

JELLEN d.d. u stečaju  
Županja, J.J. Strosmyera 2

Stečajni upravitelj  
Kata Rašić,  
Vinkovci, S. S. Kranjčevića 31

U Vinkovcima, 19. srpnja 2021. godine

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU  
Stečajnoj sutkinji Nadi Roso  
6 St-1786/16

Predmet: određivanje ročišta za diobu kupovnine  
- dostavlja se i predlaže –

Poštovana,

Nekretnine stečajnog dužnika unovčene su prodajom na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi koju je provela FINA i ostvarena je kupovna u ukupnom iznosu od 892.222,00 kn i to:

I)

- k.o. Bošnjaci, zk.ul.br.2236, kč.br.677/3, u naravi poslovni prostor površine 92 m<sup>2</sup>  
kupovna 144.250,00 kn
- k.o. Bošnjaci, zk.ul.br.2236, kč.br.677/4, u naravi poslovni prostor površine 110 m<sup>2</sup>, te kč.br.677/5,  
u naravi kuća i dvorište u selu površine 333 m<sup>2</sup>, kupovna 270.250,00 kn

**Ukupno: 414.500,00 kn**

II)

- 5/12 dijela nekretnine upisane u zemljišnoknjižni odjel Županja, k.o. Županja, zk.ul.br.1710,  
kč.br.2041/1, u naravi neplodno i oranica površine 15722 m<sup>2</sup>, kupovna 29.626,25 kn
- 5/12 dijela nekretnine upisane u zemljišnoknjižni odjel Županja, k.o. Županja, zk.ul.br.1710,  
kč.br.2041/2, u naravi neplodno i oranica površine 22857 m<sup>2</sup>, kupovna 30.700,25 kn

**Ukupno: 60.326,50 kn**

III)

- k.o. Županja, zk.ul. br. 5004, kč.br.1862/7, u naravi šuma zapadne Kusare, površine 299 m<sup>2</sup>,  
kupovna 313.495,75 kn
- k.o. Županja, zk.ul.br.4841, kč.br.1862/8, u naravi šuma zapadne Kusare, površine 1304 m<sup>2</sup>,  
kupovna 13.833,75 kn
- k.o. Županja, zk.ul. br. 4841, kč.br.1862/6, u naravi šuma zapadne Kusare, površine 12352 m<sup>2</sup>,  
kupovna 53.471,00 kn

**Ukupno: 380.800,50 kn**

IV)

- 3/12 dijela nekretnine upisane u zemljišnoknjižni odjel Županja, k.o. Županja, zk.ul.br.1710,  
kč.br.2041/1, u naravi neplodno i oranica površine 15722 m<sup>2</sup>, kupovna 17.975,00 kn
- 3/12 dijela nekretnine upisane u zemljišnoknjižni odjel Županja, k.o. Županja, zk.ul.br.1710,  
kč.br.2041/2, u naravi neplodno i oranica površine 22857 m<sup>2</sup>, kupovna 18.620,00 kn

**Ukupno: 36.595,00 kn**

**Sveukupno: 892.222,00 kn**

## UPISANA ZALOŽNA PRAVA NA PRODANIM NEKRETNINAMA

Na nekretninama pod I. upisano je razlučno pravo za korist:

1. Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Područni ured Vukovar
2. Dugeč Dinko vl. prijevoznčkog obrta „Intruck“ OIB 34734477386 Županja, J.J.Strossmayjera 35.

Na nekretninama pod II. upisano je razlučno pravo za korist:

Republika Hrvatska, Ministarstva financija, Područni ured Vukovar

Na nekretninama pod III. upisano je razlučno pravo za korist:

Ex compacto d.o.o. Zagreb

Na nekretninama pod IV. nije upisano razlučno pravo.

**Založna prava Republike Hrvatske, Ministarstvo financija, Područni ured Vukovar** na nekretninama pod I. i pod II. upisana su 16.06.2006. broj Z-2318/06-2 na temelju rješenja Općinskog suda u Županji, broj Ovr-558/06-8, od 29.05.2006. godine, te rješenja Općinskog suda u Županji, broj Ovr-558/06-9, od 07.06.2006. godine, uknjižuje se založno pravo na nekretnine upisane u A, za glavnica od 1.736.886,60 kuna s zakonskom zateznom kamatom počev od 31.12.2005. godine, pa do isplate, kao i troškova ovog postupka u iznosu od 26.055,00 kuna.

Budući da je založno pravo Republike Hrvatske, Ministarstvo financija, Područni ured Vukovar upisano na temelju ovršne isprave rješenja Općinskog suda u Županji, broj Ovr-558/06-8, od 29.05.2006. godine, a stečajni postupak nad stečajnim dužnikom otvoren s danom 18.11.2016. godine, to sukladno članku 222. Zakona o obveznim odnosima razlučni vjerovnik ostvaruje pravo odvojenog namirenja za iznos glavnog duga.

Temeljem rješenja naslovnog suda broj 6 St-1786/16-3514. od 14. ožujka 2017. tražbina vjerovnika Republike Hrvatske, Ministarstvo financija, Područni ured Vukovar priznata je u ukupnom iznosu od 1.848.090,91 kn od čega tražbina I višeg isplatnog reda iznosi 1.300.591,62 kn, a tražbina II višeg isplatnog reda iznosi 547.499,29 kn.

**Založno pravo Dugeč Dinko, Ivicin, Vlasnik Prijevoznčkog obrta "In Truck", OIB: 34734477386, Županja, J.J.Strossmayera 35** na nekretninama pod I. upisano je 21.01.2011. broj Z-189/11-3 na temelju Sporazuma radi osiguranja, novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 20.01.2011. godine, teretno se uknjižuje založno pravo na nekretnine upisane u A, za iznos od 98.000,00 KN (slovima: devedesetosamtuća kuna) zajedno sa zateznim kamata po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta, koje je prethodilo tekućem polugodištu, za sedam postotnih poena, koja na navedeni novčani iznos teče od 13.01.2011. godine pa do isplate, Budući da je založno pravo upisano 2011. godine to je prema prednosnom redu razlučni vjerovnik iza razlučnog vjerovnika Republike Hrvatske, Ministarstvo financija, Područni ured Vukovar

**Založno pravo Ex compacto d.o.o., Zagreb, Savska cesta 150** na nekretninama pod III upisano je 17.06.2003. Z-1694/03-2 na temelju pravomoćnog rješenja Ureda državne uprave u Vukovarsko srijemskoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove, Ispostava Županja, Klasa: UP/I-943-04/03-01/04, Urbroj: 2196-03/2-03-03-2 od 06.lipnja 2003. godine, potvrde Zagrebačke banke od 27. lipnja 2003. godine, suglasnosti za brisanje privremene mjere Ex compacto d.o.o. Zagreb broj 172/04 od 20. kolovoza 2004.godine, te ugovora o prodaji potraživanja i ustupu sporednih prava od 18. travnja 2003. godine čiji se izvornik nalazi u ovosudnoj zbirci isprava broj Z-1386/03, prijenosom nekretnina u A prenašaju se i slijedeći tereti upisani 10.04.1997. Z-996/97.

Na temelju ugovora o kreditu i sporazuma od 18.03.1997. godine uknjižuje se založno pravo za glavnica od 3.500.000,00 ATS a na k.č.br. 1862/7 u A za korist: Ex compacto d.o.o., Zagreb, Savska cesta 150.

## **PRIJEDLOG ZA ODREĐIVANJE ROČIŠTA ZA DIOBU**

Slijedom gore navedenom molim da sukladno članku 124. Ovršnog zakona (Narodne novine 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17 i 131/20) **odredite ročište za diobu kupovnine** na kojem će se donijeti odluke o:

1. osporavanju novčane tražbine razlučnog vjerovnika Stečajna masa iza Ex compacto d.o.o. u stečaju
2. diobi kupovnine u odnosu na prodane nekretnine stečajnog dužnika upisane kod zemljišnoknjižni odjel Županja
  - k.o. Bošnjaci, zk.ul.br. 2236, kč.br. 677/3
  - k.o. Bošnjaci, zk.ul.br. 2236, kč.br. 677/4
  - k.o. Županja, 5/12 dijela nekretnine, zk.ul.br. 1710, kč.br. 2041/1
  - k.o. Županja, 5/12 dijela nekretnine zk.ul.br. 1710, kč.br. 2041/2
  - k.o. Županja, zk.ul. br. 5004, kč.br. 1862/7
  - k.o. Županja, zk.ul.br. 4841, kč.br. 1862/8
  - k.o. Županja, zk.ul. br. 4841, kč.br. 1862/6

### **1. OSPORAVANJE NOVČANE TRAZBINE RAZLUČNOG VJEROVNICA STEČAJNE MASE IZA EX COMPACTO d.o.o. u stečaju, ZAGREB, SAVSKA CESTA 150 OIB: 81910938200**

Razlučni vjerovnik **Ex compacto d.o.o.** tijekom ovog postupka nije podnio prijavu tražbine niti bilo kakvu dokumentaciju kojom bi potvrdio da ima novčano oztraživanje od Jelen d.d. u stečaju. Kako je nad istim proveden skraćeni stečajni postupak prema rješenju Trgovačkog suda u Zagrebu Stalna služba u Karlovcu broj: 1 St-1746/2015. traženu dokumentaciju nisam uspjela dobiti niti od imenovanog stečajnog upravitelja niti od bivših odgovornih osoba. Također, predlagala sam Općinskom sudu u Županji brisanje založnog prava ali je sud odbijao moje prijedloge.

U pripremi prijedloga diobe kupovnine, a s tim u vezi i namirenja razlučnih vjerovnika temeljem založnih prava upisanih na nekretninama za rješavanje založnih prava upisanih u korist Ex compacto d.o.o. Zagreb koji je brisan iz sudskog registra zatražila sam od Trgovačkog suda u Zagrebu Stalna služba u Karlovcu da se očituje o razlučnom pravu Ex compacto d.o.o. u stečaju upisanom na nekretninama Jelen d.d. u stečaju odnosno opreza radi da upiše stečajnu masu iza Ex compacto d.o.o u stečaju u kojem postupku će se utvrditi osnovanost upisanog razlučnog prava i novčane tražbine. Nadležni sud donio je 14. travnja 2021. rješenje o upisu stečajne mase iza Ex compacto d.o.o. u stečaju broj 1 St-1746/2015-16 i imenovao stečajnu upraviteljicu odvjetnicu Emu Kalogjera iz Zagreba

#### **Prilog 1**

Rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu Stalna služba u Karlovcu 1 St-1746/2015-16 od 14.04.2021.

Nakon što sam imenovanoj stečajnoj upraviteljici dostavila cjelokupnu dokumentaciju koju sam uspjela pribaviti vezano za upisano založno pravo (preslike dokumentacije iz Zbirke isprava koja se osnosi na upisano založno pravao kao i očitovanje stečajne upraviteljice Županijske banke d.d. u stečaju o namirenju vjerovnika Posojilnica bank Plibek, Kreditbank Bleiburg koje je uvjet za odvojeno namirenje tražbine Ex compacto d.o.o. prema sklopljenom Ugovoru o prodaji potraživanja i ustupu sporednih prava sklopljenom 18. travnja 2003. i Aneksu I Ugovoru o prodaji potraživanja i ustupu sporednih prava sklopljenom 16. svibnja 2003. godine, stečajna upraviteljica Stečajne mase uza Ex compacto d.o.o. u stečaju se očitovala da smatra da je razlučno pravo opravdano

#### **Prilog 2**

Dokumentacija iz Zbirke isprava OS Županja ZK Odjel i Očitovanje stečajne upraviteljice Županijske banke d.d.

#### **Prilog 3**

Očitovanje stečajne upraviteljice Stečajne mase iza Ex compacto d.o.o u stečaju sa priložima od 12.05.2021.

U vezi očitovanja stečajne upraviteljice nije sporno da je razlučno pravo upisano ali je sporno postojanje novčane tražbine za namirenje Ex compacto d.o.o. budući da isti kao stečajni i razlučni vjerovnik nije dostavio nikakvu dokumentaciju temeljem koje bi dokazao da ima novčanu tražbinu od Jelen d.d. u stečaju za koju traži odvojeno namirenje.

Stoga je o pravu Ex compacto d.o.o. na odvojeno namirenje. zatraženo i pravno mišljenje od Odvjetničkog društva Zec i partneri d.o.o. Osijek prema kojem Ex compacto d.o.o. nema osnova za odvojeno namirenje budući da prema raspoloživoj dokumentaciji nema novčano potaživanje od Jelen d.d. u stečaju.

#### **Prilog 4**

Pravno mišljenje Odvjetničkog društva Zec i partneri d.o.o. Osijek

Prema činjenicama iz dostupne dokumentacije i na temelju ovjerene Izjave stečajne upraviteljice Stečajne mase iza Županijske banke d.d. u stečaju kao vjerostojne isprave vidljivo je da je nesporno da Županijska banka d.d. u stečaju nije niti djelomično namirila Posojilnica Bank s osnove garancije izdane u svrhu osiguranja ino-kredita prema Ugovoru o kreditu br. 30-07.041.833 zaključenom između Jelen d.d. Županja i Posojilnica Bank Plibek (Kreditbank Bleiburg). Stoga ni potraživanje Stečajne mase iza Ex compacto d.o.o. u stečaju (s osnova Ugovora o prodaji potraživanja) prema Jelen d.d. u stečaju nikada nije nastalo, budući da za navedenu tražbinu nije uspostavljen dužničko vjerovnički odnos jer Županijska banka d.d. u stečaju nije niti će išta isplatiti Posojilnica Bank.

#### **Prilog 5**

Izjava stečajne upraviteljice Stečajne mase iza Županijske banke d.d. ovjerena 16.06.2021.

Slijedom navedenog razlučni vjerovnik Ex compacto d.o.o. nema novčanu tražbinu od Jelen d.d. u stečaju pa kupovna u ukupnom iznosu od 380.800,50 kn ostvarena prodajom nekretnina na kojim je upisano razlučno pravo u korist Ex compacto d.o.o. i to nekretninama upisanim u k.o. Županja:

- zk.ul.br. 5004, kč.br.1862/7, u naravi šuma zapadne Kusare, površine 299 m<sup>2</sup>
- zk.ul.br. 4841, kč.br.1862/8, u naravi šuma zapadne Kusare, površine 1304 m<sup>2</sup>
- zk.ul.br. 4841, kč.br.1862/6, u naravi šuma zapadne Kusare, površine 12352 m<sup>2</sup>

u cijelosti ulazi u stečajnu masu jer nisu ispunjeni uvjeti za odvojeno namirenje razlučnog vjerovnika bez obzira na upisano založno pravo.

Takođe nema dokumentacije prema kojoj bi Ex compacto d.o.o. u stečaju kao kupac isplatio prodavatelju Županijska banka d.d. u stečaju kupoprodajnu cijenu iz čl. 6. Ugovoru o prodaji potraživanja i ustupu sporednih prava sklopljenom 18. travnja 2003. i Aneksu I Ugovoru o prodaji potraživanja i ustupu sporednih prava sklopljenom 16. svibnja 2003. godine.

Stoga u smislu odredbe čl.3. st. 6. Aneksa, Ugovor o prodaji potraživanja i ustupu sporednih prava ne proizvodi nikakve pravne učinke.

#### **Stoga predlažem:**

**da naslovni sud prihvati osporavanje tražbine razlučnog vjerovnika za koje je upisano založno pravo na navedenim nekretninama Jelen d.d. u stečaju u iznosu od od 3.500.000,00 ATS, te na parnicu za utvrđivanje tražbine uputi Stečajnu masu iza Ex compacto d.o.o. u stečaju i odgodi namirenje vjerovnika do pravomoćnosti parnice tužitelja Stečajne mase iza Ex compacto d.o.o. u stečaju za utvrđivanje tražbine.**

## 2. PRIJEDLOG DIOBE KUPOVNINE

Sukladno s gore predloženom, osporavanjem tražbine razlučnog vjerovnika Ex compacto d.o.o. ukoliko razlučni vjerovnik Stečajna masa iza Ex compacto d.o.o. u stečaju prihvati osporavanje tražbine nastavno dajem i prijedlog diobe kupovnine:

**Ostvarena stečajna masa iznosi ukupno 1.167.510,92 kn** a čine ju:

1. kupovnine za nekretnine prodane elektroničkom javnom dražbom koju je provela FINA u ukupnom iznosu od **892.222,00 kn**
2. novčana sredstva na računu stečajnog dužnika ostvarena od otvaranja stečajnog postupka 18.11.2016. do 30.06.2021. godine u ukupnom iznosu od **275.288,92 kn** od:
  - zakup poslovnog prostora u Bošnjacima - zakupnik Pekara Šnajder Cerna - 43.750,00 kn
  - zakup nekretnina u Županji zapadne Kusare - Hrvatski telekom d.d - 97.152,33 kn,
  - ovrha na mirovini ovršenice Ane Komadina - 20.224,71 kn
  - prodaja nekretnine u Županji - željeznička stanica ispod Savskog mosta - 64.165,00 kn
  - prodaja pokretnina - 43.750,00 kn
  - ostali prihodi (povrat troškova sudskog ovršitelja, PBZ-kamate, FINA-uplata) - 6.246,48 kn

### Prilog: 6

Priljev i odljev novčanih sredstava na računu dužnika od 18.11.2016. do 30.06.2021.

Za nekretnine na kojima založno pravo ima razlučni vjerovnik Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Područni ured Vukovar ostvarena je kupovina od **474.826,50 kn** (144.250,00 + 270.250,00 + 29.626,25 + 30.700,25 ) što čini ukupne **40,67%** stečajne mase.

**Predlažem da se** iz ukupne kupovnine od **474.826,50 kn** dobivene prodajom nekretnina stečajnog dužnika JELEN d.d. u stečaju Županja, Strossmayerova 2 OIB: 62809225042 upisanih kod zemljišnoknjižnog odjela Županja i to :

- k.o. Bošnjaci, zk.ul.br.2236, kč.br.677/3, u naravi poslovni prostor površine 92 m<sup>2</sup> (kupovina 144.250,00 kn)
- k.o. Bošnjaci, zk.ul.br.2236, kč.br.677/4, u naravi poslovni prostor površine 110 m<sup>2</sup>, te kč.br.677/5, u naravi kuća i dvorište u selu površine 333 m<sup>2</sup> (kupovina 270.250,00 kn)
- k.o. Županja 5/12 dijela nekretnine upisane u zemljišnoknjižni odjel Županja, zk.ul.br. 1710, kč.br. 2041/1, u naravi neplodno i oranica površine 15722 m<sup>2</sup> (kupovina od 29.626,25 kn)
- k.o. Županja 5/12 dijela nekretnine upisane u zemljišnoknjižni odjel Županja, zk.ul.br. 1710, kč.br. 2041/2, u naravi neplodno i oranica površine 22857 m<sup>2</sup> (kupovina 30.700,25 kn)

### namiruju

a/ temeljem članka 254. stavak 3. Stečajnog zakona troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava u iznosu od **79.916,96 kn** tabelarno kako slijedi:

R. br.	TROŠKOVI	Iznos (kn)	Razlučni vjerovnik MF Porezna uprava Područni ured Vukovar	Stečajna masa bez razlučnog prava
	<b>1. DIREKTNİ TROŠKOVI</b>		<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
1.	Naknada za vodu Komunalac Županja - paušal	287,98	287,98	0
2.	Procjene vrijednosti		-	-
	- Dobovo i Kusare	2.500,02	1.250,01	1.250,01
	- Bošnjaci	3.750,00	3.750,00	0
	- Željeznička stanica	6.000,00	0	6.000,00
	- Pokretnine	1.862,50	0	1.862,50

3.	FINA - el. javna dražba	2.300,00	1.150,00	1.150,00
4.	Sudske pristojbe i naknade	2.431,70	2.181,70	250,00
5.	Pristojba za dokument. iz Zbirke isprava	100,00	0	100,00
6.	Beljo-ključ - promjena ključa	625,00	625,00	0
7.	Pravno mišljenje Odvjetničko društvo Zec i partneri d.o.o. (s PDV)	2.500,00	0	2.500,00
8.	PDV	35.406,76	0	35.406,76
9.	Naknada Odvjetničkom uredu Glavaš-Šutalo za ovrhu radi iseljenje Niki Reberski (s PDV)	1.250,00	1.250,00	0
	<b>UKUPNO DIREKTNI TROŠKOVI</b>	<b>59.013,96</b>	<b>10.494,69</b>	<b>48.519,27</b>
	<b>2. INDIRECTNI (OPĆI) TROŠKOVI</b>		<b>40,67 %</b>	<b>59,33 %</b>
1.	Naknade banci - platni promet	2.128,60	865,70	1.262,90
2.	FINA- javna objava GFI	690,00	280,62	409,38
3.	Knjigovodstvo	16.000,00	6.507,20	9.492,80
4.	PDV na usluge knjigovodstva	4.000,00	1.626,80	2.373,20
5.	Materijalni troškovi koje je platila stečajna upraviteljica: pečat -120,00, biljege-700,00, telefon-100,00 poštarine-1.296,45, fotokopiranje-150,00 uredski materijal -100,00, ovjere potpisa -95,00	2.561,45	1.041,74	1.519,71
6.	Arhiv (dokumentacija u stečajnom postupku)	800,00	325,36	474,64
7.	Putni troškovi stečajnog upravitelja neto = 3.460,00 bruto II. = 5.298,43	5.298,43	2.154,87	3.143,56
8.	Nagrada privremenom stečajnom upravitelju - bruto	10.000,00	4.067,00	5.933,00
9.	Doprinos za zdrav.osig. na nagradu priv.st. upr.	750,00	305,02	444,98
10.	Odbor vjerovnika - nagrada za rad - 3 člana 3x3 dnevnice neto=1.800,00 bruto II.=2.750,33	2.750,33	1.118,56	1.631,77
11.	Pristojba na zaključenje stečajnog postupka	2.000,00	813,40	1.186,60
12.	Nagrada stečajnom upravitelju - bruto	111.725,76	45.438,87	66.286,89
13.	Doprinos za zdrav.osig. na nagradu st. upr.	8.379,43	3.407,91	4.971,52
14.	Rezervacija putnih troškova steč. upr. neto = 400,00 bruto II. = 612,54	612,54	249,12	363,42
15.	Nepredvidivi troškovi	3.000,00	1.220,10	1.779,90
	<b>UKUPNO INDIRECTNI TROŠKOVI</b>	<b>170.696,54</b>	<b>69.422,27</b>	<b>101.274,27</b>
	<b>SVEUKUPNO TROŠKOVI</b>	<b>229.710,50</b>	<b>79.916,96</b>	<b>149.793,54</b>

b/ razlučni vjerovnik Republike Hrvatske, Ministarstvo financija, Područni ured Vukovar, u znosu od **394.909,54 kn.**

S poštovanjem,

Stečajna upraviteljica  
Kata Rašić, dipl. iur.

Prilog:  
kao u tekstu 1- 6