

Stečajna masa iza Ren Transport d.o.o. u stečaju St-96/2024..

OIB:60943806863

Osijek, 04. studeni 2024..  
Trgovački sud Varaždin  
Stečajni sudac Jasna Lekić

**Poslovni broj: St – 96/2024.**

Presmet: Obračun troškova unovčenja predmeta razlučnog prava-  
-nekretnina stečajnog dužnika, upisana kod Općinski sud  
Varaždin,zemljišnoknjižni odjel, u naravi:

- kčbr :13907 k.o. Varaždin,Motičnjak-pašnjak s 8676 m2,-103.000,00 eur  
-kčbr:13908 k.o. Varaždin, Motičnjak- pašnjak s 8297 m2 -100.000,00 eur  
-kčbr:13909,k.o. Varaždin, Motičnjak-pašnjak s 8314 m2, - 113.000,00 eur  
-kčbr:13910,k.o. Varaždin, Motičnjak-pašnjak s 4346 m2 -44.700,00 eur  
-kčbr:13911/1 k.o.Varaždin,Motičnjak-pašnjak s 343 m2 -6.530,00 eur  
-kčbr:13011/2 k.o.Varaždin, Motičnjak- pašnjak s 199 m2,-3.790,00 eur  
-kčbr:13911/3 k.o..Varaždin, Motičnjakj-pašnjak s 47 m2,-895,00 eur

**ukupno 30222 m2, sve upisano u zk.ul.10421,k.o. Varaždin.**  
**-sveukupna vrijednost nekretnina iznosi-371.915,00 eur-**

Stečajni postupak nad stečajnom masom iza REN TRANSPORT d.o.o. rješenjem  
poslovni broj: St-447/2021.,Trgovačkog suda u Varaždinu, dana 25.  
listopada2023.god./ sada St-96/2024 /

riješio je: „određuje se nastavak stečajnog postupka , radi naknadne diobe, jer se  
pronašla imovine koja ulazi u stečajnu masu.

Stečajni upravitelj je dana 12. prosinca 2023. god. predložio " unovčenje  
imovine-predmeta na kojima postoji razlučno pravo, i sud je dana 20.veljače 2024.  
donio,

r i j e š i o j e

Određuje se procjena tržišne vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika, koja se povjerava stalnom sudskom vještaku građ. struke" vještak ARSING d.o.o. Varaždin, Fabijanska 2, po vještaku Aleksandar Samac. koji je izvršio i dostavio procijenu vrijednosti nekretnina.

Stečajni upravitelj nije imao primjedbe i prihvatio je narečenu procijenu, i

Sud je dana 06. ožujka 2024. god.

r i j e š i o

Određuje se ročište radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina za dan 24. travanj 2024. god. kod ovoga sud. koja je utvrđena, i prihvaćena.

Dana 15. svibnja 2024. sud je :

r i j e š i o j e

I Određuje se prodaja nekretnina stečajnog dužnikau stečajnom postupku, kao i da je ,sud, dana 07. lipnja 2024., donio

zaključak o prodaji

Određuje se prodaja elektroničkom javnom dražbom ,utvrđene vrijednosti ( procijembeni elaborat ) nekretnine kod Financijske agencije.

Nekretnina se prodaje kao cjelina,, način prodaje ,, koji provodi Financijska agencija -elektroničkom javnom dražbom,

kao i ,, uvjeti prodaje ,, -postupak javne dražbe, dražbeni korak i uplata jamčevine, sudionika javne dražbe.

E komunikacijom, stečajni upravitelj je zaprimio ,, podnesak ovrhovoditelja( ujedno razlučni vjerovnik i sudionik e Javne dražbe ), MARLEX PRO d.o.o. OIB:609950672876, zastupan po Miroslavu Rendić, odvjetniku iz Varaždina, koji obrazlaže:

: -Ovrhovoditelj ovim putem, a u skladu s odredbom iz čl. 107. Ovršnog zakona, podnosi zahtjev za oslobođenjem od plaćanja kupovnine.

— odredbom članka 107. Ovršnog zakona propisano je:

—  
***„1) Ovrhovoditelj koji je kupac i jedini vjerovnik koji se namiruje iz kupovnine, nije dužan položiti kupovninu ako ona iznosi koliko i njegova ovršna tražbina ili manje.***

*(2) Ako kupovna iznosi više od njegove ovršne tražbine, ovrhovoditelj je dužan položiti razliku.*

*(3) Odredbe stavaka 1. i 2. ovoga članka primjenjuju se i kad je kupac osoba koja se u ovršnom postupku namiruje prije svih ostalih vjerovnika koji imaju pravo na namirenje iz iste kupovnine, s time da je ona dužna položiti onaj iznos kupovnine koji odgovara iznosu troškova postupka na čiju naknadu imaju prvenstveno pravo druge osobe koje se namiruju iz kupovnine (članak 113.).*

*(4) Sud može odlučiti da kupac koji je osoba koja ima pravo na namirenje iz kupovnine ne položi dio kupovnine za koji se osnovano može pretpostaviti da će biti pokriven iznosom koji će mu pripasti prema rješenju o namirenju.*

*(5) O oslobođenju kupca od polaganja kupovnine prema odredbama stavaka 1. do 4. ovoga članka sud odlučuje, na temelju zahtjeva kupca podnesenog sudu najkasnije do završetka elektroničke javne dražbe, u rješenju o dosudi. “*

**Naime, na navedenim nekretninama založno pravo-hipoteku ima upisana Glumina banka d.d.-u stečaju, a na založnom pravu Glumina banke d.d.-u stečaju ovdje ovrhovoditelj ima upisanu nad-hipoteku.**

Prema odredbi čl. 315. ZV-a vjerovnik založnog prava na nekretninu može, u granicama svog prava na namirenje iz određene nekretnine, na postojećem založnom pravu (hipoteci) osnovati hipoteku u korist treće osobe (nadhipoteku). Sukladno odredbi čl. 303. st. 3. ZV-a za podzalog vrijedi na odgovarajući način ono što i za zalog odnosno ovlaštenik založnog prava se namiruje iz objekta založnog prava- konkretno iz predmetnih nekretnina, koje pravo sada ima ovdje ovrhovoditelj. **U konkretnom slučaju je vjerovnik založnog prava – Glumina banka d.d. – u stečaju, na svom založnom pravu osnovao hipoteku u korist treće osobe (nadhipoteku) čije je nositelj sada ovdje ovrhovoditelj kako je to i vidljivo iz aktualnog zemljišno-knjižnog stanja.**

Dokaz:

zk izvadak za predmetne nekretnine

Ovrhovoditelj napominje i da je dosadašnja praksa naslovnog suda potvrdila opravdanost zahtjeva za oslobađanjem kupovnine u identičnim situacijama kad ovrhovoditelj ima jedini mogućnost namirenja u ovršnom postupku iz nekretnine.

Dokaz:

rješenja Naslovnog suda St-272/2015 od dana 19.02.2024. i 07.05.2024.

g.

Predmetna nekretnina ,čini jednu imovinu dužnika, koja je unovčena u ovom stečajnom postupku, stoga unovčenje iste, terete troškovi stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase.

Dio nastalih troškova podmiren je iz predujma suda, te stečajni upravitelj ima obvezu vratiti iz unovčenja nekretnine, dok dio troškova nije podmiren /

i to :knjigovodstveni poslovi,nagrada stečajnom upravitelju,izrada pečata,izrada građ.vještačenja,troškovi platnog prometa kod OTP BANKA Poslovnica Osijek,

,predujam troškova održane javne dražbe i sl./ i

-predvidivi troškovi: knjigovodstveni poslovi -zaključno sa mjesec 11-12 /2024.-1.2-2025.,izrada završnog računa, troškovi puta -ročište za diobu i završno ročište / i naknada( trošak vođenja žr kod banke.

Stečajni upravitelj sukladno stečajnog zakona te prihvaćenom pravnom shvaćanju VTSRH od 18.03.2019. dostavlja sudu obračun troškova unovčenja.

I. Obračun troškova koji terete unovčenu nekretninu :

**1.1 izravni troškovi koji se odnose na nekretninu:**

Predvidivi dio troškova koji terete stečaj:

1. Zakonitost- knjig. Servis 11-12 / 2024. + 01.i 02. 2025.  
-530,00 eur

\_\_\_\_\_2. Naknada banke vođenja i zatvaranja žr- 60,00 eur

3.Ročište za diobu - 236,00 eur

472 km x 0,50 eur = **236,00 eur**

Obračun troškova -stvarni, koji terete nekretninu, koja je dio stečajne mase, unovčena u ovom stečajnom postupku, razvrstao sam, na troškove , koji su neizostavno vezani za radnje, kako mene ,kao stečajnog upravitelja, tako i ostalih dionika u ovom stečajnom postupku.

Procijena vrijednosti nekretnine ( uvodno izrečena u ovom prijedlogu ) suglasno je uzeta kao polazišna vrijednost , za postupak E Javne dražbe, koja se

obavljala kod Financijske agencije.

1.Nagrada za rad stečajnog upravitelja, utvrdio sam temeljem " uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima " ( NN/ RH-71/15.i to:

Nagrada stečajnom upravitelju s osnove vrijednosti unovčene stečajne mase

Vrijednost imovine stečajne mase u eur      Nagrada u %

1.		do 13.272,10	16 %	=2.1233,56eur
2 .na razliku od 13.272,10	do 39.816,84	- 12%	=3.185,84 eur	
3. na razliku od 39.816,84	do 66.361,40	- 10%	= 2.654,42 eur	
4. na razliku od 66.361,40	do 132.722,80	- 8%	=5.308,91 eur	
5.na razliku od 132.722,80	do 278.936,25	-7%	=10.234,94eur	
			23.507,13 eur	

Ukupno: bruto nagrada: **35.097,45 eur**

2. Stečajni postupak otvoren je dana 25. listopada 2023.radi naknadne diobe, jer se pronašla imovina koja ulazi u stečajnu masu.

Knjigovodstveni poslovi ,sklopljenim ugovorom sa knjig. servisom Nova Zakonitost d.o.o. iz Osijeka,m na neodređeno vrijeme,i ugovorene mjesečne naknade u iznosu od 106,00 eur + pdv, što za period od      listopad 2023. do mjesec listopad 2024.( 12 mjeseci ) + izrada završnog računa., čini izravni trošak za unovčenu nekretninu u iznosu od **1.484,00 eur.**

Poslovi vođenje knjigovtva ( podaci ) koji se uvrštavaju kao službeni, za potrebe nekretnine, odnosi se na ( evidencija prometa računa ).i za potrebe javnih službi.

**3/1** Izrada pečata u iznosu od **25,00 eur**-plaćen iz predujma suda u iznosu od **500,00 eur**, koji će biti vraćeni ,nakon povrata od FINA.

### **3/2**Troškovi E Javne dražbe

Nedostatak finansijskih sredstava, radi uplate " predujma troškova e-javne dražbe", riješen je , predujmam-doznakom suda novčanih sredstava,-( 500,00 eur ) i istovremeno plaćena na žr FINA u iznosu od **371,60 eur.**

Kako je nekratnina prodana na prvoj ( 1 ) E javnoj dražbi, izos od **92,90** izravni trošak koji tereti unovčenu nekretninu, te će se zatražiti povrat za tri / 3 /

ne-održane E Javne dražbe u iznosu od **278,70 eue**, nakon što sud dostavi Financijskoj agenciji pravomoćno rješenje o dosudi.i biti će vraćen sudu.

**3/3.Troškovi usluge Javnog bilježnika-Ivana Kovačević, iz Osijeka,**  
**=3,33 eur- plaćen**

odnosi se na izvod zk izvotka, službeno ovjeren , koji je otpremljen Financijskoj agenciji ,uz rješenje o prodaji nekretnine i zaključak o prodaji

4. Naknada banke- .platni promet stečajnog dužnika, obavlja se kod OTP BANKA d.d., sklopljenim ugovorom, a iskazan je u vrijednosti troškova, za promatrani period, vezano za nekretninu, -iznosi:

**=12,26 eu**

Rezervacija od **60 eur** za buduće naknade vođenja i zatvaranja računa, koje će biti obračunate planiranog zaključenja stečaja.

5.Građevinsko vještačenje tvrtke ARSING d,o,o., iz Varaždina po “ računu br.19-1-1 u iznosu od **1.250,00 eur**., plaćen od strane suda, i utvrđena vrijednost nekretnine,za postupak E Javne dražbe, biti će vraćeni sudu kao izravni trošak, koji tereti unovčenu nekretninu.

### **Zaključak i prijedlozi**

Uvodno navedeno i obrazložen obračun troškova , koji izravno terete unovčenu nekretninu, u iznosu **37.964,94 eur**, + predvidivi troškovi / rezervacije / u iznosu od **1.092, 00 eur = sveukupno 39.056,94 eur**

Na računu Financijske agencije zadržana je jamčevina u iznosu od **37.191,50 eur** koju je uplatio kupac-razlučni vjerovnik MARLEX PRO d.o.o.,OIB: 60950672876, Kućanska ul.24,Varaždin,

Jamčevina nije dostatna za namirenje svih troškova – nedostaje iznos od **1.865,44 eur**.

Uvodno navedeno,predlaže se sudu,rješenjem odredi namirenje troškova u ukupnom iznosu od **39.056,94 eur**,i:

– naložiti Financijskoj agenciji prijenos jamčevine kupca (**37.191,50 eur**) MARLEX PRO d.o.o.,OIB: 60950672876, Kućanska ul.24,Varaždin, , uplaćene za E Javnu dražbu, na žr: stečanog dužnika -stečajna masa iza Ren Transport d.o.o. u stečaju St-96/2024.. OIB:60943806863 ,IBAN 19 24070001100711576,kod OTP BANKA d.d. Poslovnica Osijek, kao i da:

naložiti kupcu – razlučnom vjerovniku MARLEX PRO d.o.o.,OIB: 60950672876, Kućanska ul.24,Varaždin, da na žr: Stečajna masa iza Ren Transport d.o.o. u stečaju St-96/2024.. OIB:60943806863 ,IBAN 19 24070001100711576, uplati preostali

iznos od **1.865,44 eur** obračunatih troškova.

U Osijeku 04. studeni 2024.

Stečajni upravitelj

Zorislav Novoselac