

**Stečajni upravitelj**

**Damir Katić**

Zagreb, Drniška 22

tel: 01/3667-333 \* 01/3667-555

fax: 01/3667-444

mob: 099/3450-248

mob: 091/209-69-39

e-mail: [damir.katic1@zg.t-com.hr](mailto:damir.katic1@zg.t-com.hr)

OIB:77039325465

**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**

**10000 Zagreb**

**Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11**

**Na broj: St-163/2019**

Broj:3972/dk

U Zagrebu, 15. srpnja 2026.

Stečajni predmet:

**STEČAJNI DUŽNIK: HIDROELEKTRA MEHANIZACIJA d.d. u stečaju,**  
**Zagreb, (Grad Zagreb), Drniška 22, OIB:96667257878,**  
koje zastupa stečajni upravitelj Damir Katić iz Zagreba,  
Drniška 22, OIB:77039325465

**PODNEŠAK STEČAJNOGA UPRAVITELJA**

Jednostruko

I. Rješenjem Naslovnog suda od 25.travnja 2024. godine je u predmetu gornji poslovni broj (**podbroj 695**), ponuditelju – kupcu RR CONCEPT d.o.o. Križ, Industrijska cesta 12, OIB:86304676738 (dalje kratko: Ponuditelj – kupac) dosuđena nekretnina u vlasništvu Stečajnog dužnika označena kao z.k.č.br. 7498/1 upisana kao tri kuće b.b. i šest zgrada, te tvorničko dvorište na Žitnjaku površine 4 jutra i 112,4 čhv, odnosno 23423 m2, z.k.ul. 15439 k.o. Grad Zagreb, te nekretnina označena kao z.k.č.br. 7500/14 upisana kao livada površine 1556,2 čhv odnosno 5597 m2, z.k.ul. 23792 k.o. Grad Zagreb.

II. Točkom II navedenog rješenja je određeno da će Ponuditelj – kupac kupovninu u iznosu od **5.413.750,00 eur** uplatiti na slijedeći način:

- **2.405.051,14 eur prijebojem,**
- **3.008.698,86 eur** (umanjeno za plaćenu jamčevinu od 721.500,00 eur), odnosno preostali iznos kupovnine od 2.287.198,86 eur **uplatom na račun Financijske agencije** u roku od 15 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi.

III. Ponuditelj – kupac je uplatio iznose određene rješenjem o dosudi, te je upisao svoje vlasništvo u zemljišnim knjigama dana 2.srpnja 2024. godine u predmetu poslovni broj Z-32807/2024.

Zaključkom Naslovnog suda od 13.studenog 2024. godine je nekretnina predana u posjed ponuditelju – kupcu.

Neposredna primopredaja između ponuditelja – kupca i Stečajnog dužnika je izvršena dana 13.prosinca 2024. godine.

IV. Sukladno odredbi članka 248. Stečajnog zakona, nakon unovčenja nekretnine na kojoj postoji razlučno pravo, potrebno je donijeti rješenje o namirenju.

V. Troškova utvrđenja predmeta razlučnog prava nema.

VI. Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava određuju se paušalno u iznosu od 5% od utška i iznosili bi 270.687,50 eur.

Ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno viši ili niži, odrediti će se u stvarnoj visini.

Kako je u ovom stečajnom postupku prodano i/ili će biti prodano više nekretnina, a troškovi su znatno viši, obračun će se izvršiti prema stvarnoj visini troškova.

VII. Nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo, opterećena je izravnim i neizravnim troškovima.

a) **Izravni troškovi** za predmetnu nekretninu sastoje se od:

- Troškova komunalne naknade za 2019. godinu (od 17.09.2019. do 31.12.2019. prema obračunu 2.473,16 eur + 5.299,62 eur + 5.299,62 eur + 5.299,62 eur) u iznosu od 18.372,02 eur,
- Troškova komunalne naknade za 2020. godinu (gdje je 20.000 m<sup>2</sup> bilo u zakupu i u cijeni zakupa je bila sadržana i naknada, tako da u izravne troškove ulazi naknada za 9.020 m<sup>2</sup>, prema obračunu 1.646,09 eur + 1.646,09 eur + 1.646,09 eur + 1.301,31 eur + 1.301,31 eur + 1.301,31 eur + 1.301,31 eur + 1.361,17 eur + 1.359,97 eur + 1.705,95 eur + 1.646,09 eur + 1.702,36 eur) u iznosu od 17.919,05 eur,
- Troškova komunalne naknade za 2021. godinu (gdje je do 8.6.2021. bila u zakupu površina od 20.000 m<sup>2</sup>, te je u cijeni zakupa bila sadržana i naknada, tako da u izravne troškove ulazi naknada za 9.020 m<sup>2</sup>, a od 6.1.2021. godine je u zakupu bilo 20.100 m<sup>2</sup>, tako da u izravne troškove ulazi naknada za 8.920 m<sup>2</sup> prema obračunu 1.719,68 eur + 1.718,44 eur + 1.647,23 eur + 1.672,98 eur + 1.647,23 eur + 1.653,72 eur + 1.628,97 eur + 1.633,84 eur + 1.632,03 eur + 1.628,97 eur + 1.628,97 eur + 1.628,97 eur) u iznosu od 19.841,03 eur,
- Troškova komunalne naknade za 2022. godinu (gdje je do 30.3.2022. bila u zakupu površina od 20.100 m<sup>2</sup>, te je u cijeni zakupa bila sadržana i naknada, tako da u izravne troškove ulazi naknada za 8.920 m<sup>2</sup>, a od 1.4.2022. godine je u zakupu bilo 100 m<sup>2</sup>, tako da u izravne troškove ulazi naknada za

28.920,00 m2 prema obračunu 1.628,97 eur + 1.628,97 eur + 1.661,51 eur + 5.281,36 eur + 5.294,07 eur + 5.281,36 eur + 6.007,36 eur + 5.302,01 eur + 5.281,36 eur + 5.281,36 eur + 5.301,34 eur + 5.291,34 eur) u iznosu od 53.242,01 eur,

- Troškova komunalne naknade za 2023. godinu (gdje je u zakupu bilo 100 m2 do 30.6.2023. godine, tako da u izravne troškove ulazi naknada za 28.920,00 m2, a od 01.7.2023. godine u izravne troškove ulazi cijela naknada za 29.020,00 m2 prema obračunu 5.281,36 eur + 5.293,18 eur + 5.298,56 eur + 5.297,27 eur + 5.288,51 eur + 5.281,36 eur + 5.322,78 eur + 5.317,99 eur + 5.299,62 eur + 5.299,62 eur + 5.316,90 eur + 5.299,62 eur) u iznosu od 63.596,77 eur,
- Troškova komunalne naknade za 2024. godinu (razdoblje siječanj – srpanj, gdje u izravne troškove ulazi cijela naknada prema obračunu 5.316,08 eur + 5.298,80 eur + 5.298,80 eur + 5.298,80 eur + 5.304,23 eur + 5.298,80 eur + 5.298,80 eur) u iznosu od 37.114,31 eur,
- Troškova izrade procjemenog elaborata u iznosu od 4.977,11 eur (37.500,00 kn),
- Troškova prodaje pred Financijskom agencijom u iznosu od 477,80 eur,
- Troškova popravka sanitarija u iznosu od 528,24 eur (3.980,00 kn – račun 18-1-1/20),
- Troškova popravka razvodnog ormara u iznosu od 557,43 eur (4.200,00 kn – račun 18-1-1/21),
- Troškova popravka kutnog ventila u iznosu od 73,00 eur (550,00 kn – račun 11-1-1/22),
- Troškova popravka el. instalacija u iznosu od 160,59 eur (račun 02-1-1/23),
- Troškova popravka el. instalacija u iznosu od 300,00 eur (račun 06-1-1/23),
- Troškova nabavke daljinskog upravljača za vrata u iznosu od 64,00 eur (račun 14-1-1/23),
- Troškova rada kranom i čišćenja hale (radi urušavanje krova) u iznosu od 157,50 eur (račun 20-1-1/23),
- Troškova promjene bojlera, vodokotlića i dr. u iznosu od 305,00 eur (račun 26-1-1/23)

|                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Izravni troškovi koji terete predmetnu nekretninu iznose ukupno <b>217.685,86 eur.</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|

b) **Neizravni (zajednički) troškovi** za predmetnu nekretninu sudjeluju sa **45,82%** od dolje specificiranih ukupnih troškova koji se sastoje od:

- Pomoćnog i potrošnog materijala u visini od 299,08 eur,
- Uredskog materijala u visini od 1.533,09 eur,
- Električne energije u visini od 38.263,09 eur,
- Goriva u visini od 118,09 eur,
- Troškova telefona i interneta u visini od 898,69 eur,
- Poštanskih troškova u iznosu od 635,90 eur
- Usluge prijevoza u iznosu od 7.517,41 eur,
- Usluge rada vanjskog osoblja u iznosu od 226.842,63 eur,
- Usluge tekućeg održavanja u iznosu od 41.948,97 eur,
- Usluge čišćenja i pranja u iznosu od 1.260,87 eur,

- Troškova održavanja računalne opreme u iznosu od 132,72 eur,
- Troškova zakupa nekretnine u iznosu od 2.428,16 eur,
- Troškova drugog dohotka u iznosu od 76.992,22 eur,
- Usluge prijevoda u iznosu od 127,41 eur,
- Konzultantskih i savjetničkih usluga u iznosu od 12.635,21 eur,
- Knjigovodstvenih usluga u iznosu od 19.908,44 eur,
- Usluga revizije i procjene vrijednosti poduzeća u visini od 5.157,61 eur,
- Odvjetničkih, bilježničkih i usluge savjetovanja u visini od 10.988,81 eur,
- Usluga vještačenja u iznosu od 838,43 eur
- Odvoza smeća u iznosu od 1.072,75 eur,
- Troškova fotokopiranja i ostalih troškova u iznosu od 132,16 eur,
- Troškova neto plaća u iznosu od 20.598,52 eur,
- Troškova poreza i prireza u iznosu od 5.661,47 eur,
- Troškova doprinosa iz plaća u iznosu od 6.956,55 eur,
- Doprinosa na plaće u iznosu od 5.739,15 eur,
- Troškova prijevoza na posao i s posla u iznosu od 1.311,96 eur,
- Troškova platnog prometa u iznosu od 1.418,69 eur,
- Troškova održavanja računa i pohrane vlasničkih prava u iznosu od 6.283,68 eur,
- Troškova članarine komori u iznosu od 133,78 eur,
- Ostalih poreza i pristojbi, biljega, sudskih pristojbi u iznosu od 13.467,92 eur,
- Zateznih kamata iz trgovačkih ugovora u iznosu od 602,28 eur,
- Zateznih kamata na poreze i doprinose u iznosu od 189,18 eur,
- Troškova prethodnih godina u iznosu od 3.567,67 eur,
- Ostalih manjkova iz imovine u iznosu od 24.935,72 eur,
- Troškova kazni i prisilne naplate u iznosu od 513,55 eur,
- Naknadno utvrđenih troškova u iznosu od 237,75 eur,
- Nagrada stečajnom upravitelju u iznosu od 83.615,37 eur

Neizravni troškovi koji terete stečajnu masu iznose ukupno **627.964,98 eur.**

|                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Neizravni troškovi koji terete predmetnu Nekretninu iznose <b>287.733,55 eur.</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|

Raspored zajedničkih troškova izvršen je na **temelju procijenjene** / prodajne **vrijednosti nekretnina** po lokacijama i sudjeluje prema slijedećem obračunu:

| EUR                                           |                     |              |
|-----------------------------------------------|---------------------|--------------|
| LOKACIJA                                      | IZNOS               | %            |
| Zagreb, Zeleni trg - gradilište               | 406.777,00          | 2,58         |
| Zagreb, Zeleni trg 4A                         | 461.000,00          | 2,93         |
| Zagreb, Zeleni trg 6 i 6A                     | 3.486.087,79        | 22,14        |
| Zagreb, Nova Cesta 158                        | 1.152.831,32        | 7,32         |
| <b>Zagreb, Radnička cesta 204</b>             | <b>7.215.000,00</b> | <b>45,82</b> |
| Zagreb, Ksaverska cesta 200                   | 48.000,00           | 0,30         |
| Petrinja, S. Radića - asfaltna baza           | 89.200,00           | 0,57         |
| Petrinja, S. Radića odvojak - građ. zemljište | 17.600,00           | 0,11         |
| Petrinja, S. Radića odvojak - građ. pogon     | 274.000,00          | 1,74         |
| Petrinja, Ulica Matije Reljkovića - skladište | 209.000,00          | 1,33         |

|                                        |                      |               |
|----------------------------------------|----------------------|---------------|
| Petrinja, sajmište - građ. zemljište   | 163.000,00           | 1,04          |
| Petrinja, Duga ulica, Artura Turkulina | 7.200,00             | 0,04          |
| Petrinja, Trg Franje Tuđmana 11        | 72.700,00            | 0,46          |
| Rijeka, Ružićeva 11                    | 41.000,00            | 0,26          |
| Rijeka, Ružićeva 13                    | 33.000,00            | 0,21          |
| Zaprešić, Zajarki                      | 24.500,00            | 0,16          |
| Stupnik - proizvodna hala i radionice  | 1.616.000,00         | 10,26         |
| Stupnik - građevinsko zemljište        | 366.000,00           | 2,32          |
| Koprivnica - šljunčara Mlađ, Drnje     | 63.800,00            | 0,41          |
| Novo Čiče                              |                      | 0,00          |
| Grobnik                                |                      | 0,00          |
| <b>Ukupno</b>                          | <b>15.746.691,11</b> | <b>100,00</b> |

IX. Ukupni troškovi (izravni i neizravni) koji terete predmetnu nekretninu iznose 505.419,41 eur.

X. Kupoprodajna cijena za predmetnu Nekretninu je iznosila **5.413.750,00 eur**.

XI. U predmetu gornji poslovni broj su na ovoj nekretnini evidentirani različni vjerovnici koji se namiruju iz kupoprodajne cijene postignute prodajom prodane nekretnine i to:

1. Privredna banka Zagreb d.d. (na mjesto razlučnog vjerovnika Privredna banka Zagreb d.d. stupio je novi vjerovnik RR CONCEPT d.o.o.),
2. HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK

**XII. Tražbine tih vjerovnika će se namirivati iz iznosa dobivenog iz prodaje predmetne Nekretnine kao hipoteka prvog reda, zajedno i istovremeno.**

XIII. Od postignute kupovnine u iznosu od **5.413.750,00 eur**, temeljem odredbe članka 248. stavak 1. točka 1. Stečajnog zakona, prvenstveno se namiruju troškovi unovčenja iz članka 254. Stečajnog zakona, a koji u odnosu na predmetnu nekretninu iznose **505.419,41 eur** (izravni i neizravni troškovi).

Taj se iznos treba uplatiti na transakcijski račun Stečajnog dužnika otvoren kod Privredne banke Zagreb d.d., broj računa: HR27 2340 0091 1900 2823 8.

XIV. Ostaje za namirenje stečajnim – različnim vjerovnicima iznos od **4.908.330,59 eur**.

XV. Tražbina osigurana založnim pravom oba različna vjerovnika (Z-45977/13) namirivati će se iz iznosa dobivenog iz prodaje vrijednosti nekretnina kao hipoteka I. reda zajedno i istovremeno.

Na dan 25.travnja 2024. godine kao dan donošenja rješenja o ovrsi, prema podacima iz spisa, tražbine razlučnih vjerovnika RR CONCEPT d.o.o. i HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK iznose kako slijedi:

**RR CONCEPT d.o.o.                      4.672.610,15 EUR                      49,70%**

|               |                         |                |
|---------------|-------------------------|----------------|
| <b>HBOR</b>   | <b>4.729.390,37 EUR</b> | <b>50,30%</b>  |
| <b>UKUPNO</b> | <b>9.402.000,52 EUR</b> | <b>100,00%</b> |

Iz iznosa za namirenje stečajnih – razlučnih vjerovnika u visini od **4.908.330,59 eur**, trebaju se namiriti za iznose kako slijedi:

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| <b>RR CONCEPT d.o.o.</b> | 2.439.440,30 eur |
| <b>HBOR</b>              | 2.468.890,29 eur |
|                          | -----            |
|                          | 4.908.330,59 eur |

Rješenjem od 25.travnja 2024. godine je **RR CONCEPT d.o.o.** kao razlučni vjerovnik – kupac, prijebojem platio (naplatio) iznos od **2.405.051,14 eur**, tako da mu ostaje za isplatiti iznos od **34.389,16 eur**.

Stečajnom – razlučnom vjerovniku HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK treba namiriti za isti iznos od **2.468.890,29 eur**.

Stečajni upravitelj Damir Katić