



Republika Hrvatska  
Trgovački sud Varaždin  
Varaždin, Braće Radić 2

Poslovni broj: 7 St-997/2016-704

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

Trgovački sud u Varaždinu, po sucu Mariji Levanić-Škerbić u stečajnom postupku nad dužnikom CONING d.d. "u stečaju", Varaždin, Augusta Šenoae 4-6, OIB: 49557976962, kojeg zastupa stečajna upraviteljica Lidija Lesar, 18. listopada 2022.

#### riješio je

I Iz kupovnine ostvarene prodajom nekretnine stečajnog dužnika „Hotel Pagus“ u ukupnom iznosu od 34.235.000,00 kn

i to:

- čkbr. 8833/2 upisana u zk.ul. 6008, k.o. Pag, u naravi Hotel Pag površine 2887 m<sup>2</sup>, dvorište Pag 3527 m<sup>2</sup>, kamenjar 2574 m<sup>2</sup>, ukupne površine 8988 m<sup>2</sup>, i to:
- 1. suvlasnički dio 9084/10000 Etažno vlasništvo (E-1) povezano s vlasništvom posebnog djela u Planu posebnih djelova Hotelsko poslovne zgrade hotel "Pagus" u Pagu - ETAŽA 1 a koja se sastoji od prizemlja, 1. kata, 2. kata i potkrovlja ukupne površine 4.577,40 m<sup>2</sup>,
- 2. suvlasnički dio 54/10000 Etažno vlasništvo (E-2) povezano s vlasništvom posebnog djela u Planu posebnih djelova Hotelsko poslovne zgrade hotel "Pagus" u Pagu ETAŽA 2 u prizemlju lokal 1. ukupne površine 27,10 m<sup>2</sup>;
- 3. suvlasnički dio 108/10000 Etažno vlasništvo (E-3) povezano s vlasništvom posebnog djela u Planu posebnih djelova Hotelsko poslovne zgrade hotel "Pagus" u Pagu ETAŽA 3 u prizemlju lokal 2. ukupne površine 54,50 m<sup>2</sup>;
- 4. suvlasnički dio: 108/10000 Etažno vlasništvo (E-4) povezano s vlasništvom posebnog djela u Planu posebnih djelova Hotelsko poslovne zgrade hotel "Pagus" u Pagu ETAŽA 4 u prizemlju lokal 3. ukupne površine 54,50 m<sup>2</sup>;
- 5. suvlasnički dio: 42/10000 Etažno vlasništvo (E-5) povezano s vlasništvom posebnog djela u Planu posebnih djelova Hotelsko poslovne zgrade hotel "Pagus" u Pagu ETAŽA 5 u prizemlju lokal 4. ukupne površine 21,45 m<sup>2</sup>;
- 6. suvlasnički dio: 108/10000 Etažno vlasništvo (E-6) povezano s vlasništvom posebnog djela u Planu posebnih djelova Hotelsko poslovne zgrade hotel "Pagus" u Pagu ETAŽA 6 u prizemlju lokal 5. ukupne površine 54,60 m<sup>2</sup>;
- 7. suvlasnički dio: 54/10000 Etažno vlasništvo (E-7) povezano s vlasništvom posebnog djela u Planu posebnih djelova Hotelsko poslovne zgrade hotel "Pagus" u Pagu ETAŽA 7 u prizemlju lokal 6. ukupne površine 27,10 m<sup>2</sup>;
- 8. suvlasnički dio: 54/10000 Etažno vlasništvo (E-8) povezano s vlasništvom posebnog djela u Planu posebnih djelova Hotelsko poslovne zgrade hotel "Pagus" u Pagu ETAŽA 8. u prizemlju lokal 7. ukupne površine 27,10 m<sup>2</sup>;

9. suvlasnički dio: 101/10000 Etažno vlasništvo (E-9) povezano s vlasništvom posebnog djela u Planu posebnih djelova Hotelsko poslovne zgrade hotel "Pagus" u Pagu ETAŽA 9 u prizemlju lokal 8. ukupne površine 51,45 m<sup>2</sup>;
10. suvlasnički dio: 196/10000 Etažno vlasništvo (E-10) povezano s vlasništvom posebnog djela u Planu posebnih dijelova Hotelsko poslovne zgrade hotel "Pagus" u Pagu ETAŽA 10 u prizemlju lokal 9. ukupne površine 98,05 m<sup>2</sup>,

identifikator nadmetanja ID: 36020, namiruju se:

- a) troškovi unovčenja predmeta razlučnoga prava u iznosu od 629.774,10 kn;
- b) tražbina razlučnog vjerovnika RUDAN d.o.o., OIB: 84430586938, Žminj, 9. rujan 1/H (kao pravni slijednik ESCO ENERGY d.o.o. Žminj, 9. rujan 1/H, OIB: 70638598879), u iznosu od 33.605.225,90 kn.

- II Nalaže se Financijskoj agenciji da sredstva sa računa jamčevina u iznosu od 629.774,10 kn prenese na račun CONING d.d. u stečaju broj HR7723900011101045388 otvoren kod Hrvatske poštanske banke.

### Obrazloženje

1. Nakon što su u stečajnom postupku unovčene nekretnine stečajnog dužnika navedene u točki I. izreke ovog rješenja za iznos od 34.235.000,00 kn sud je pristupio raspodjeli kupovnine primjenom odredbe čl. 248. i čl. 254. Stečajnog zakona ("Narodne novine" broj 71/15, 104/17, dalje SZ).

2. Sud je rješenjem o dosudi poslovni broj St-997/2016-667 od 7. lipnja 2022., na temelju zahtjeva kupca RUDAN d.o.o. za oslobođenje od polaganja kupovnine temeljem članka 107. st. 1. Ovršnog zakona, kupca djelomično oslobodio plaćanja kupovnine za iznos od 33.605.225,90 kn, za koji se iznos osnovano moglo pretpostaviti da će biti pokriven iznosom koji će mu pripasti prema rješenju o namirenju, s obzirom je kupac osoba koja se kao razlučni vjerovnik namiruje prije svih ostalih vjerovnika koji imaju pravo na namirenje iz iste kupovnine, dok je kupac obvezan na plaćanje kupovnine u ukupnom iznosu od 629.774,10 kn.

3. Stečajna upraviteljica je u podnesku od 4. lipnja 2022. kao i na ročištu za diobu kupovnine 18. listopada 2022. predložila da sud iz ostvarene cijene namiri trošak unovčenja predmeta razlučnog prava u smislu čl. 254. st. 3 Stečajnog zakona u ukupnom iznosu od 629.774,10 kn, a koji trošak se odnosi na izravne troškove unovčenja opterećene nekretnine, kako slijedi:

Izravni (direktni) troškovi unovčenja nekretnine	Iznos kn
Trošak procjene vrijednosti Hotel Pagus	90.000,00
Struja	173.576,23
Naknada za uređenje voda	34.015,23
Komunalna naknada	83.136,00
Geodetski elaborat Pagus	5.000,00

Osiguranje od požara i krađe	77.473,48
Popravci zbog oštećenja (zamjena stakla, krovšta i sl)	7.580,63
Postavljanje table na parking	720,00
Razmjerni dio bruto nagrade stečajnom upravitelju*	157.572,53
Trošak elektroničke javne dražbe FINA	700,00
<b>UKUPNO IZRAVNI TROŠKOVI UNOVČENJA</b>	<b>629.774,10</b>

\*Razmjerni dio bruto nagrade stečajnom upravitelju – u ovom stečajnom postupku zbog značajnog iznosa ukupno procijenjene vrijednosti stečajne mase (nekretnina) od 185.776.004,00 kn, predviđa se iznos maksimalne nagrade stečajnom upravitelju po osnovu unovčene stečajne mase, koji sukladno čl. 6. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima iznosi 630.000,00 kn.

Budući da nije moguće predvidjeti iznos u kojem će nekretnine biti unovčene u stečajnom postupku, razmjerni dio bruto nagrade stečajnom upravitelju određen je na način da je u omjer stavljen iznos procijenjene vrijednosti nekretnine „Hotel Pagus“ u odnosu na ukupan iznos procijenjene vrijednosti svih nekretnina stečajnog dužnika. Udio procijenjene vrijednosti nekretnine „Hotel Pagus“ iznosi 25,01%. Primjenom tog postotka na max iznos nagrade, dobiven je razmjerni dio bruto nagrade od 157.572,53 kn (630.000 kn x 25,01%).

4. Na ročištu za diobu kupovnine razlučni vjerovnici nisu se usprotivili prijedlogu stečajne upraviteljice.

5. Sud je utvrdio kako je obračun troškova unovčenja koji je dostavila stečajna upraviteljica obrazložen i dokumentiran, a obračun nagrade ispravan i u skladu s Uredbom o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima te je sud iz utrška u stečajnu masu unio iznos od 629.774,10 kn za namirenje troškova unovčenja predmeta razlučnog prava u smislu čl. 254. st. 3 Stečajnog zakona.

6. Nakon podmirenja troškova stečajnog postupka preostaje iznos od 33.605.225,90 kn.

7. U skladu s pravilima ovršnog postupka, nakon tražbina koje se prvenstveno namiruju, namiruju se tražbine osigurane založnim pravom i to po redu stjecanja založnog prava, a ako je bio ustupljen prednosni red, tada se vjerovnici namiruju po time uspostavljenom prednosnom redu.

8. Na temelju podataka u spisu i zemljišne knjige te utvrđenja na ročištu sud je utvrdio da su na svim etažama nekretnine Hotel Pagus upisana založna prava vjerovnika ESCO ENERGY d.o.o., OIB: 70638598879, 9. rujna 1H, 52341 Žminj i HRVATSKE BANKE ZA OBNOVU I RAZVOJ (HBOR), OIB: 26702280390, Zagreb, Strossmayerov trg 9. Na vjerovnika ESCO ENERGY d.o.o. založna prava prenesena su temeljem Ugovora o ustupu tražbine od 19.06.2019. sklopljenog s prethodnim razlučnim vjerovnikom B2 KAPITAL d.o.o., Radnička cesta 41, Zagreb, OIB 57509775367 (koji je založno pravo prethodno stekao ustupom potraživanja od ZAGREBAČKE BANKE d.d., Zagreb, Paromlinska 2, OIB:9296322473). Podneskom od 02.06.2022. razlučni vjerovnik ESCO ENERGY d.o.o. obavijestio je sud da je društvo ESCO ENERGY d.o.o. pripojeno društvu Rudan d.o.o., što je provedeno u

sudskom registru preuzimatelja dana 18. svibnja 2022. rješenjem broj Tt-22/4026-5. Stoga je kao razlučni vjerovnik sada Rudan d.o.o. Žminj, 9. rujan 1/H, OIB: 84430586938, kao pravni slijednik.

Redoslijed upisa založnih prava je kako slijedi:

1. 10.000.000,00 kuna upisano pod Z-901/2010 u korist ESCO ENERGY d.o.o. (sada Rudan d.o.o.)
2. 1.182.272,11 € upisano pod Z-1181/2006 u korist ESCO ENERGY d.o.o. (sada Rudan d.o.o.)
3. 15.000.000,00 kuna + 1.730.405,64 € upisano pod Z-1129/05 u korist ESCO ENERGY d.o.o. (sada Rudan d.o.o.)
4. 17.500.000,00 kuna upisano pod Z-175/2011 u korist ESCO ENERGY d.o.o. (sada Rudan d.o.o.)
5. 17.500.000,00 kuna upisano pod Z-175/2011 u korist ESCO ENERGY d.o.o. (sada Rudan d.o.o.)
6. 23.635.486,75 kuna upisano pod Z-941/2011 u korist HBOR.

9. Prema podnesku razlučnog vjerovnika ESCO ENERGY d.o.o. (sada Rudan d.o.o.) od 02.06.2022., tražbina osigurana razlučnim pravom u prvom redu prvenstva (pojedinačni upisi založnog prava od r.br. 1. do 5.) na dan sklapanja Ugovora o ustupu tražbine od 19.06.2019. iznosila je 78.087.207,86 kn. U dosadašnjem tijeku postupka razlučni vjerovnik je namiren iz prodaje nekretnine „Kalić“ u iznosu 13.073.312,67 kn, te preostala tražbina iznosi 65.013.895,19 kn uvećano za zakonsku zateznu kamatu od dana ustupa. Postignuta cijena za nekretninu Hotel Pagus je 34.235.000,00 kn te se se iz iste može djelomično namiriti samo prvoupisani razlučni vjerovnik i to prijebojem za iznos 33.605.225,90 kn (kupovnina umanjeno za troškove unovčenja).

10. Temeljem navedenog, primjenom čl. 248. i 254. SZ-a, odlučeno je kao u točki I izreke ovog rješenja.

11. U točki II izreke ovog rješenja naloženo je Financijskoj agenciji, temeljem čl. 13. st. 1. Pravilnika o načinu i postupku prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku, da sredstva sa računa jamčevina u iznosu od 629.774,10 kn, koja se odnose na troškove unovčenja iz čl. 254. st. 3. SZ-a, prenese na račun stečajnog dužnika. Naime, kupac je, kao razlučni vjerovnik s tražbinom većom od kupovnine, oslobođen od plaćanja kupovnine u iznosu od 33.605.225,90 kn. Kupac je uplatio iznos jamčevine od 4.562.000,00 kuna te stoga nije morao uplatiti razliku između postignute kupovnine i iznosa za koji je oslobođen od plaćanja kupovnine, već je određeno da će se navedena razlika u iznosu od 629.774,10 kn namiriti iz uplaćene jamčevine (dok se preostali iznos uplaćene jamčevine od 3.932.225,90 kn vraćen kupcu temeljem zaključka suda). Navedeni iznos od 629.774,10 kn odnosi se na troškove unovčenja iz čl. 254. SZ-a te iste valja namiriti. Stoga je riješeno kao u točki II. izreke.

U Varaždinu 18. listopada 2022.

Sudac:  
Marija Levanić-Škerbić

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja pravo žalbe ima stečajni upravitelj i sve osobe koje su polagale pravo na namirenje iz kupovnine, u roku od 8 dana od isteka osmog dana od dana objave rješenja na e-Oglasnoj ploči, pismeno u 3 primjerka, putem ovoga suda na Visoki Trgovački sud RH.

DNA:

1. e-Oglasna ploča suda
2. FINA Zagreb, po pravomoćnosti

Broj zapisa: **eb313-71fc4**

Kontrolni broj: **0f894-e2b77-fe84f**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=MARIJA LEVANIĆ-ŠKERBIĆ, L=VARAŽDIN, O=TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU, 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 Varaždinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.