

Nadležni sud: Trgovački sud u Varaždinu

Poslovni broj: St-307/2023

Stečajni sudac: Jasna Lekić

Dužnik: Stečajna masa iza KONGORA-KOPRIVNICA d.o.o. u stečaju
Čakovec, Ulica Mihovila Pavleka Miškine 25
OIB: 47600186572

PODNEŠAK STEČAJNE UPRAVITELJICE

kojim dostavlja:

- obračun troškova unovčenja nekretnina sa razlučnim pravom**
- prijedlog diobe kupovnine**

U ovom stečajnom postupku je dana 09.04.2025. zaključena 3. (treća) elektronička javna dražba koju je FINA provodila radi prodaje suvlasničkih dijelova nekretnina opterećenih razlučnim pravom, upisanih u tri ZK uloška koji se prodaju kao cjelina (jedan predmet prodaje), i to:

- a) čkbr. 1404/2 Ulica oslobođenja, oranica površine 549 m², ukupne površine 549 m², 4. Suvlasnički dio: 1/4, upisana u zk.ul. 1895 k.o. Drnje,
- b) čkbr. 1400/2 pašnjak Baskovec ukupne površine 107 čhv., 3. Suvlasnički dio: 1/2, upisana u zk.ul. 2028 k.o. Drnje,
- c) čkbr. 932/12 livada Šibik ukupne površine 574 čhv., 4. Suvlasnički dio: 1/4, upisana u zk.ul. 2572 k.o. Drnje.

Prema Izvještaju o provedenoj dražbi (ID 49580) koji je Financijska agencija dostavila u spis, uplaćene su dvije jamčevine i zaprimljena je jedna valjana ponuda na iznos od 780,75 EUR.

Rješenjem o dosudi posl.br. St-307/2023-129 od 20.05.2025. nekretnine su dosuđene ponuditelju – kupcu Patrik Šarec, Oslobođenja 18, 48322 Drnje, OIB: 31863230247 za cijenu u iznosu od 780,75 EUR. Kupcu je naloženo da pored već uplaćene jamčevine uplati razliku od 496,45 EUR u roku od 30 dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi.

Podneskom od 17.06.2025. Financijska agencija je dostavila sudu obavijest da je kupac uplatio razliku kupovnine, te je sud izdao Potvrdu posl.br. St-307/2023-135 od 18.06.2025. kojom se potvrđuje da je kupac platio kupovninu od 780,75 EUR u cijelosti sukladno Rješenju o dosudi od 20.05.2025. koje je postalo pravomoćno 06.06.2025. godine.

Uvažavajući navedeno, **ovim podneskom stečajna upraviteljica dostavlja obračun troškova koji terete unovčenje predmetne nekretnine opterećene razlučnim pravom, te prijedlog da se cjelokupni iznos kupovnine prenese na račun stečajnog dužnika na ime namirenja dijela obračunatih troškova koji terete unovčenje nekretnina.**

Za namirenje razlučnih vjerovnika nema sredstava obzirom da su troškovi unovčenja veći od postignute kupovnine kako je pojašnjeno u nastavku.

TROŠKOVI UNOVČENJA PREDMETA RAZLUČNOG PRAVA
--

Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava utvrđuju se prema odredbama čl. 254. st. 3 Stečajnog zakona u paušalnom iznosu od 5% od utrška, a ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši, odredit će se u stvarnoj visini.

U ovom predmetu **stvarni troškovi su veći od 5%, te se utvrđuju u stvarnoj visini i iznose 1.185,19 EUR**, a uključuju troškove koji direktno terete unovčenje nekretnine (redni broj 1., 2. i 3.) i indirektni (opće) troškove (redni broj 4. i 5.) koji se razmjerno raspoređuju na unovčenje nekretnina prema udjelu u unovčenju stečajne mase (15,96%), kako slijedi:

Troškovi unovčenja nekretnina (predmeta razlučnog prava)

Redni broj	Troškovi koji terete unovčenje nekretnina	Iznos (EUR)
1.	Trošak procjene vrijednosti nekretnine	600,00
2.	Trošak 3 održane dražbe FINA	278,70
3.	Nagrada stečajnom upravitelju (16% prema Uredbi)	124,92
4.	Razmjerni dio općih troškova - knjigovodstvo (15,96% ukupnih troškova)	151,58
5.	Razmjerni dio općih troškova - naknade banke (15,96% ukupnih troškova)	29,99
	Ukupni troškovi	1.185,19

Pojašnjenje troškova:

1. Trošak procjene vrijednosti nekretnine

- u prilogu račun ovlaštenog procjenitelja Arsing d.o.o. Varaždin za izradu Elaborata o procjeni nekretnine

2. Trošak elektroničke dražbe FINA

Financijskoj agenciji uplaćen je predujam u iznosu 371,60 EUR za održavanje četiri dražbe. Nekretnine su prodane na 3. dražbi, te će se zatražiti povrat od 92,90 EUR za četvrtu dražbu koja nije održana. Trošak od 278,70 EUR je stvarni trošak tri održane dražbe koji direktno tereti unovčenje nekretnine.

- račun na ukupno uplaćeni iznos u prilogu (povrat je moguće zatražiti nakon namirenja)

3. Nagrada stečajnom upravitelju

Nagrada stečajnom upravitelju obračunata je sukladno čl. 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima na iznos kupovnine od 780,75 EUR, primjenom postotaka od 16% (prvi raspon utvrđen Uredbom) u bruto iznosu od 124,92 EUR.

4. i 5. Razmjerni dio općih troškova

Razmjerni dio općih troškova određen je u postotku u kojem unovčenje nekretnina sudjeluju u ukupnom unovčenju stečajne mase, a koji postotak iznosi 15,96%:

Stečajna masa iz KONGORA-KOPRIVNICA d.o.o. u stečaju

Čakovec, Mihovila Pavleka Miškine 25, OIB: 47600186572

Posl.broj: **St-307/2023****Sanja Janči, stečajni upravitelj**

Unovčena stečajna masa	Iznos EUR	Udio u unovčenju
Naknada za brisanje založnog prava (založni dužnik Zoran Mihael Perošić)	1.663,31	33,99%
Naknada za brisanje založnog prava (založni dužnik Nadica Međurečan)	2.449,22	50,05%
Unovčenje suvlasničkih dijelova nekretnina na 3. el. dražbi	780,75	15,96%
Ukupno unovčenje	4.893,28	100,00%

Izračun razmjernog dijela općih troškova koji indirektno terete unovčenje nekretnina

Opći troškovi do 6/2025	Ukupno EUR	Dio općih troškova koji tereti unovčenje nekretnina (15,96% općih troškova)
Naknade banke	187,98	29,99
Troškovi knjigovodstva (od 12/2023 do 6/2025, 19 mjeseci x 50,00 EUR mjesečno)	950,00	151,58
Ukupno opći troškovi	1.137,98	181,57

PRIJEDLOG DIOBE KUPOVNINE I NAMIRENJA RAZLUČNIH VJROVNIKA

Na svim nekretninama upisana su razlučna prava na suvlasničkom dijelu dužnika prvenstvenim redom i u korist razlučnih vjerovnika kako slijedi:

1. H-ABDUCO d.o.o. Zagreb – upisan teret 1.000.000,00 kn (prijava tražbine i razlučnog prava u iznosu 1.530.331,21 kn)
2. Fond za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost Zagreb – upisan teret 1.484.753,58 kn (prijava tražbine i razlučnog prava u iznosu 2.900.861,43 kn) na zk.ul. 1895 i 2572 (na zk.ul. 2028 nije upisan teret)
3. Javna vatrogasna postrojba Grada Virovitice – upisan teret 119.275,29 kn (prijava tražbine i razlučnog prava u iznosu 129.543,00)
4. RH Ministarstvo financija – upisan teret 3.310.342,38 kn (prijava tražbine i razlučnog prava u iznosu 3.862.186,34 kn)

Iz prethodno navedenog obračuna proizlazi kako **ukupan trošak unovčenja nekretnina opterećenih razlučnim pravom iznosi 1,185,19 EUR.**

Kupac je uplatio kupovninu u iznosu od 780,75 EUR.

Troškovi unovčenja su veći od postignute kupovnine za 404,44 EUR i mogu se samo djelomično namiriti iz unovčenja nekretnina.

Za namirenje tražbina razlučnih vjerovnika nema sredstava.

	Iznos (EUR)
Ukupni troškovi unovčenja	1.185,19

Stečajna masa iza KONGORA-KOPRIVNICA d.o.o. u stečaju

Čakovec, Mihovila Pavleka Miškine 25, OIB: 47600186572

Posl.broj: **St-307/2023**

Sanja Janči, stečajni upravitelj

Postignuta kupovina za nekretnine	780,75
Nedostaje za troškove unovčenja od postignute kupovine	-404,44
Namirenje razlučnih vjerovnika (nema sredstava)	0,00

Slijedom navedenog predlaže se sudu donijeti rješenje o namirenju ili podredno zakazati ročište za diobu kupovine i na istom prihvatiti iznos od 1.185,19 EUR kao trošak unovčenja nekretnina opterećenih razlučnim pravom, a rješenjem o namirenju odrediti da se iznos kupovine od 780,75 EUR rasporedi na slijedeći način:

a) iznosom od 780,75 EUR djelomično se namiruju troškovi unovčenja nekretnine i nalaže se Financijskoj agenciji da ovaj iznos prenese na račun stečajnog dužnika Stečajna masa iza KONGORA-KOPRIVNICA d.o.o. u stečaju IBAN: HR1823900011101425914.

Stečajni upravitelj
Sanja Janči

U Čakovcu, 09.07.2025. godine

Prilozi:

- kako je navedeno u tekstu