



Republika Hrvatska  
Trgovački sud u Osijeku  
Osijek, Zagrebačka 2

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

Trgovački sud u Osijeku, po stečajnoj sutkinji Nadi Roso u stečajnom postupku nad dužnikom OPEKA d.d. "u stečaju", Osijek, Vukovarska 215, OIB: 61547182596, MBS: 030005203, dana 4. veljače 2021. g.,

r i j e š i o j e

**I.** U skladu s odlukom vjerovnika donesenoj na skupštini vjerovnika održanoj dana 9. prosinca 2020.g. slijedeće nekretnine u vlasništvu OPEKA d.d. "u stečaju":

- a) zk.ul. 79, k.o. Osijek, k.č.br. 9994/2, oranica površine 1439 m<sup>2</sup>, zk.ul. 23927, k.o. Osijek k.č.br. 9995/1, TUNELSKA PEĆ SA PRATEĆIM OBJEKTIMA, KOTLOVNICA, SUŠIONA, HALA ZA PROIZVODNJU STROPNIH GREDICA, PLINSKO REDUKCIONA STANICA, BAZEN ZA ODLEŽANJE GLINE I EKONOMSKO DVORIŠTE, površine 38703 m<sup>2</sup>, k.č.br. 9995/2, neplodno, površine 2719 m<sup>2</sup>, k.č.br. 9998/1, oranica vinogradi, površine 33175 m<sup>2</sup>, k.č.br. 9998/4, oranica vinogradi, površine 750 m<sup>2</sup>, k.č.br. 9999, oranica, površine 31874 m<sup>2</sup>, opterećene založnim pravom za korist razlučnih vjerovnika Eurokamen d.o.o., Osijek, HEP Plin d.o.o., Osijek i Grad Osijek;
- b) zk.ul. 6741, k.o. Osijek, k.č.br. 9997/1, kuća br. 66 i dvor. u dionicama, površine 759 m<sup>2</sup>, opterećene založnim pravom za korist razlučnog vjerovnika Eurokamen d.o.o., Osijek;
- c) zk.ul. 1712, k.o. Osijek, k.č.br. 9997/2, voćnjak dionice, površine 2395 m<sup>2</sup>, opterećene založnim pravom za korist Eurokamen d.o.o., Osijek;
- d) zk.ul. 1418, k.o. Osijek, k.č.br. 10021, oranica vinogradi, površine 3783 m<sup>2</sup>, opterećene razlučnim pravom za korist Eurokamen d.o.o., Osijek;
- e) zk.ul. 3353, k.o. Soline (Općinski sud Krk), k.č.br. 218/12, 3. Suvlasnički dio: 14/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) 1. apartman "A - 3" na prvom katu, ukupne površine 56,99 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od hodnika, kupaonice, dnevnog boravka, kuhinje i blagovaonice, sobe i terase, kojem pripada jedno parkirno mjesto, sve u elaboratu označeno narandastom bojom, opterećene založnim pravom za korist Eurokamen d.o.o., Osijek i Himex Kft., Budimpešta;

f) zk.ul. 3353, k.o. Soline (Općinski sud Krk), k.č.br. 218/12, 4. Suvlasnički dio: 19/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) 1. apartman "A - 4" na prvom katu, ukupne površine 72,96 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od hodnika, kupaonice, WC-a, dnevnog boravka, kuhinje i blagovaonice, dvije sobe i terase, kojem pripada jedno parkirno mjesto, u elaboratu sve označeno plavom bojom, opterećene založnim pravom za korist Eurokamen d.o.o., Osijek i Himex Kft., Budimpešta,

prodaju se neposrednom pogodbom temeljem odredbe čl. 229. st. 4. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, dalje: SZ-a) uz primjenu odredbi čl. 97. st. 6., 7. i 8. i čl. 104. Ovršnog zakona (NN [112/12](#), [25/13](#), [93/14](#), [55/16](#), [73/17](#), [131/20](#), dalje: OZ-a) po utvrđenim vrijednostima kupcu – razlučnom vjerovniku Eurokamen d.o.o., Osijek, Svetog Petka 40/A, OIB: 05466936326.

## II. Uvjeti prodaje:

1.

- Nekretnine pod točkom I.1. prodaju se po cijeni od 10.110.000,00 kn;
- Nekretnine pod točkom I.2. prodaju se po cijeni od 48.000,00 kn;
- Nekretnine pod točkom I.3. prodaju se po cijeni od 151.000,00 kn;
- Nekretnine pod točkom I.4. prodaju se po cijeni od 238.000,00 kn;
- Nekretnine pod točkom I.5. prodaju se po cijeni od 499.000,00 kn;
- Nekretnine pod točkom I.6. prodaju se po cijeni od 639.000,00 kn.

Ukupna kupoprodajna cijena nekretnina utvrđuje se u iznosu od 11.685.000,00 kn.

2. Kupac razlučni vjerovnik Eurokamen d.o.o., Osijek, Svetog Petka 40/A, OIB: 05466936326, dužan je na ime troškova unovčenja za nekretnine navedene pod točkom I. ovog rješenja uplatiti iznos od 390.075,00 kn na račun stečajnog dužnika broj: HR2924850031100301418 u roku od 15 dana od dana pravomoćnosti ovog rješenja.

3. Stečajna upraviteljica dužna je o uplati troškova unovčenja izvijestiti sud koji će zaključkom ovlastiti na sklapanje kupoprodajnog ugovora, a potpisi osoba koje sklapaju ugovor moraju biti javnobilježnički ovjereni, a sve u skladu s odredbom čl. 97. st. 7. OZ-a.

Stečajna upraviteljica obvezna je u obavijesti sudu o uplati troškova unovčenja navesti porezni status predmetnih nekretnina.

Sklopljeni ugovor o kupoprodaji ima učinak od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi.

4. Kupac razlučni vjerovnik nije dužan položiti kupovninu s obzirom da je njegova osigurana tražbina veća od kupovnine.

## Obrazloženje

Dana 9. prosinca 2020.g. održana je skupština vjerovnika Opeka d.d. "u stečaju" na kojoj je pod točkom 6. dnevnog reda većinom glasova prisutnih stečajnih i razlučnih vjerovnika donesena odluka da se nekretnine stečajnog dužnika na kojima postoji razlučno pravo stečajnog i razlučnog vjerovnika Eurokamen d.o.o., Osijek, prodaju neposrednom pogodbom po utvrđenoj vrijednosti razlučnom vjerovniku Eurokamen d.o.o., Osijek, a sve sukladno odredbama čl. 229. st. 4. SZ-a uz primjenu odredbi čl. 97. st. 6., 7. i 8. i čl. 104. OZ-a.

Odluke donesene na navedenoj skupštini vjerovnika objavljene su na e-Oglasnoj ploči suda dana 16. prosinca 2020.g., te na navedenu odluku nije bilo primjedbi ni prigovora.

Stečajna upraviteljica je svojim podneskom od 13. siječnja 2021.g. podnijela sudu prijedlog za donošenje odluke o uvjetima prodaje neposrednom pogodbom temeljem navedene odluke skupštine vjerovnika, a dana 24. siječnja 2021.g. dostavila je sudu prijedlog obračuna stvarnih troškova za unovčenje nekretnina navedenih u točki I. izreke ovog rješenja na koji obračun je prethodno pribavila suglasnost kupca - razlučnog vjerovnika Eurokamen d.o.o., Osijek, te je navela da troškovi unovčenja ukupno iznose 390.075,00 kn i da iste čine:

- postignuti iznos kupovnine od 11.685.000,00 kn čini **47%** ukupne vrijednosti stečajne mase stečajnog dužnika od 24.731.477,21 kn, koja ukupna vrijednost je izračunata zbrojem naplaćenih potraživanja i zakupnine u stečaju u iznosu od 2.048.218,17 kn, naplaćenih potraživanja od kupaca prije stečaja u iznosu od 350.059,04 kn, utvrđenih vrijednost još neprodanih nekretnina upisanih u: zk.ul. 1364, k.o. Darda – 619.000,00 kn, zk.ul. 2059, k.o. Beli Manastir – 530.000,00 kn, zk.ul. 405, k.o. Vladislavci – 48.700,00 kn, zk.ul. 2130, k.o. Bizovac – 2.392.000,00 kn, zk.ul. 2391, k.o. Bizovac – 7.006.000,00 kn, zk.ul. 1896, k.o. Bilje – 62.500,00 kn i iznosa kupovnine od 11.685.000,00 kn.

- trošak procjene tržišne vrijednosti nekretnina odnosi se u cijelosti na predmetne nekretnine navedene u točki I. ovog prijedloga..

- razmjerni dio troška knjigovodstvenih usluga kod prijedloga određenja troškova unovčenja obračunat je u postotku od **47%**, od ukupne naknade za obavljanje knjigovodstvenih poslova koja za razdoblje od 01.02.2019.g. do 31.12.2020.g. iznosi 86.250,00 kn (3.750,00 kn x 23 mjeseca).

- obračun nagrade stečajnog upravitelja predložen je sukladno odredbama čl. 94. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17) i odredbama čl. 7. i 15. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 105/2015). Prema članku 7. Uredbe prema vrijednosti unovčene stečajne mase u ukupnom iznosu od 24.731.477,21 kn, bruto iznos nagrade određuje se:

- Do 100.000,00 kn po postotku od 16% = 16.000,00 kn
- Na razliku od 100.000,01 kn do 300.000,00 kn 12% = 23.999,99 kn
- Na razliku od 300.000,01 kn do 500.000,00 kn 10% = 19.999,99 kn
- Na razliku od 500.000,01 kn do 1.000.000,00 kn 8% = 3.999,99 kn
- Na razliku od 1.000.000,01 kn do 5.000.000,00 kn 7% = 279.999,99 kn
- Na razliku od 5.000.000,01 kn do 10.000.000,00 kn 6% = 299.999,99 kn
- Na razliku od 10.000.000,01 kn do 12.000.000,00 kn 5% = 23.999,99 kn
- Na razliku od 12.000.000,01 kn do 24.731.477,21 kn 1% = 127.314,77 kn

što daje iznos od 907.314,72 kn bruto, ali s obzirom da sukladno odredbi čl. 6. Uredbe nagrada stečajnom upravitelju s osnove vrijednosti unovčene stečajne mase iznosi najviše 630.000,00 kn bruto, nagradu je obračunala u tom bruto iznosu, pribrojila doprinos za zdravstvo od 47.250,00 kn, tako da ukupan trošak nagrade iznosi 677.250,00 kn, a razmjerni dio troška nagrade od 47% iznosi 318.307,50 kn.

Slijedom svega navedenog, odlučeno je kao u izreci ovog rješenja na temelju odredbe čl. 229. st. 4. SZ-a, a uz primjenu čl. 97. st. 6., 7. i 8. i čl. 104. OZ-a, riješeno je kao u izreci.

U Osijeku 4. veljače 2021.g.

Zapisničar:  
Danijela Sekulić

STEČAJNA SUTKINJA  
Nada Roso

**POUKA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ovog Rješenja može nezadovoljna stranka uložiti žalbu Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u Zagrebu u roku od 8 dana, pismeno u 3 primjerka putem ovog suda.

**D N A:**

1. e-oglasna ploča suda uz -142
2. Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Osijeku – nakon pravomoćnosti
3. st. uprav.
4. R-

Broj zapisa: **eb2f6-e7ee9**

Kontrolni broj: **00732-e5252-b4e96**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=NADA ROSO, L=OSIJEK, O=TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, 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 Osijeku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.