

Nadležni trgovački sud: TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

Poslovni broj spisa: St-466/2018

Dužnik: ZRINSKI d.d. u stečaju, Čakovec, Dr. Ivana Novaka 13

OIB: 38396277912

Stečajna upraviteljica: Nevenka Golubić

Predmet: DIOBA KUPOVNINE OD PRODAJE NEKRETNINA NA KOJIMA POSTOJI RAZLUČNO PRAVO

I. UVODNI DIO

Na temelju izvještaja Financijske agencije o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi (identifikator nadmetanja: 25612) od 19. studenog 2020., ovaj sud je donio rješenje o dosudi poslovni broj 10 St-466/2018-151 od 24. studenog 2020., kojim se nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika na kojima postoji razlučno pravo, dosuđuju kupcu Tvornica stočne hrane d.d., Čakovec, za cijenu u iznosu od 11.165.000,00 kn. Kupac je iznos kupoprodajne cijene uplatio na račun Financijske agencije.

Nekretnine su se na elektroničkoj javnoj dražbi prodavale kao skupni predmet prodaje, po početnoj utvrđenoj cijeni u iznosu od 19.450.000,00 kn, koja je odgovarala procijenjenoj tržišnoj vrijednosti nekretnina.

Procjenu tržišne vrijednosti nekretnina izvršio je stalni sudski vještak Dragutin Matotek, dipl. ing.

Elaboratom o procjeni početna cijena nekretnina upisanih u:

- z.k.ul. 6500, k.o. Čakovec, čkbr. 228/1/2/a/1/455/2/3/1, poslovni objekat i industrijsko dvorište površine 1 j i 538 čhv i čkbr. 228/1/2/a/1/455/2/3/2, trafostanica i dvorište od 8 čhv, ukupne površine od 1 j i 546 čhv, utvrđena je u iznosu od 10.660.000,00 kn (54,80 % od ukupne procijenjene vrijednosti),
- z.k.ul. 4057, k.o. Čakovec, čkbr. 228/1/2/a/1/455/2/1, poslovni objekat i industrijsko dvorište površine od 1389 čhv i u z.k.ul. 6499, k.o. Čakovec, čkbr. 228/1/2/a/1/455/2/2/1, poslovni objekat i industrijsko dvorište površine od 1 j i 1198 čhv, u ukupnom iznosu od 8.790.000,00 kn (45,20 % od ukupne procijenjene vrijednosti).

Budući da je za nekretnine postignuta ukupna kupoprodajna cijena u iznosu od 11.165.000,00 kn, proizlazi da su nekretnine upisane u z.k.ul. 6500 k.o. Čakovec, unovčene za cijenu u iznosu od 6.118.420,00 kn (54,80 od kupoprodajne cijene), a nekretnine upisane u z.k.ul. 6499 i u z.k.ul. 4057 k.o. Čakovec, za cijenu u iznosu od 5.046.580,00 kn (45,20 % od kupoprodajne cijene).

II. RAZLUČNA PRAVA:

Privredna banka Zagreb d.d.

1. / U korist razlučnog vjerovnika Privredna banka Zagreb d.d., Radnička cesta 30, Zagreb, OIB: 02535697732, upisano je razlučno pravo na nekretninama upisanim u z.k.ul. 6500 k.o. Čakovec na temelju:

- Ugovora o međusobnom poslovnom odnosu br. 15/2001, solemniziranom kod JB Marodi Ivana pod brojem OU 300/01 (dugoročni kredit partija broj 5010464394)

-Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu, solemniziranom kod JB Marodi Ivana pod brojem OV-4085/16 (dugoročni kredit partija broj 5010582723)

- Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu, solemniziranom kod JB Marodi Ivana pod brojem OV-2499/18 (dugoročni kredit partija broj 5010669249).

U zemljišnim je knjigama pod Z-4983/2016 i pod Z-3360/2018 upisano ustupanje prvenstva založnog prava u korist Privredne banke Zagreb, na način da založno pravo Privredne banke Zagreb upisano pod Z-4264/16 i pod Z-3117/18 stupa naprijed u prvenstvenom redu te se upisuje na mjesto u prvenstvenom redu založnog prava upisanog u korist Erste & Steiermarkische Bank pod Z-8859/15.

Tražbina Privredne banke Zagreb d.d. osigurana razlučnim pravom na dan otvaranja stečajnog postupka iznosila je 2.283.230,92 kn.

Erste & Steiermarkische Bank d.d.

2./ U korist razlučnog vjerovnika Erste & Steiermarkische Bank d.d., Jadranski trg 3a, Rijeka, OIB: 23057039320, upisano je razlučno pravo na nekretninama upisanim u z.k.ul. 6500, 6499 i 4057 k.o. Čakovec, pod Z-4169/2005 od 07.07.2005., Z-5542/05 od 09.09.2005., Z-8859/2015 od 30.12.2015. (ustupanje prvenstvenog reda na nekretnini upisanoj u zk.ul. 6500 k.o. Čakovec u korist Privredne banke Zagreb, Z-4264/15 i Z-3117/18), na temelju

- Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju hipotekom na nekretnini br. ES 589/05 od 24.06.2005., solemniziranom kod JB Marodi Ivana pod br. OU-926/05-1 i dodacima tom ugovoru i

-Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava – simultane hipoteke na nekretninama od 28.12.2015., solemniziranom kod JB Marodi Ivana pod br. 10383/15.

Tražbina Erste & Steiermarkische Bank d.d. osigurana razlučnim pravom na dan otvaranja stečajnog postupka iznosila je 7.575.690,75 kn.

III. OBRAČUN TROŠKOVA UNOVČENJA NEKRETNINA

Na temelju čl. 248. Stečajnog zakona (NN 71/15), predlažem da se u stečajnu masu unesu troškovi unovčenja nekretnina koji su obračunati u skladu sa čl. 254. istoga Zakona, a sastoje se od:

1. Direktnih troškova unovčenja nekretnina:

- Troška procjene tržišne vrijednosti nekretnina u iznosu od 36.000,00 kn
 - Naknade Financijskoj agenciji za provedbu e-dražbe u iznosu od 2.800,00 kn
 - Troška komunalne naknade i naknade za uređenje voda u iznosu 141.977,72 kn (prema „kartici obveznika“ izdanoj od Grada Čakovca, ukupni dug iznosi 303.998,95 kn, od čega se 111.642,11 kn odnosi na razdoblje do otvaranja stečaja. Od zakupnika Tiskara Zrinski nadoknađeno je 50.379,12 kn, te sukladno tome trošak iznosi 141.977,72 kn)
- Sveukupno: 180.777,72 kn

2. Razmjernog dijela nagrade stečajnom upravitelju

Tijekom provedenog stečajnog postupka unovčena je stečajna masa kako slijedi (nisu uključeni iznosi troškova koji su prefakturirani i naplaćeni od zakupnika Tiskara Zrinski d.o.o.):

Unovčena stečajna masa (prodajne cijene su bez PDV-a)	Iznos u kn
Naplaćene su tražbine stečajnog dužnika nastale prije otvaranja stečajnog postupka	706.402,15
Naplaćena zakupnina temeljem ugovora o zakupu	1.061.544,84
Kamata po viđenju	9,28
Dovršenje usluge tiskanja biblija te preuzimanja ostalih knjiga u ekspeditu	268.639,52
Prodaja stroja za rezanje papira – polar 115X (razlučno pravo)	145.220,00
Prodaja knjiga	27.103,54
Prodaja strojeva- Kolbus, Heidelberg i Ventura	5.196.702,95
Prodaja stroja za savijanje araka	203.485,55
Prodaja grafičkih strojeva na kojima nema razlučnih prava	2.214.108,41
Prodaja motornih vozila	55.181,00
Prodaja viličara i kontejnera	48.000,00
Prodaja slika	20.587,19
Prodaja nekretnina	11.165.000,00
Ukupno:	21.111.984,43

Kupovina od prodaje nekretnina u iznosu od 11.165.000,00 učestvuje u ukupno unovčenoj stečajnoj masi s udjelom od 52,88 % (11.165.000,00 : 21.111.984,43).

Čl. 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 105/2015) propisano je da se stečajnom upravitelju s osnove unovčene stečajne mase obračunava nagrada primjenom tablice vrijednosti unovčene stečajne mase i nagrade u postocima:

Vrijednost unovčene stečajne mase u kunama			Nagrada u %
		do 100.000,00	16
na razliku od	100.000,01	do 300.000,00	12
na razliku od	300.000,01	do 500.000,00	10
na razliku od	500.000,01	do 1.000.000,00	8
na razliku od	1.000.000,01	do 5.000.000,00	7

na razliku od	5.000.000,01	do	10.000.000,00	6
na razliku od	10.000.000,01	do	12.000.000,00	5
na razliku iznad	12.000.000,01			1

S obzirom da unovčena stečajna masa iznosi 21.111.984,43 kn, te da samo manji dio stečajne mase još nije unovčen, primjenom tablice vrijednosti unovčene stečajne mase i nagrade u postocima, stečajni upravitelj će imati pravo na ukupnu nagradu u bruto iznosu od 630.000,00 kn, na koju se obračunava i 7,5 % doprinosa za zdravstveno osiguranje, što sveukupno iznosi 677.250,00 kn. Razmjerni dio nagrade koji tereti unovčenje nekretnina stoga iznosi 358.129,80 kn (677.250,00 kn x 52,88 %).

3. Indirektnih troškova koji terete unovčenje nekretnina

Indirektni troškovi unovčenja koji terete prodaju nekretnina iznose ukupno 804.036,82 kn, a sastoje se od 52,88 % do sada nastalih neizravnih troškova postupka i ostalih obveza stečajne mase. Troškovima nisu obuhvaćeni oni troškovi koji se refundiraju od zakupnika Tiskara Zrinski d.o.o.

Naziv troška	Sveukupno
Troškovi bruto plaća radnika za vrijeme otkaznog roka: od 28.01.2019. do 01.03.2019.	779.052,64
Troškovi plaća radnika na radnom mjestu „čuvarska služba“ 50 %	268.092,47
Iznos premije osiguranja imovine bez loma stroja	78.062,92
Lož ulje- radi grijanja hale u razdoblju dovršavanja biblija	13.576,96
Naknada Hrvatskoj poštanskoj banci za vođenje računa	5.304,61
Telefonski troškovi	1.086,27
Materijalni troškovi (toner, poštarina, uredski materijal i ost.)	6.289,94
Materijalni troškovi (Lidija Lesar)	525,44
Knjigovodstvene usluge – ugovor KSEMA d.o.o. Varaždin	60.000,00
Centar poslovnih analiza- savjetodavne usluge oko obračuna plaća	10.687,50
Usluga izmjena softwarea za obračun plaća – prema zakonskim izmjenama od 01.01.19. – TASK d.o.o. Varaždin	8.200,00
Ugovor o djelu – Pal Mladen, na dovršenju biblija	1.038,64
Nagrada za rad privremenom i stečajnom upravitelju Lidiji Lesar	32.250,00
Servis uređaja za kompenzaciju jalove električne energije	7.367,50
Trošak doktora medicine rada- zakonska obveza – pregled Božica Vrbaneć	450,00

Trošak Fina- očevidnik o redoslijedu plaćanja dužnik Buković D.	20,00
Naknada SKDD	25.243,50
Sudske pristojbe	1.268,00
Troškovi ugrađenih dijelova od strane zakupnika Tiskara Zrinski d.o.o.	114.327,50
Pohrana svih baza podataka na računalo i nositelje podataka – TASK d.o.o.	4.725,00
Održavanje strojeva- ispuštanje tekućine kako bi se izbjegla šteta zbog niskih temperatura	3.240,00
Troškovi izvještavanja „Intrastat“	1.250,00
Zbrinjavanje opasnog otpada	96.000,00
Priprema dokumentacije za odvoz opasnog otpada	2.434,33
Sveukupno:	1.520.493,22
52,88 %	804.036,82

4. Ukupni troškovi unovčenja nekretnina i raspodjela troškova

Proizlazi da ukupni troškovi unovčenja iznose 1.342.944,34 kn, a sastoje se od:

- direktnih troškova u iznosu od 180.777,72 kn
- razmjernog dijela nagrade stečajnom upravitelju u iznosu od 358.129,80 kn
- indirektnih troškova u iznosu od 804.036,82 kn

Budući da nekretnina upisana u z.k.ul. 6500 k.o. Čakovec učestvuje u kupoprodajnoj cijeni s udjelom od 54,80 %, pripadajući troškovi koji terete unovčenje te nekretnine iznose 735.933,50 kn.

Nekretnine upisane u z.k.ul. 4057 i 6499 k.o. Čakovec sudjeluju u kupoprodajnoj cijeni s udjelom od 45,20 %, te troškovi koji terete unovčenje tih nekretnina iznose 607.010,84 kn.

IV. TRAŽBINE RAZLUČNIH VJEROVNIKA

Razlučni vjerovnici Privredna banka Zagreb d.d. i Erste & Steiermarkische Bank d.d. dostavili su izračune svojih tražbina na dan 24. studenog 2020. godine.

1. Tražbina razlučnog vjerovnika Privredna banka Zagreb d.d

Prema izvratku iz poslovnih knjiga Privredne banke Zagreb d.d. na dan 24.11.2020. , ukupan iznos tražbine osigurane razlučnim pravom iznosi 2.532.006,56 kn, a sastoji se od duga:

- po partiji kredita broj 5010669249, u iznosu od 2.274.580,24 kn
- po partiji kredita broj 5010464394, u iznosu od 152.638,39 kn
- po partiji kredita broj 5010582723, u iznosu od 104.787,93 kn.

2. Tražbina razlučnog vjerovnika Erste & Steiermarkische Bank d.d.

Prema izvodu iz poslovnih knjiga na dan 24.11.2020. tražbina razlučnog vjerovnika Erste & Steiermarkische Bank d.d. iznosi ukupno: 4.086.671,84 kn, a sastoji se od duga po:

- partiji broj 110029694, u iznosu od 11.713,86 kn
- partiji broj 7300141675, u iznosu od 1.968,98 kn
- partiji broj 5113970586, u iznosu od 1.565.692,51 kn
- partiji broj 5115582583, u iznosu od 1.578.282,92 kn
- partiji broj 5401984823, u iznosu od 58.175,07 kn
- partiji broj 5402025694, u iznosu od 2.250,00 kn i
- odvjetničkih troškova u iznosu od 868.588,50 kn.

Napominje se da tražbine po partiji broj 110029694, u iznosu od 11.713,86 kn i po partiji broj 7300141675, u iznosu od 1.968,98 kn, nisu osigurane razlučnim pravom i ne mogu se naplaćivati iz kupovnine od prodaje nekretnina na kojima postoji razlučno pravo.

Nadalje, odvjetnički troškovi u iznosu od 868.588,50 kn također se ne mogu podmirivati iz kupovnine od prodaje nekretnina, budući da je člankom 20. Stečajnog zakona propisano da u predstečajnom i stečajnom postupku svaki vjerovnik sam snosi svoje troškove postupka.

Slijedom navedenog proizlazi da tražbina razlučnog vjerovnika Erste & Steiermarkische Bank d.d., koja se namiruje iz kupovnine od prodaje nekretnina upisanih u z.k.ul. 6500, 6499 i 4057 k.o. Čakovec, iznosi 3.204.400,50 kn.

V. DIOBA KUPOVNINE

Predlažem da sud u skladu sa čl. 248. Stečajnog zakona donese rješenje o namirenju kako slijedi:

1. Iz kupovnine od prodaje nekretnina upisanih u z.k.ul. 6500 k.o. Čakovec, u iznosu od 6.118.420,00 kn namiruju se:
 - troškovi unovčenja nekretnina, u iznosu od 735.933,50 kn
 - tražbina razlučnog vjerovnika Privredna banka Zagreb d.d., u iznosu od 2.532.006,56 kn
 - tražbina razlučnog vjerovnika Erste & Steiermarkische Bank d.d., u iznosu od 2.850.479,94 kn.
2. Iz kupovnine od prodaje nekretnina upisanih u z.k.ul. 4057 i 6499 k.o. Čakovec, u iznosu od 5.046.580,00 kn namiruju se:
 - troškovi unovčenja nekretnina, u iznosu od 607.010,84 kn
 - tražbina razlučnog vjerovnika Erste & Steiermarkische Bank d.d., u iznosu od 353.920,56 kn
 - preostali iznos od 4.085.648,60 kn unosi se u stečajnu masu za namirenje tražbina stečajnih vjerovnika.

U Varaždinu, 13. siječnja 2021.

Stečajna upraviteljica:

Nevenka Golubić, dipl. oec.