja iznosi 486.564,99 eura."*

Nakon održanog ročišta radi određivanja vrijednosti nekretnine i utvrđivanja početne cijene za nekretninu dana 18. travnja 2024. godine donesen je zaključak kojim su određeni uvjeti prodaje. Zaključak je dostavljen Fini zajedno s cjelokupnom pratećom dokumentacijom te je dana 31. svibnja 2024. godine započela prva elektronička javna dražba, s tim da se samo nadmetanje odvijalo od dana 08. kolovoza 2024. godine do dana 23. kolovoza 2024. godine. Iznos najbolje ponudi iznosio je 64.475,00 eura.

U međuvremenu, zaprimljen je podnesak razlučnog vjerovnika SAMOBORČEK EU GRUPA d.o.o., Samobor, Ulica Dobriše Cesarić 26, OIB: 99947212783, zastupanog po odvjetniku Filipu Banoviću, Frana Vrbanića 58, Zagreb (potraživanje je otkupljeno od ranijeg razlučnog vjerovnika, društva H-ABDUCO d.o.o.), kojim navodi da stavlja u prijeboj svoje potraživanje za procijenjenu vrijednost prava građenja u iznosu od 85.300,00 eura + PDV + troškovi postupka, te navodi da kupuje pravo građenja.

Nadalje, stečajni dužnik je imao u vlasništvu vozila na kojima postojalo upisano razlučno pravo, a koja su se uz suglasnost razlučnog vjerovnika prodavala javnim prikupljanjem ponuda uz smanjenje cijene prilikom svakog novog oglašavanja za 10% u odnosu na cijenu iz prethodnog oglasa. Vozila su prodana nakon devetnaest javnih prikupljanja ponuda. Napravljen je obračun troškova temeljem kojeg je, nakon zaprimljene pisane suglasnosti oba razlučna vjerovnika, u stečajnu masu izdvojen ukupan iznos od 2.481,11 eura, a preostali iznos od 4.369,29 eura uplaćen je na račun razlučnih vjerovnika, i to Hrvatske poštanske banke d.d. i Ministarstva financija.

## **I.2. SUDSKI I OSTALI POSTUPCI**

### **a) Stečajni dužnik tužitelj/ovrhovoditelj ili tuženik/ovršnik:**

Prema dostupnim podacima, stečajni dužnik vodi sljedeće sudske postupke:

Tužitelj: SEJARI KRAFTFAHRZEUGE GmbH, CARL BENZ, str.5. Odelshausen  
Tuženik: MEATOR d.o.o., 10450 Jastrebarsko, Novaki Petrovinski 4c  
Posl.br. P-1114/2014  
Sud: Trgovački sud u Zagrebu  
Radi isplate iznosa od 87.248,35 eura

Prvostupanjskom presudom Trgovačkog suda u Zagrebu br. P-1114/2014 od dana 13.12.2017. godine usvojen je tužbeni zahtjev tužitelja kojim je naloženo tuženiku da isplati iznos od 87.248,35 eura sa pripadajućim kamatama (održava se na snazi platni nalog iz rješenja o ovrsi Ovr-3518/2002 od 17. svibnja 2002. godine kojim je naloženo ovršeniku plaćanje iznosa od 87.248,35 eura sa kamatom). Dana 20. prosinca 2017. godine uložena je žalba od strane tuženika o kojoj nije donesena odluka. Postupak se vodi pred Visokim trgovačkim sudom pod posl. br. PŽ-2066/2018.

Ovrhovoditelj: SEJARI KRAFTFAHRZEUGE GmbH, CARL BENZ, str.5. Odelshausen  
Ovršenik: MEATOR d.o.o., 10450 Jastrebarsko, Novaki Petrovinski 4c i Autoturist.  
Posl.br. Ovr-384/99  
Sud: Općinski sud u Novom Zagrebu-Stalna služba u Samoboru

Rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj: Gž Ovr-770/15 odbijena je žalba ovrhovoditelja kao neosnovana te je potvrđeno rješenje Općinskog suda u Samoboru broj Ovr-384/99 od 13. siječnja 2015. godine kojim je odgođena ovrha na prijedlog ovršenika Samoborček d.o.o. do pravomoćnog okončanja parničnog postupka koji se vodi pred Općinskim sudom u Samoboru pod posl.br. P-568/17 (ranije: P-581/14 - u tom postupku Meator d.o.o. u stečaju nije stranka u postupku već Autoturist doo) i P-935/07 (sada: P-777/2016). Rješenjem Općinskog suda u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru, od dana 05. srpnja 2021. godine, nastavljen je predmetni ovršni postupak i to pod poslovnim brojem Ovr-977/2022, te je dana 05. srpnja 2022. godine doneseno rješenjem kojim se isti obustavlja.

Tužitelj: MEATOR d.o.o., 10450 Jastrebarsko, Novaki Petrovinski 4c  
Tuženik: SEJARI KRAFTFAHRZEUGE GmbH, CARL BENZ, str.5. Odelshausen

Posl.br. P-777/2016 (ranije: P-935/07)  
Sud: Općinski sud u Novom Zagrebu-Stalna služba u Samoboru  
Radi: proglašenja ovrhe nedopuštenom

Presudom Županijskog suda u Velikoj Gorici broj: 10 GŽ-1754/2016 od 22.03.2017. godine, odbijena je žalba tužitelja i potvrđena presuda Općinskog suda u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru broj P-777/2016 od 12.08.2016.g. Odluka je pravomoćna. Predmetnom prvostupanjskom presudom utvrđeno je da Meator d.o.o. mora platiti društvu Sejari Kraftfahrzeuge GmbH ukupan iznos od 204.159,03 DEM sa kamatama počev od dana 04. ožujka 1999. godine, te troškove u iznosu od 431,35 eura. Istom presudom utvrđeno je da Sejari Kraftfahrzeuge GmbH mora platiti troškove društvu Meatoru d.o.o. u iznosu 1.383,30 eura.

Tužitelj: MEATOR d.o.o., 10450 Jastrebarsko, Novaki Petrovinski 4c  
Tuženik: Hrvatske autoceste d.o.o., Širolina ulica 4, Zagreb  
TELEGRA d.o.o., Plešivička 3, Sveta Nedjelja  
Posl.br. Pn-2724/2022 (ranije: Pn-561/2019, Pn-16/2018)  
Sud: Općinski građanski sud u Zagrebu  
Radi: naknade štete u visini od 6.324,30 eura

Postupak je u tijeku i održano je ročište za glavnu raspravu. Dana 28. ožujka 2022. godine doneseno je rješenje kojim je utvrđeno da se tužba smatra povučenom, protiv kojeg je uložena žalba. Županijski sud u Osijeku je dana 07. rujna 2022. godine donio odluku kojom se ukida prvostupanjsko rješenje i predmet vraća na ponovno suđenje. Rješenjem Općinskog građanskog suda u Zagrebu od dana 10. listopada 2023. godine preotvorena je glavna rasprava zaključena dana 26. rujna 2023. godine, te je određeno prometno vještačenje na okolnost dinamike nastanka štetnog događaja i mogućnosti izbjegavanja istog. Ročište za glavnu raspravu zakazano je dana 25. rujna 2024. godine.

Tužitelj: MEATOR d.o.o. u stečaju, 10450 Jastrebarsko, Novaki Petrovinski 4c  
Tuženik: BIOTRON d.o.o., Ozalj, Karlovačka cesta 124, OIB: 17525141953  
Posl.br. P-1844/2021  
Sud: Trgovački sud u Zagrebu  
Radi: utvrđivanja osnovanosti osporavanja tražbine

Dana 23. svibnja 2022. godine donesena je presuda kojom je utvrđeno da je osnovano osporavanje tuženikove tražbine u iznosu od 472.455,51 eura, kao tražbine II. višeg isplatnog reda, te je nalaženo tuženiku nadoknaditi tužitelju parnični trošak u iznosu od 6.236,31 eura, a što je tuženik i učinio te uplatio navedeni iznos na račun tužitelja.

Tužitelj: MEATOR d.o.o., 10450 Jastrebarsko, Novaki Petrovinski 4c  
Tuženik: ODVJETNIČKO DRUŠTVO ŠEPAROVIĆ, ŠPEHAR I GAVRANČIĆ j.t.d, Šenoina 19, Zagreb, OIB: 72102220107  
Posl.br. P-1845/2021  
Sud: Trgovački sud u Zagrebu  
Radi: utvrđivanja osnovanosti osporavanja tražbine

Dana 07. prosinca 2021. godine dostavljen je tužitelju prijedlog tuženika da se spor riješi mirnim putem i to zaključenjem sudske nagodbe pred sudom na način da tuženik prizna tužbeni zahtjev i isplati tužitelju do sada nastali parnični trošak (sastav tužbe i plaćenu sudsku pristojbu) te da se plate do sada nastali troškovi. Tužitelj je pristao na navedeni prijedlog te je dana 22. prosinca 2021.g. pred Trgovačkim sudom u Zagrebu u predmetu posl.br. P-1845/2021 zaključena sudska nagodba kojom je tuženik priznao tužbeni zahtjev te se obvezao platiti troškove postupka u iznosu od 253/92 eura, a što je tuženik i učinio te uplatio navedeni iznos na račun tužitelja.

## **II. STANJE STEČAJNE MASE**

**Pravo građenja** Stečajni dužnik kao pravni slijednik društva SAMOBORČEK d.o.o., zakupnik je neizgrađenog i izgrađenog zemljišta ukupne površine 5832 m<sup>2</sup>, koje se nalazi u Buzetu, Riječka ulica, k.č. 1520, zk.ul.br. 3330, k.o. Buzet-Stari grad, a sve prema zaključenom Ugovoru o zakupu građevinskog zemljišta koje se vodi pod: Klasa: 943-01/07-01/173, Urbroj: 2106/01-04-02-07-11 od 27. prosinca 2007. godine i koji je potpisan s Gradom Buzetom.

Predmetni Ugovor o zakupu građevinskog zemljišta (koncesija) zaključen je na određeno vrijeme od 30 godina, tako da ugovor prestaje 27. prosinca 2037. godine, nakon čega je predmetni dužnik Meator d.o.o. dužan predati izgrađenu zgradu autobusnog kolodvora i autobusni kolodvor u vlasništvo Grada Buzeta i to bez ikakve novčane naknade. Utvrđena vrijednost prava građenja prema Ugovoru o zakupu građevinskog zemljišta iznosi 439.500,43 eura. To je vrijednost ulaganja koju priznaje i Grad Buzet.

Na predmetnom pravu građenja upisanom u k.č.br. 1520, k.o. Buzet-Stari grad izgrađena je zgrada upisana u zk.ul.br. 3330, k.o. Buzet-Stari grad.

Ujedno je na predmetnom pravu građenja upisano:

**a)** založno pravo temeljem rješenja Z-877/08 od 16. rujna 2018.g., Ugovora o kreditu broj 111-125/, Ugovora o prijenosu sredstava osiguranja od 12.05.2016.g., solemniziranog od javnog bilježnika Mladena Ježeka iz Zagreba od 18.05.2016.g., OV-2041/16-2, radi osiguranja tražbine za glavni dug u iznosu od 2.500.000,00 eura, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove u korist H-ABDUCO d.o.o. koga zastupa OD Mamić Perić Reberski Rimac d.o.o., Ivana Lučića 2a, Zagreb

**b)** zabilježba ovrhe temeljem rješenja o ovrsi Općinskog suda u Puli-Pola, Stalna služba u Bujama, posl.br. Ovr-4613/17 od 10.10.2017.g. ovrhovoditelja H-ABDUCO d.o.o. koga zastupa OD Mamić Perić Reberski Rimac d.o.o., Ivana Lučića 2a, Zagreb.

Budući je predmetna ovrha pokrenuta nakon stupanja na snagu Stečajnog zakona (71/2015), koji je stupio na snagu 01.09.2015.g., temeljem čl. 169. predmet je trebao biti odmah presigniran sudu koji vodi stečajni postupak. Predmet je u međuvremenu presigniran na Općinski sud u Pazinu, Stalna služba u Bujama, te se vodi pod brojem Ovr-631/2019. Nakon niza požurnica, dana 15. svibnja 2019. godine utvrđen je prekid postupka, sud se oglasio nenadležnim, a po pravomoćnosti rješenja predmet je ustupljen Trgovačkom sudu u Zagrebu, te se vodi pod brojem Ovr-135/2019. Dana 22. srpnja 2019. godine doneseno je rješenje o

nastavku postupka ovrhe , te je dana 16. prosinca 2019. godine doneseno rješenje kojim je određeno izvesti dokaz vještačenjem po vještaku građevinske struke društvu Veridon d.o.o. Dana 19. ožujka 2020. godine ovlašteni sudski vještak je izradio procjenu prema kojoj utvrđena tržišna vrijednost u iznosu od 785.719,02 eura. Dana 16. studenog 2021. godine održano je ročište radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine. Zaključkom od dana 17. studenog 2021. godine određeni su uvjeti prodaje prava građenja putem elektroničke javne dražbe pred Financijskom agencijom. Na prvoj javnoj dražbi nije bilo zainteresiranih osoba. Druga javna dražba zakazana je od dana 09. lipnja 2022. godine do dana 27. lipnja 2022. godine, međutim, na stranicama Fina-e bilo je razvidno da nema uplaćenih jamčevina.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu od dana 08. lipnja 2022. godine odgođena je ovrha do dana 23. prosinca 2022. godine. U obrazloženju rješenja navedeno je da je ovrhovoditelj predložio odgodu ovrhe iz razloga što stranke pokušavaju mirnim putem riješiti spor. Međutim među strankama nikada nije bio u tijeku nikakav postupak mirnog rješenja spora, pa je stoga zatražen nastavak postupka prodaje pred Fina-om. Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu od dana 06. listopada 2022. godine nastavljen je postupak ovrhe.

Druga dražba započela je dana 17. studenog 2022. godine, s tim da se samo nadmetanje odvijalo od dana 25. siječnja 2023.g. 9:00:00 sati, do dana 08. veljače 2023.g. 8:59:59.

Međutim, kako nije bilo zainteresiranih osoba, od Naslovnog suda je zatraženo donošenje odluke o obustavi ovršnog postupka posl.br. Ovr-135/2019. godine, kako bi se nastavila prodaja u stečajnom postupku, koje rješenjem je doneseno dana 07. travnja 2023. godine. Budući je, nakon niza požurnica, provedeno brisanje zabilježbe ovršnog postupka u zemljišnim knjigama predan je prijedlog za prodaju u stečajnom postupku. Zatražena je revizija procjene vrijednosti prava građenja po vještaku građevinske struke društvu Veridon d.o.o., koji je izradio novu procjenu u veljači 2024. godine. Budući iz procjene nije bilo jasno koji je to točan iznos tržišne vrijednosti prava građenja zatraženo je dodatno obrazloženje sudskog vještaka koje je zaprimljeno e-mailom dana 16. veljače 2024. godine i u kojem je navedno sljedeće:

*"Prema odredbi čl. 28. st. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) tržišna vrijednost prava građenja utvrđuje se u financijsko-matematičkom postupku kapitalizacijom razlike između kamate na nekretnine i kamate na pravo građenja prema kamatnoj stopi na nekretnine i dužini trajanja, odnosno ostatku trajanja osnovanog prava građenja. Prema odredbi čl. 28. st. 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) tržišna vrijednost nekretnine opterećene pravom građenja utvrđuje se u financijsko-matematičkom postupku kao zbroj diskontirane vrijednosti pravom građenja neopterećene nekretnine i kapitalizirane vrijednosti kamate na pravo građenja. Diskontiranje i kapitalizacija računaju se prema prikladnoj kamatnoj stopi na nekretnine i ostatku vijeka korištenja prava građenja. Prema ovakvoj zakonskoj definiciji tržišna vrijednost prava građenja nije osnova za njegov prijenos, već samo pokazatelj koliko je prihoda vlasnik „prepustio“ nositelju prava građenja tijekom trajanja prava građenja, uz uvjet da se kamata na pravo građenja plaća godišnjim obrocima koji se raspoređuju na mjesečne naknade. (izvor: Ugler, Majčica /2016/ priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina str. 237).*

*Prema naprijed navedenom, a u svezi postavljenog pitanja, vještak navodi sljedeće (isto kaže da je navedeno na s. 63. Procjmbenog elaborata TD: 037-AK BUZET-MEAT/24):*



*Tržišna vrijednost nekretnine opterećene pravom građenja (neizgrađeno zemljište) za vrijednost prava građenja za preostali ugovoreni vijek trajanja prava građenja od 14 godina iznosi 85.300,00 eura.*

*Financijsko-matematički postupak proveden je na str. 62. Procjembenog elaborata TD: 037-AK BUZET-MEAT/24,*

*Zgrada koja je izgrađena na zemljištu postoji potpuno neovisno o ugovoru o osnivanju i prijenosu prava građenja sve dok je gospodarski iskoristiva. Stoga je na str. 58 i 59 Procjembenog elaborata TD: 037-AK BUZET-MEAT/24, utvrđena na dan vrednovanja TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZGRADE IZGRAĐENE NA ZK.Č.BR. 1520, ZK.UL.BR. 2466, K.O. BUZET-STARI GRAD koja iznosi 486.564,99 eura."*

Nakon održanog ročišta radi određivanja vrijednosti nekretnine i utvrđivanja početne cijene za nekretninu dana 18. travnja 2024. godine donesen je zaključak kojim su određeni uvjeti prodaje. Zaključak je dostavljen Fini zajedno s cjelokupnom pratećom dokumentacijom te je dana 31. svibnja 2024. godine započela prva elektronička javna dražba, s tim da se samo nadmetanje odvijalo od dana 08. kolovoza 2024. godine do dana 23. kolovoza 2024. godine. Iznos najbolje ponudi iznosio je 64.475,00 eura.

U međuvremenu, zaprimljen je podnesak razlučnog vjerovnika SAMOBORČEK EU GRUPA d.o.o., Samobor, Ulica Dobriše Cesarić 26, OIB: 99947212783, zastupanog po odvjetniku Filipu Banoviću, Frana Vrbanića 58, Zagreb (potraživanje je otkupljeno od ranijeg razlučnog vjerovnika, društva H-ABDUKO d.o.o.), kojim navodi da stavlja u prijeboj svoje potraživanje za procijenjenu vrijednost prava građenja u iznosu od 85.300,00 eura + PDV + troškovi postupka, te navodi da kupuje pravo građenja.

Dana 11. listopada 2018. godine, temeljem odluke skupštine vjerovnika, zaključen je Ugovor o zakupu-pravu korištenja predmetnog zemljišta između društva Meator d.o.o. u stečaju i društva Samoborček EU GRUPA d.o.o. iz Samobora, na vrijeme od jedne godine, odnosno do prodaje predmetnog prava korištenja, uz plaćanje mjesečne zakupnine u visini od 796,33 eura, plaćanje režijskih troškova, komunalne i vodne naknade. Zakupoprimalac je predao vinkuliranu policu osiguranja kojom se osigurava zgrada Autobusnog kolodvora u Buzinu, u korist Stečajnog dužnika. Zakupnik je uredno plaćao zakup, međutim, radi proglašene pandemije izazvane korona virusom obustavljen je cjelokupan prijevoz u zemlji što je dovelo do zatvaranja autobusnog kolodvora koji nije radio od trećeg mjeseca do kraja petog mjeseca 2020.g. Grad Buzet je za ožujak, travanj i svibanj donio odluku o oslobođenju od plaćanja komunalne naknade za subjekte koji nisu smjeli obavljati djelatnost u tom razdoblju, pa tako i za Meator d.o.o. u stečaju. Zakupnik je dostavio zamolbu da mu se ne fakturira zakup za vrijeme trajanja proglašene pandemije, odnosno za razdoblje od 3. - 5. mjeseca 2020. godine iz razloga što je autobusni kolodvor bio zatvoren, a prijevoz obustavljen, te nije imao nikakvih prihoda i nije smio obavljati svoju djelatnost. Budući je i Grad Buzet oslobodio plaćanja subjekte koji su bili onemogućeni obavljati svoju osnovnu djelatnost za predmetne mjesece, nije fakturiran zakup. Nakon toga, zakupnik neuredno plaća zakupnine te prefakturirane troškove komunalne i vodne naknade i to tek nakon višestrukih opomena.

Predmetni dužnik se vodi kao suvlasnik nekretnina i to

- k.č.br. 4489/1, put sa 1109 m<sup>2</sup>, k.č.br. 4492/2, zgrada sa 1533 m<sup>2</sup>, zk.ul.br. 5410, k.o. Samobor
- k.č.br. 4491/2, dvorište sa 16716 m<sup>2</sup>, zk.ul.br. 7210, k.o. Samobor, sve u ½ dijela, Općinski sud u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru.

Na predmetnim nekretninama postoje sljedeće zabilježbe:

- založno pravo Samoborske banke dd., Samobor u iznosu od 225.000,00 DEM;
- založno pravo FAHIM SEJARI "KRAFTFOHRZEUGE GMBG, ODELZHAUSEN 85235, CARL-BENZ STRASE 5B u iznosu od 1.589.875,00 DEM;
- zabilježba ovrhe posl.br. Ovr-384/99 ovrhovoditelj Fahim Sejari;
- založno pravo temeljem rješenja Općinskog suda u Novom Zagrebu od 30.03.2011.g., Ovr-263/11, radi osiguranja iznosa od 132.722,81 eur, za iznos od 132.722,81 eur, za iznos od 1.400.000,00 CHF u kunskoj protuvrijednosti, za iznos od 2.500.000,00 EUR po kunskoj protuvrijednosti, a sve uvećano za redovne zatezne kamate, naknade i troškove, u korist H-ABDUKO d.o.o., OIB: 13667298928, Zagreb;

Predmetne nekretnine su temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnina od dana 28. prosinca 2015. godine prodane kupcu SAMOBORČEK EU GRUPA iz Samobora, međutim iste nikada nisu prenesene u vlasništvo novog vlasnika iz razloga što su na nekretninama u tijeku ovršni postupci. Uvidom u kupoprodajni ugovor utvrđeno je da je predmetna nekretnina prodana za cijenu u visini od 414.227,88 eura. Nadalje, od bivšeg zakonskog zastupnika je zatražena procjena vrijednosti nekretnine koja je bila osnova za utvrđivanje kupoprodajne cijene ali ista nije dostavljena uz objašnjenje da nikada nije rađena procjena, a da je kupoprodajna cijena određena s obzirom na samo kretanje cijena nekretnina na ovom području. Budući je nekretnina prodana prije otvaranja stečajnog postupka, a uz to je opterećena razlučnim pravima i u tijeku je ovršni postupak, a Stečajni dužnik nije raspolagao sa procjenom predmetnih nekretnina, nije bilo svrsishodno da se radi procjena koja će samo povećati troškove stečajnog postupka. U ranijim izvješćima predloženo je da vjerovnici, ukoliko smatraju drugačije predujme troškove procjene vrijednosti nekretnine u iznosu od 663,61 eur, međutim, isto nije učinjeno.

Iako bi se ovdje moglo raditi o pobojoj pravnoj radnji, na skupštini vjerovnika je izneseno mišljenje, obzirom na visinu založnih prava, te na činjenicu da je stečajni dužnik bio vlasnik ½ predmetnih nekretnina koje nisu idealno podijeljene, da je ekonomski neopravdano pokretati postupak pobijanja predmetnog ugovora. O istom su obaviješteni vjerovnici, međutim, nitko nije predložio da se ipak pokrene predmetni postupak.

### **Pokretnine - vozila**

Vozila u vlasništvu stečajnog dužnika na kojima postoje upisana razlučna prava prodavala su se po uvjetima sa kojima su se suglasili razlučni vjerovnici, s početnom cijenom sukladno procjeni ovlaštenog sudskog vještaka. Početna cijena se kod svake naredne prodaje umanjivala za po 10 % u odnosu na početnu cijenu iz prethodnog oglasa. Kao uvjet za dostavljanje ponude, u svim se oglasima tražila uplata jamčevine u iznosu od 5% početne

cijene za pokretninu za koju se dostavlja ponuda. Oglasi o javnom prikupljanju ponuda objavljeni su na Internet stranicama Sudačke mreže. Vozila su prodana nakon devetnaest oglasa i to:

- Vozilo N1, marke MERCEDES SPRINTER 212D-KA, godina proizvodnje 1997, broj šasije WDB9024621P692977, reg. oznake ZG6195AF je prodano kupcu Lukiša Milanović-Litre, Otočki mučenika 46, Otok Dalmatinski, OIB: 01965395972 za cijenu u iznosu od 796,34 eura;

Na predmetnom vozilu bilo je upisano razlučno pravo Ministarstva financija, Porezne uprave, OIB: 18683136487, zastupano po ŽDO-u u Velikoj Gorici, temeljem Rješenja o ovrši pljenidbom, procjenom i prodajom pokretnina (motornog vozila) temeljem ovršne isprave, Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Središnja Hrvatska, klasa UP/I-415-02/16-01/2174, urbroj: 513-07-25/16-03 od 17.05.2016. godine.

Napravljen je obračun troškova temeljem kojeg je, nakon zaprimljene pisane suglasnosti razlučnog vjerovnika, u stečajnu masu izdvojen iznos od 309,63 eura, a preostali iznos od 486,71 eura uplaćen je na račun razlučnog vjerovnika Ministarstva financija.

- Vozilo M3, marke SETRA S315 UL, godina proizvodnje 1997, broj šasije WKK32500001011332, reg. oznake ZG6193D, objavljeno 28.12.2017.g. je prodano kupcu SAMOBORČEK EU GRUPA d.o.o., Dobriše Cesarića 26, Samobor, za cijenu u iznosu od 1.009,01 eura;

- Vozilo M3, marke SETRA S315 UL, godina proizvodnje 1997, broj šasije WKK32500001011331, reg. oznake ZG6194D, objavljeno 28.12.2017.g. je prodano kupcu SAMOBORČEK EU GRUPA d.o.o., Dobriše Cesarića 26, Samobor, za cijenu u iznosu od 1.009,01 eura;

- Vozilo M3, marke SETRA S315 UL, godina proizvodnje 1997, broj šasije WKK32500001011552, reg. oznake ZG6196D, objavljeno 17.01.2018.g. je prodano kupcu SAMOBORČEK EU GRUPA d.o.o., Dobriše Cesarića 26, Samobor, za cijenu u iznosu od 1.009,01 eura;

- Vozilo M3, marke SETRA S315 UL, godina proizvodnje 1997, broj šasije WKK32500001011554, reg. oznake ZG6197D, objavljeno 21.09.2017.g. je prodano kupcu SAMOBORČEK EU GRUPA d.o.o., Dobriše Cesarića 26, Samobor, za cijenu u iznosu od 1.009,01 eura;

- Vozilo M3, marke SETRA S319 UL, godina proizvodnje 1997, broj šasije WKK32900001010063, reg. oznake ZG5590AH, objavljeno 17.01.2018.g. je prodano kupcu SAMOBORČEK EU GRUPA d.o.o., Dobriše Cesarića 26, Samobor, za cijenu u iznosu od 1.009,01 eura;

- Vozilo M3, marke SETRA S315 UL, godina proizvodnje 1997, broj šasije WKK32500001011551, reg. oznake ZG6195D, objavljeno 21.09.2017.g. je prodano kupcu SAMOBORČEK EU GRUPA d.o.o., Dobriše Cesarića 26, Samobor, za cijenu u iznosu od 1.009,01 eura;

Na predmetnim vozilima bilo je upisano razlučno pravo i to:

- Hrvatske poštanske banke d.d. temeljem Sporazuma br 58/12 o zasnivanju zajedničkog založnog prava na nekretninama i založnog prava na pokretninama od 18.06.2012., solemniziran po JB Sandri Palinić-Čulin iz Samobora pod brojem OV-3604/12, Zaključak FINA-e 829-301/09 od 31.01.2009.g.

Založno pravo zaključak br. 5988-301/12 od 19.07.2012.g.

- Ministarstva financija, Porezne uprave, OIB: 18683136487, zastupano po ŽDO-u u Velikoj Gorici, temeljem Rješenja o ovrši pljenidbom, procjenom i prodajom pokretnina (motornog vozila) temeljem ovršne isprave, Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Središnja Hrvatska, klasa UP/I-415-02/16-01/2174, urbroj: 513-07-25/16-03 od 17.05.2016. godine.

Napravljen je obračun troškova temeljem kojeg je, nakon zaprimljene pisane suglasnosti oba razlučna vjerovnika, u stečajnu masu izdvojen iznos od 2.171,49 eura, a preostali iznos od 3.882,58 eura uplaćen je na račun razlučnog vjerovnika Hrvatske poštanske banke d.d.

#### **Prihodi i troškovi stečajnog postupka**

**a) Prihodi stečajnog postupka u ukupnom iznosu od .....117.583,69 eura**

- Prihodi s osnova zakupnina i prefakturiranih troškova u iznosu od .....104.057,60 eura
- Prihodi s osnova kamata u iznosu od .....19,55 eura
- Prihodi s osnova uplate parničnih troškova u iznosu od .....6.656,13 eura
- Prihodi s osnova unovčenja pokretnina na kojima postoji upisano razlučno pravo u .....iznosu od 6.850,41 eur

**b) Dospjeli namireni troškovi stečajnog postupka iznose .....69.401,21 eura**

- po osnovi materijalnih troškova stečajnog postupka iznos od .....209,21 eur (poštarina, izrada pečata, statistika, uredski materijal, biljezi)
- po osnovi vođenja računa iznos od .....501,93 eura
- po osnovi troškova procjene vrijednosti pokretnina iznos od .....497,71 eur
- po osnovi troškova procjene vrijednosti nekretnina iznos od .....850,00 eura
- po osnovi troškova PDV-a iznos od .....17.741,82 eura
- po osnovi knjigovodstva iznos od.....15.097,24 eura
- po osnovi troškova fina-e iznos od .....30,42 eura
- po osnovi troškova komunalne naknade i NUV iznos od .....26.946,24 eura
- po osnovi troškova financijskog vještačenje iznos od.....464,53 eura
- po osnovi troškova odvjetnika iznos od..... 6.071,60 eura
- po osnovi troškova sudskih pristojbi iznos od.....618,91 eura
- po osnovi troškova provođenja elektroničke javne dražbe iznos od .....371,60 eura

**c) Isplaćeno razlučnim vjerovnicima .....4.369,29 eura**

- Ministarstvu financija, Poreznoj upravi iznos od .....486,71 eur
- Hrvatskoj poštanskoj banci d.d. iznos od .....3.882,58 eura

**d) Stanje na računu na dan izrade ovog izvješća iznosi .....43.813,19 eura**

Napomena: dana 08. ožujka 2022. godine sa računa stečajnog dužnika nezakonito je zaplijenjen iznos od 3.051,17 eura od strane ovrhovoditelja AUTO HRVATSKA PRODAJNO SERVISNI CENTRI d.o.o., Zastavnice 25c, Hrvatski Leskovac, OIB: 87682591133 i to temeljem prvostupanjske presude posl.br. P-4791/11, od dana 29. travnja 2014. godine koje potraživanje nije prijavljeno u stečajnog postupku a u kojem je tužitelj Samoborček d.o.o., OIB: 67246706888. Temeljem uložene žalbe, ponovno prije otvaranja stečajnog postupka, Visoki trgovački sud Republike Hrvatske je dana 08. veljače 2021. godine donio presudu PŽ-371/20 kojom se odbija žalba tužitelja, sada MEATOR d.o.o., OIB: 05027493453), te potvrđuje prvostupanjska presuda. Na zahtjev tuženika/ovrhovoditelja AUTO HRVATSKA PRODAJNO SERVISNI CENTRI d.o.o., Visoki trgovački sud dana 19. siječnja 2022. godine donosi rješenje kojim ispravlja presudu poslovni broj PŽ-371/20, na način da umjesto „MEATOR d.o.o.“ treba pisati „MEATOR d.o.o. u stečaju“. Iako tuženik nije prijavio svoju tražbinu u stečajnom postupku, a koju je morao prijaviti jer se radi o potraživanju prije otvaranja stečajnog postupka, isti nezakonito provodi ovrhu na sredstvima društva u stečaju. Ovrhovoditelj je odmah pozvan da odmah povuče povuče ovrhu, a stečajni upravitelj poduzeo i ostale radnje s ciljem sprječavanja opisanog postupanja društva AUTO HRVATSKA PRODAJNO SERVISNI CENTRI d.o.o. Dana 17. ožujka 2022. godine izvršen je povrat sredstava u iznosu od 3.049,98 eura na račun stečajnog dužnika.

**e) Budući troškovi stečajnog postupka nužni za vođenje istog u iduća tri mjeseca iznose 869,33 eura kako slijedi:**

- po osnovi sudskih troškova stečajnog postupka iznos od .....199,08 eura
- po osnovi usluga knjigovodstva bruto iznos od .....497,71 eura
- po osnovi troškova vođenja žiro računa iznos od .....39,82 eura
- po osnovi materijalnih troškova stečajnog postupka iznos od.....132,72 eura  
(troškovi uredskog materijala, fotokopiranja, telefonske usluge, poštarine),

Napominjem da u troškove nije uračunata nagrada stečajnom upravitelju.

**III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU OD 28.08.2024.g. do 28.11.2024. g.**

U narednom razdoblju se očekuje donošenje rješenja o prodaji prava građenja, te održavanje ročišta za diobu kupovnine, nakon čega će biti predan završni račun.

Mjesto i datum  
28.08.2024.g.

Stečajni upravitelj  
Stjepan Lović