

Nadležni sud: **Trgovački sud u Varaždinu**
Poslovni broj: **St-997/16**
Stečajni sudac: **Marija Levanić-Škerbić**
Stečajni dužnik: **CONING d.d. u stečaju**
OIB: 49557976962
Varaždin, Augusta Šenoe 4-6

U Čakovcu 16.11.2021. godine

PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA

kojim dostavlja obračun troškova iz čl. 254. SZ i izmijenjeni prijedlog namirenja razlučnih vjerovnika u odnosu na nekretninu „Hotel Trakošćan i okolna zemljišta“

U stečajnom postupku koji se vodi nad dužnikom, dana 08.01.2021. zaključena je druga (2.) elektronička dražba, identifikator ID 26250, na nekretnini koja se u popisu nekretnina stečajnog dužnika vodi pod nazivom „**Hotel Trakošćan i okolna zemljišta**“.

Na drugoj (2.) elektroničkoj dražbi **postignuta je cijena 29.055.000,00 kn** koju je ponudilo društvo WE-KR d.o.o., Donja Višnjica 28, Lepoglava. Vjerovnik Adriatic Tourist Resorts d.o.o. dostavio je sudu zahtjev za korištenje prava prvokupa po postignutoj cijeni i zahtjev za oslobađanje od polaganja kupovnine.

Rješenjem o dosudi poslovni broj St-997/2016-457 od 30.04.2021. nekretnina je dosuđena kupcu Adriatic Tourist Resorts d.o.o. za iznos 29.055.000,00 kn, pri čemu je kupac oslobođen polaganja kupovnine u iznosu 1.200.000,00 kn dok je razliku kupovnine u iznosu 27.855.000,00 kn bio obavezan uplatiti na račun Financijske agencije, po čemu je i postupio prema potvrdi od 17.09.2021. koju je kao dokaz dostavio u spis.

Ovim podneskom, stečajna upraviteljica dostavlja obračun troškova koji terete unovčenje nekretnine „Hotel Trakošćan i okolna zemljišta“ i izmijenjeni prijedlog namirenja razlučnih vjerovnika nakon što je kupac Adriatic Tourist Resorts d.o.o. izvršio uplatu kupovnine i nakon što mu je nekretnina predana u posjed zaključkom od 24.09.2021. godine.

Ročište za diobu kupovnine zakazano je za 17.11.2021. godine.

a) TROŠKOVI UNOVČENJA PREDMETA RAZLUČNOG PRAVA

Unovčeni predmet razlučnog prava: nekretnina „Hotel Trakošćan i okolna zemljišta“ koja se prodavala kao cjelina, a upisana je u pet zemljišno-knjižnih uložaka, kako slijedi:

1. čk.br. 8720/2 (zgrada i livada) i čk.br. 8720/3 (zgrada i šuma) upisane u **zk.ul. broj 13**, k.o. Trakošćan
2. čk.br. 8720/1 (Park Trakošćan), čk.br. 8720/7 (livada Trakošćan i šuma) i čk.br. 8720/8 (igralište Trakošćan i livada) upisane u **zk.ul. broj 634**, k.o. Trakošćan

3. čk.br. 8721 (dvorište Trakošćan i Hotel k.br. 5 Trakošćan), upisane u **zk.ul. broj 912**, k.o. Trakošćan
4. čk.br. 8733/27 (rezervoar za vodu), upisana u **zk.ul. broj 931**, k.o. Trakošćan
5. čk.br. 8730 (put), čk.br. 8720/10 (zgrada), čk.br.8720/11 (zgrada), čk.br. 8720/12 (zgrada), čk.br. 8720/13 (zgrada), čk.br. 8720/14 (zgrada), čk.br.8720/6 (cesta Trakošćan, čk.br. 8720/9 (park Trakošćan), čk.br. 8733/28 (zgrada Trakošćan), čk.br. 8733/29 (zgrada Trakošćan), čk.br. 8733/30 (zgrada Trakošćan), čk.br. 8733/31 (zgrada br. 12 Trakošćan), sve upisane u **zk.ul. broj 1010**, k.o. Trakošćan.

Iznos unovčenja (postignuta cijena): 29.055.000,00 kn

Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava: 307.730,56 kn

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

U ovom predmetu stvarno nastali troškovi unovčenja su **znatno niži od 5%** (što bi iznosilo 1.452.750,00 kn), te se određuju u stvarnoj visini, a sastoje se od izravnih troškova unovčenja opterećene nekretnine u **ukupnom iznosu 307.730,56 kn**, kako slijedi:

Izravni (direktni) troškovi unovčenja nekretnine	Iznos kn
Trošak elektroničke javne dražbe FINA	2.800,00
Trošak procjene vrijednosti nekretnine	112.500,00
Razmjerni dio bruto nagrade stečajnom upravitelju*	187.430,56
Pregled i mišljenje statičara za oštećenja nakon potresa (Hotel Trakošćan)	5.000,00
UKUPNO IZRAVNI TROŠKOVI UNOVČENJA	307.730,56

***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 Trakošćan i okolna zemljišta“ u odnosu na ukupan iznos procijenjene vrijednosti svih nekretnina stečajnog dužnika. Udio procijenjene vrijednosti nekretnine „Hotel Trakošćan i okolna zemljišta“ iznosi **29,75%**. Primjenom tog postotka na max iznos nagrade, dobiven je razmjerni dio bruto nagrade od 187.430,56 kn (630.000 kn x 29,75%).

Pregled svih nekretnina stečajnog dužnika sa procijenjenom/utvrđenom vrijednosti, udjelom svake nekretnine ukupno procijenjenom iznosu, te razmjernom iznosu nagrade stečajnom upravitelju:

Procijenjene/utvrđene vrijednosti nekretnina		Iznos (kn)	Udio %	Razmjerni iznos nagrade stečajnom upravitelju (kn)
1.	Poslovna zgrada u Varaždinu, A. Šenoe 4-6	14.140.000,00	7,61%	47.951,30
2.	Hotel Pagus	49.000.000,00	26,38%	166.167,85
3.	Poslovni prostori u PC Coning, Pavlinska 5, Vž	1.324.600,00	0,71%	4.491,96
4.	Apartmansko naselje Zelena punta Kukljica	37.570.004,00	20,22%	127.406,67
5.	Kalić	9.792.700,00	5,27%	33.208,82
6.	Hotel Trakošćan i okolna zemljišta	55.270.000,00	29,75%	187.430,56
7.	Ivanšćica	1.161.000,00	0,62%	3.937,16

CONING d.d. u stečaju
 Varaždin, Augusta Šenoa 4-6, OIB: 49557976962
 Posl.broj: **St-997/16**

Lidija Lesar, stečajni upravitelj

8.	Motel Vratnik i okolna zemljišta	2.175.400,00	1,17%	7.377,17
9.	Zemljište Sveti Juraj	21.200,00	0,01%	71,89
10.	Zemljište Biškupec	1.333.000,00	0,72%	4.520,44
11.	Kuglana Senj	2.026.100,00	1,09%	6.870,87
12.	Stinica	9.100.000,00	4,90%	30.859,74
13.	Planinarski dom u Oltarima	530.000,00	0,29%	1.797,33
14.	Bivši hotel Velebit u Senju	1.900.000,00	1,02%	6.443,24
15.	Stan u Karlovcu	432.000,00	0,23%	1.464,99
		185.776.004,00	100,00%	630.000,00

Obzirom da na zk. ulošcima nisu upisani isti razlučni vjerovnici u istom prvenstvenom redu, potrebno je ukupan iznos troškova rasporediti na svaki pojedini zk. uložak kako bi se tako izračunati razmjerni iznos troškova mogao uključiti u prijedlog namirenja razlučnih vjerovnika.

Prvi korak u izračunu je utvrditi postotak vrijednosti (udio) pojedinog zk. uložka¹ u odnosu na ukupnu utvrđenu vrijednost nekretnine 55.270.000,00 kn:

Broj ZK uložka	Utvrđena vrijednost (kn)	Udio ZK izvatka u utvrđenoj vrijednosti
zk.ul. 931	9.490,21	0,017%
zk.ul. 634	2.165.617,47	3,918%
zk.ul. 13	574.252,34	1,039%
zk.ul. 912	52.285.140,53	94,599%
zk.ul. 1010	235.499,45	0,426%
		55.270.000,00
		100,00%

Tako izračunat postotak vrijednosti (udio) pojedinog zk. uložka primijenjen je na izračun razmjernog dijela kupovnine, kao i na raspodjelu ukupnih troškova unovčenja u iznosu 370.730,56 kn, kako slijedi:

Broj ZK uložka	Udio u kupovni	Postignuta cijena po ZK ulošcima (kn)	Razmjerni iznos troškova po ZK ulošcima (kn)
zk.ul. 931	0,017%	4.988,93	52,84
zk.ul. 634	3,918%	1.138.447,90	12.057,66
zk.ul. 13	1,039%	301.879,89	3.197,30
zk.ul. 912	94,599%	27.485.883,08	291.111,55
zk.ul. 1010	0,426%	123.800,20	1.311,21
		100,00%	29.055.000,00
			307.730,56

b) PRIJEDLOG NAMIRENJA RAZLUČNIH VJEROVNIKA

Razlučni vjerovnici, upisana razlučna prava i obračuni tereta

1) Na četiri zk.uloška (zk.ul. 931, zk.ul. 634, zk.ul. 13 i zk.ul. 1010) upisana su razlučna prava RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava u nominalnom iznosu:

1. prvenstveni red u iznosu 11.872.378,69 kn

¹ Utvrđena vrijednost pojedinog zk.uloška uzeta je prema revidiranom Elaboratu o procjeni tržišne vrijednosti, prosinac 2019.

2. prvenstveni red u iznosu 144.420,00 kn

Založna prava upisana su u zemljišnim knjigama na osnovu:

- Zaprimljeno 22.11.2017.g. pod brojem Z-14726/2017 – iznos 11.872.378,69 kn

UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU, OPĆINSKI SUD U VARAŽDINU BR. OVR-1082/17 19.10.2017, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja REPUBLIKE HRVATSKE, Ministarstvo financija, Porezne uprave, na temelju ovršne isprave rješenja Ministarstva financija, Porezne uprave, PU Sjeverna Hrvata, Ispostava Varaždin, od 31.05.2017. kl.UP/I-415-02/17-01/7, Ur. br. 513-07-26-08/17, u iznosu od 11.872,378,69 kn, sa zakonskim zateznim kamatama tekućim na iznos od 8.583,614,31 kn od 1. lipnja 2017, pa do isplate

- Zaprimljeno 19.01.2018.g. pod brojem Z-1020/2018 – iznos 144.420,00 kn

UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU, OPĆINSKI SUD U VARAŽDINU, BR. OVR-1144/17 15.01.2018, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja REPUBLIKA HRVATSKA, OIB:52634238587, na temelju ovršne isprave, pravomoćnog rješenja Trgovačkog suda u Rijeci, broj P-587/16-6 od 02. kolovoza 2016.g. u iznosu od 144.420,00 kn sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama tekućim od 02. kolovoza 2016.g. pa do isplate

Porezna uprava dostavila je kod prijave tražbine i obavijest o razlučnom pravu po ovim osnovama, međutim u Tablici razlučnih prava stečajni upravitelj je u Napomeni naveo da je „Založno pravo stečeno nakon podnošenja prijedloga za otvaranje stečaja slijedom čega ono prestaje danom otvaranja stečajnog postupka temeljem čl.168. Stečajnog zakona“

Prijedlog za otvaranje stečajnog postupka podnijela je 31. kolovoza 2016. Financijska agencija, te je prema datumima rješenja temeljem kojih su upisana gore navedena založna prava razvidno da su stečena nakon podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka.

Slijedom navedenog, RH Ministarstvo financija, Porezna uprava nije razlučni vjerovnik na zk.ul. 931, zk.ul. 634, zk.ul. 13 i zk.ul. 1010 odnosno može se konstatirati da na tim zk. ulošcima nema razlučnih prava.

2) razlučna prava na zk. ulošku 912

Na zk. ulošku 912 upisana su razlučna prava redosljedom kako je navedeno u tabeli u nastavku. Za tražbine razlučnih vjerovnika HBOR i ADRIATIC TOURISTS RESORTS d.o.o. u prvom, drugom, trećem i četvrtom isplatnom redu u tablicu je uvršten i iznos tražbina osiguranih razlučnim pravima prema obračunu koji su dostavili navedeni razlučni vjerovnici (ATR – prema obračunu dostavljenom sudu 08.04.2021. i HBOR – prema obračunu dostavljenom sudu 15.11.2021. sa stanjem tražbine na dan 17.11.2021.).

Upisana razlučna prava na zk.ulošku 912

Prvenstveni red	Razlučni vjerovnik	Iznos upisanog tereta	Iznos tražbine osigurane razlučnim pravom prema obračunu razlučnih vjerovnika
1.	HBOR (prethodno Centar banka)	8.800.000,00	13.492.157,55
	ADRIATIC TOURISTS RESORTS d.o.o. (prethodno Centar banka)	1.200.000,00	2.334.134,50
2.	ADRIATIC TOURISTS RESORTS d.o.o. (prethodno J&T banka)	25.000.000,00	25.807.808,26
3.	ADRIATIC TOURISTS RESORTS d.o.o. (prethodno J&T banka)	15.000.000,00	34.635.044,69
4.	HBOR	35.000.000,00	48.385.890,68
5.	ATR (prethodno J&T banka) 825.000,00 EUR	6.245.250,00	
6.	ESCO ENERGY d.o.o. (prethodno B2 KAPITAL d.o.o.)	17.500.000,00	

CONING d.d. u stečaju
 Varaždin, Augusta Šenoje 4-6, OIB: 49557976962
 Posl.broj: **St-997/16**
Lidija Lesar, stečajni upravitelj

7.	MINISTARSTVO FINANCIJA POREZNA UPRAVA	11.872.378,69
8.	MINISTARSTVO FINANCIJA POREZNA UPRAVA	144.420,00

Dodatna pojašnjenja:

Razlučna prava MH, Porezne uprave u prvenstvenom redu 7. i 8. stečena su nakon podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka, te prema čl. 168. SZ prestaju danom otvaranja stečajnog postupka, kako je to pojašnjeno u prethodnoj točki.

U istom, prvom redu prvenstva upisana su razlučna prava HBOR (88%) i ADRIATIC TOURISTS RESORTS d.o.o. (12%), te su od oba razlučna vjerovnika zatraženi obračuni tražbina obzirom da je bilo evidentno da će iz postignute cijene biti moguće namiriti vjerovnike u prvom i drugom isplatnom redu. Razlučni vjerovnici su obračune dostavili i sudu, te ih stoga nije potrebno priložiti uz ovaj prijedlog namirenja.

Prijedlog namirenja razlučnih vjerovnika

U narednoj tabeli daje se pregled postignute cijene, razmjernog iznosa troškova i raspoloživog iznosa za namirenje:

Broj ZK uloška	Postignuta cijena po ZK ulošcima	Razmjerni iznos troškova po ZK ulošcima	Postignuta cijena umanjeno za troškove (iznos za namirenje)	Način namirenja
zk.ul. 931	4.988,93	52,84	4.936,09	uplata u stečajnu masu (nema razlučnih prava)
zk.ul. 634	1.138.447,90	12.057,66	1.126.390,24	uplata u stečajnu masu (nema razlučnih prava)
zk.ul. 13	301.879,89	3.197,30	298.682,59	uplata u stečajnu masu (nema razlučnih prava)
zk.ul. 912	27.485.883,08	291.111,55	27.194.771,53	Razlučni vjerovnici HBOR i ATR
zk.ul. 1010	123.800,20	1.311,21	122.488,99	uplata u stečajnu masu (nema razlučnih prava)
29.055.000,00		307.730,56	28.747.269,44	

Kako je prethodno pojašnjeno, na zk. ulošcima 931, 634, 13 i 1010 nema razlučnih prava. **Razmjerno postignuta cijena za navedene zk. uloške iznosi 1.569.116,92 kn** i unosi se u stečajnu masu (od toga troškovi koji razmjerno terete unovčenje ove nekretnine iznose 16.619,01 kn, dok razlika iznosi **1.552.497,91 kn**).

Raspoloživ iznos za namirenje razlučnih vjerovnika temeljem razlučnih prava upisanih u zk. ulošku 912 u iznosu 27.194.771,53 kn raspoređuje se kako slijedi:

Prvenstveni red	Razlučni vjerovnik	Iznos upisanog tereta	Iznos tražbine osigurane razlučnim pravom prema obračunu razlučnih vjerovnika	Prijedlog namirenja razlučnih vjerovnika
1.	HBOR	8.800.000,00	13.492.157,55	13.492.157,55
	ADRIATIC TOURISTS RESORTS d.o.o.	1.200.000,00	2.334.134,50	2.334.134,50
2.	ADRIATIC TOURISTS RESORTS d.o.o.	25.000.000,00	25.807.808,26	11.368.479,48

27.194.771,53

Prema prethodnoj tabeli, **ukupan iznos namirenja po pojedinom razlučnom vjerovniku iznosi:**

HBOR	13.492.157,55
ADRIATIC TOURISTS RESORTS d.o.o.	13.702.613,98
	27.194.771,53

PRIJEDLOG

Troškove unovčenja nekretnine „Hotel Trakošćan i okolna zemljišta“ predlažem odrediti u iznosu **307.730,56 kn.**

Nekretnina je dosuđena kupcu ADRIATIC TOURISTS RESORTS d.o.o. za iznos od 29.055.000,00 kn, pri čemu je kupac oslobođen polaganja kupovnine u iznosu 1.200.000,00 kn dok je razliku kupovnine u iznosu **27.855.000,00 kn** uplatio na račun Financijske agencije.

Predlaže se rješenjem o namirenju odrediti da se iznos kupovnine od 29.055.000,00 kn **od čega je na račun Financijske agencije uplaćeno 27.855.000,00 kn, rasporedi na slijedeći način:**

a) na račun CONING d.d. u stečaju broj HR7723900011101045388 otvoren kod Hrvatske poštanske banke - **iznos od 307.730,56 kn na ime troškova unovčenja nekretnine**

b) na račun CONING d.d. u stečaju broj HR7723900011101045388 otvoren kod Hrvatske poštanske banke - **iznos od 1.552.497,91 kn na ime prodaje dijela nekretnine koji nije opterećen razlučnim pravima**

c) na račun razlučnog vjerovnika HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK broj HR4224930031011111116 - **iznos od 13.492.157,55 kn na ime namirenja tražbine upisane u 1. redu prvenstva na zk. ul. 912**

d) razlikom do ukupne kupovnine u iznosu 13.702.613,98 kn namiruje se tražbina razlučnog vjerovnika Adriatic Tourist resorts d.o.o. u 1. i 2. redu prvenstva, od čega:

- 1.200.000,00 kn prijebojem (iznos oslobođenja od kupovnine)

- **prijenosom (vraćanjem) iznosa od 12.502.613,98 kn na račun razlučnog vjerovnika Adriatic Tourist resorts d.o.o. broj HR9024890041530001675.**

Rekapitulacija namirenja:

Iznos kupovnine **29.055.000,00**

Oslobođenje od polaganja kupovnine - ATR
(prijeboj) **-1.200.000,00**

**Iznos kupovnine koji je ATR uplatio na račun
Financijske agencije** **27.855.000,00**

Raspodjela:

Ukupni troškovi unovčenja nekretnine - na račun dužnika	307.730,56
Kupovina dijelova nekretnine koji nisu opterećeni razlučnim pravom (umanjeno za razmjerni iznos troškova) - na račun dužnika	1.552.497,91

CONING d.d. u stečaju
Varaždin, Augusta Šenoa 4-6, OIB: 49557976962
Posl.broj: **St-997/16**
Lidija Lesar, stečajni upravitelj

HBOR - namirenje razlučnog vjerovnika	13.492.157,55
ATR - namirenje razlučnog vjerovnika (13.702.613,98 kn minus 1.200.000,00 kn namireno prijebojem)	12.502.613,98
Ukupno	27.855.000,00

Stečajni upravitelj
Lidija Lesar