



**Razlučnim vjerovnicima u stečajnom postupku nad dužnikom
VRBOVSKO EKO ENERGIJA d.o.o. u stečaju, OIB: 30557421377
(Trgovački sud u Rijeci, posl. br. St-598/2021):**

- ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d., Jadranski trg 3a, 51000 Rijeka
- HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, Trg Josipa Jurja Strossmayera 9, 10000 Zagreb
- HRVATSKA POŠTANSKA BANKA d.d., Jurišićeva ulica 4, 10000 Zagreb

n/r stečajne upraviteljice Nade Barišić

PREDMET: prijedlog prodaje neposrednom pogodbom za ponuđenu cijenu od 411.000,00 EUR – uoči ročišta određenog zaključkom Trgovačkog suda u Rijeci posl. br. St-598/2021-143 za 10. lipnja 2026. u 11,15 sati

Poštovani,

u svojstvu vlasnika nekretnina i pokretnina proizvodnog kompleksa u Vrbovskom, stečenih u stečajnom postupku nad društvom CEDAR d.o.o. u stečaju, obraćamo se cijenjenim razlučnim vjerovnicima uoči ročišta određenog za 10. lipnja 2026. radi izjašnjenja o vrijednosti i načinu unovčenja predmeta prodaje.

U nastavku ukratko iznosimo činjenice o stečevoj imovini, zemljišnoknjižnom stanju, dosadašnjem tijeku prodaje u stečaju nad Vrbovsko Eko Energijom d.o.o. te tehničkoj povezanosti opreme i tekućem opterećenju stečajne mase, nakon čega dostavljamo svoju ponudu i prijedlog prodaje neposrednom pogodbom.



1. Stjecanje imovine Cedar d.o.o. u stečaju

Društvo VILSTROJ d.o.o. steklo je u stečajnom postupku nad dužnikom CEDAR d.o.o. u stečaju, Kastav, OIB: 17113221373 (Trgovački sud u Rijeci, posl. br. St-386/2021), nekretnine i pokretne proizvodnog kompleksa u Vrbovskom, i to:

- rješenjem o dosudi Trgovačkog suda u Rijeci posl. br. St-386/2021-293, nakon elektroničke javne dražbe pred Financijskom agencijom (identifikator nadmetanja 54425) održane 29. srpnja 2025., te
- rješenjem o dosudi Trgovačkog suda u Rijeci posl. br. St-386/2021-347 od 9. travnja 2026., nakon elektroničke javne dražbe pred Financijskom agencijom (identifikator nadmetanja 54196) održane 1. travnja 2026.

Na temelju navedenih rješenja postali smo vlasnik dosuđenih nekretnina i pokretnina te smo ih preuzeli u posjed.

2. Zemljišnoknjižno stanje k.č.br. 1907/22, k.o. Vrbovsko

Među stečenim nekretninama nalazi se i k.č.br. 1907/22, gospodarsko dvorište Dobra, površine 9.369 m², upisana u zk.ul. 2188, k.o. 333484 Vrbovsko, čiji smo zemljišnoknjižni vlasnik u cijelosti (1/1).

Na navedenoj nekretnini postoji **pravo građenja**, osnovano Ugovorom o osnivanju prava građenja od 6. veljače 2015. na rok od 20 godina, tj. do 1. listopada 2034., u korist društva **VRBOVSKO EKO ENERGIJA d.o.o. u stečaju, OIB: 30557421377, Tvornička ulica 31, 51326 Vrbovsko**. Pravo građenja upisano je kao zasebno zemljišnoknjižno tijelo u zk.ul. 2189, k.o. Vrbovsko, uz zabilježbu toga tereta na k.č.br. 1907/22 u zk.ul. 2188, k.o. Vrbovsko.

U zk.ul. 2189 ujedno je zabilježeno da pripadak prava građenja čini **kogeneracijsko postrojenje električne snage na pragu 1,9 MWel s dodatnom kogeneracijskom jedinicom snage 300 kWel** – postrojenje koje je predmet prodaje u stečajnom postupku nad Vrbovsko Eko Energijom d.o.o. (posl. br. St-598/2021).

3. Tijek prodaje u stečajnom postupku posl. br. St-598/2021

Rješenjem o dosudi Trgovačkog suda u Rijeci posl. br. St-598/2021-136 od 9. travnja 2026. pravo građenja s pripadnim kogeneracijskim postrojenjem dosuđeno je kupcu Hrvatskoj banci za obnovu i razvitak po cijeni od 410.001,00 EUR, postignutoj na četvrtoj elektroničkoj javnoj



dražbi pred Financijskom agencijom (identifikator nadmetanja 54187) održanoj 1. travnja 2026.

Rješenjem posl. br. St-598/2021-139 od 6. svibnja 2026. navedena je dosuda oglašena nevažećom te je određeno da će sud odrediti novu prodaju nakon što se razlučni vjerovnici ponovno izjasne o vrijednosti predmeta prodaje. U tu je svrhu zaključkom posl. br. St-598/2021-143 od 25. svibnja 2026. određeno ročište za 10. lipnja 2026. u 11,15 sati, na koje su pozvani razlučni vjerovnici i stečajna upraviteljica, uz mogućnost pisanog izjašnjenja o vrijednosti.

4. Tehnička nerazdvojivost opreme

Prema informacijama struke i vodećih djelatnika Vrbovsko Eko Energije (gosp. Goranko Pašić i gosp. Andrija Pečarić), oprema koja je predmet prodaje u stečaju Vrbovsko Eko Energije i oprema u našem vlasništvu, stečena od Cedar d.o.o. u stečaju, čine tehnički nerazdvojivu cjelinu. Projektnim je rješenjem, naime, predviđeno da se turbina ORC modula za proizvodnju električne energije nazivne snage 1.775 kW hladi zagrijavanjem komora za sušenje MÜHLBÖCK Blok AS 1-12, BS 13-24 i CS 25-29 (inv. br. 031-12-34), koje su u našem vlasništvu.

Naglašavamo stoga da je kogeneracijsko postrojenje Vrbovsko Eko Energije bez opreme ex Cedar d.o.o. tehnički potpuno nefunkcionalno.

5. Tekuće financijsko opterećenje stečajne mase

Prema našim saznanjima, razlučni su vjerovnici za funkcioniranje stečajne mase Vrbovsko Eko Energije dosad uplatili približno 500.000,00 EUR.

Uz to, stečajnu masu od sada tereti i **naknada za pravo građenja**. Ugovorom o osnivanju prava građenja od 6. veljače 2015. (članak 4.) ugovorena je naknada za pravo građenja u korist vlasnika zemljišta u ukupnom iznosu od 780.250,00 EUR uvećano za PDV, plativa u mjesečnim obrocima, pri čemu tekući mjesečni obrok iznosi 3.833,33 EUR uvećano za PDV. Kao vlasnik zemljišta tu ćemo naknadu biti prisiljeni početi fakturirati stečajnom dužniku, budući da nas je Grad Vrbovsko upozorio da od 1. svibnja 2026. komunalna naknada za predmetne nekretnine ide na teret društva VILSTROJ d.o.o. (za ilustraciju, prema kartici Grada Vrbovskog komunalne naknade samo za travanj 2026. iznosile su 2.470,88 EUR).

Naknada za pravo građenja za razdoblje nakon otvaranja stečajnoga postupka predstavlja **ostalu obvezu stečajne mase** u smislu čl. 156. st. 1. t. 3. Stečajnog zakona (obveza iz dvostrano



obveznoga ugovora čije ispunjenje mora slijediti nakon otvaranja stečajnoga postupka), koja se sukladno čl. 154. Stečajnog zakona namiruje iz stečajne mase prije stečajnih vjerovnika, redom dospijeća. Svaki mjesec odgode unovčenja stoga tereti stečajnu masu dodatnom obvezom od 3.833,33 EUR uvećano za PDV te izravno umanjuje namirenje razlučnih vjerovnika.

6. Ponuda i prijedlog prodaje neposrednom pogodbom

Slijedom svega navedenog izjavljujemo da smo za predmet prodaje – pravo građenja upisano u zk.ul. 2189, k.o. Vrbovsko, s pripadnim kogeneracijskim postrojenjem – spremni ponuditi cijenu u iznosu od **411.000,00 EUR (slovima: četrjestojedanaesttisuća eura)**, dakle iznos viši od najviše cijene postignute na posljednjoj (četvrtoj) elektroničkoj javnoj dražbi.

Predlažemo da se predmet prodaje za navedenu cijenu proda društvu VILSTROJ d.o.o. **neposrednom pogodbom**, umjesto provođenja nove elektroničke javne dražbe. Za takav način unovčenja postoji pravni temelj: nakon četvrte elektroničke javne dražbe predmet prodaje ostao je neunovčen, pa su razlučni vjerovnici ovlašteni odlučiti o neunovčenom predmetu stečajne mase (čl. 247. st. 6. Stečajnog zakona); pravila ovršnog postupka, koja se na prodaju na odgovarajući način primjenjuju (čl. 247. st. 1. i 8. Stečajnog zakona), dopuštaju prodaju neposrednom pogodbom na temelju sporazuma (čl. 97. st. 6. Ovršnog zakona), a za pokretnine čl. 249. st. 1. Stečajnog zakona izriekom predviđa unovčenje slobodnom pogodbom.

Prodaja neposrednom pogodbom za ponuđenu cijenu za razlučne je vjerovnike povoljnija od nove dražbe: cijena je viša od najviše cijene postignute na četiri dotad provedene dražbe, naplata je izvjesna, izbjegavaju se troškovi i neizvjesnost nove prodaje, prestaje daljnje opterećivanje stečajne mase opisano u točki 5. te se ubrzava namirenje razlučnih vjerovnika.

Molimo stoga cijenjene razlučne vjerovnike da se na ročištu 10. lipnja 2026., odnosno u pisanom izjašnjenju sudu, izjasne u prilog prodaje neposrednom pogodbom društvu VILSTROJ d.o.o. za cijenu od 411.000,00 EUR. Spremni smo bez odgode pristupiti sklapanju ugovora i uplati kupoprodajne cijene.

Stojimo na raspolaganju za sva dodatna pojašnjenja.

Prilozi:

- Ugovor o osnivanju prava građenja od 6. veljače 2015.;
- kartica Grada Vrbovskog (komunalne naknade, travanj 2026.)

VILSTROJ



Vilstroj d.o.o. Mažinjica 77, 52420 Buzet
T: 052 669 069 | OIB: 14411754953
Poslovnice: Zagreb, Split, Rijeka
vilstroj.hr | vilstroj@vilstroj.hr

Buzet, 8. lipnja 2026.

S poštovanjem,

Vilstroj d.o.o.
Mladen Merlić

"VILSTROJ" d.o.o.
BUZET