

Nadležni sud: Trgovački sud u Rijeci
Posl. br.: St-386/2021
Stečajni dužnik: CEDAR d.o.o. u stečaju Kastav, Istarska cesta 1.
OIB: 17113221373

**Predmet: OBRAČUN TROŠKOVA UNOVČENJA I PRIJEDLOG DIOBE (čl. 248. i 254.
Stečajnog zakona)**

U predmetnom stečajnom postupku, na četvrtoj elektroničkoj javnoj dražbi, unovčene su nekretnine, oprema i strojevi za kupovninu u iznosu od 1.540.001,00 EUR, o čemu je doneseno rješenje o dosudi pod posl. br. St-386/2021-347 od 09.04.2026.

1.) Pregled unovčenja i raspodjele kupoprodajne cijene

Sukladno čl. 254. Stečajnog zakona stečajna upraviteljica predlaže raspodjelu kupoprodajne cijene prema obračunu troškova na način kako slijedi.

Tablica 1

Opis	Iznos (EUR)
Ukupno ostvareno unovčenje	1.540.001,00
Obveza PDV-a	150.333,83
Iznos unovčenja (umanjen za obvezu PDV-a) za raspodjelu vjerovnicima	1.389.667,17
Ukupni Troškovi unovčenja	350.587,29
Iznos za namirenje vjerovnika	1.039.079,88

2.) Obračun troškova unovčenja

Stečajna upraviteljica, sukladno čl. 248. i 254. Stečajnog zakona, dostavlja obračun troškova unovčenja.

2.1. Izravni troškovi unovčenja

Troškove unovčenja nekretnine terete izravni troškovi unovčenja iz članka 254. SZ-a u 100% iznosa.

Tablica 2 - Izravni troškovi unovčenja

Opis	Iznos / eur
Komunalna naknada i naknada za uređenje voda,	*112.216,60
Plaće zaposlenika (čuvanje imovine) – 01.04.2023-30.04.2026.g.	114.364,32
Električna energija	12.582,16
Vrbovsko eko energija d.o.o. u stečaju – perfektuiranje dijela troškova el. energije	37.342,15
KD Vodovod i kanalizacija d.o.o. podružnica Vrbovsko 10.12.2021-30.04.2026.	2.405,78
Oglas za prodaju	5.751,41
Komunalac d. o. o. Vrbovsko 10.12.2021-30.04.2026.	3.572,19
FINA -predujam za prodaju nekretnine	371,60
UKUPNO	288.606,21

*Ukupan iznos komunalne naknade iznosi 131.390,16 EUR, umanjeno za iznos od 19.173,56 EUR koji se odnosi na nekretninu u Vrbovskom („Viadukt“), budući da je navedeni iznos već obračunat i podmiren u prethodnoj diobi.

Dokaz: kartice kupaca, obračuni i računi u prilogu

2.2. Neizravni (opći) troškovi unovčenja nekretnina

U neizravne troškove uključene su plaće zaposlenika do ožujka 2023., odnosno do obračuna troškova i primopredaje upravne zgrade dana 24.03.2023.

Nakon otvaranja stečajnog postupka, po isteku otkaznog roka, isplaćene su plaće za ukupno 16 radnika, pri čemu je trošak plaća do unovčenja upravne zgrade u Kastvu evidentiran kao neizravni trošak. Nakon tog razdoblja tri zaposlenika ostala su u radnom odnosu radi čuvanja imovine stečajnog dužnika koja je predmet unovčenja, slijedom čega se trošak njihovih plaća od tada obračunava kao izravni trošak unovčenja.

Ukupni opći troškovi postupka iznose 262.948,45 EUR, od čega je već izdvojeno 33.388,96 EUR (12,7%), te preostaje iznos od 229.559,55 EUR.

Tablica 3 – neizravni troškovi unovčenja

Red.br.	Opis	Iznos / eur	Razmjerno umanjeње za 12,7%
1.	Ukupan trošak plaća 10.12.2021.- 31.03.2023.	97.619,79	85.224,14
2.	Trošak arhiviranja dokumentacije	49.915,00	43.576,85
3.	Bankovne naknade	1.442,73	1.259,53
4.	Odvjetničke usluge (paušal)	11.281,20	9.848,73
5.	Računovodstvene usluge	10.218,70	8.921,14

	Ukupno:	170.477,42	148.830,39
	Predvidivi troškovi stečajnog postupka		
6.	Nagrada stečajnog upravitelja	92.205,58	80.497,42
7.	Paušalna pristojba u stečajnom postupku, prema Tar.br.25. Uredbe o Tarifi o sudskim pristojbama	265,45	231,74
	SVEUKUPNO	262.948,45	229.559,55

2.3. Pregled prethodnih unovčenja

Tablica 4 - pregled provedenih dioba s ukupnim iznosima izdvojenima za sudjelovanje u neizravnim troškovima.

R.br.	Naziv diobe	Ukupan iznos unovčenja (EUR)	Iznos izdvojen za neizravne troškove (EUR)
1	Unovčenje osobnih vozila	26.115,87	1.305,80
2	OTP banka – teretna i priključna vozila	141.524,62	7.076,28
3	Prodaja nekretnine (ZK ul. 4775, k.o. Kastav, k.č. 3283/1 i 3283/2)	1.640.437,49	13.914,38
4	Prodaja nekretnine „Viadukt“ K.o. Gomirsko Vrbovsko	221.850,00	11.092,50
	UKUPNO	2.029.927,98	33.388,96

Tablica 5 - pregled unovčenja imovine za koja nije provedena dioba

R.br.	Predmet unovčenja	Ukupno s PDV-om / ukupni iznos (EUR)
1	Ostatak zaliha raznovrsne drvene građe	68.352,50
2	Prodaja strojeva	90.125,00
3	Utovarna rampa	26.375,00
4	Prodaja robe (računala, razno)	12.625,00
5	Presuda P-351/2023 tuženik Elind d.o.o.	145.349,96
6	Naplata potraživanja	208.270,51
	UKUPNO	551.097,97
	Iznos unovčenja (diobe)	2.029.927,98
	Sveukupan iznos prethodnih unovčenja	2.581.025,95

2.4. Izračun učešća u neizravnim troškovima

Do sad je u stečajnom postupku unovčen iznos od 2.581.025,95 eur.

Preostala neunovčena imovina predmet je prodaje u trećem javnom pozivu po oglašenoj vrijednosti od 3.067.567,00 EUR.

Budući da konačni iznos unovčenja nije moguće pouzdano utvrditi, raspodjela općih troškova izvršena je primjenom procjenskog pristupa, uzimajući kao osnovicu 50% oglašene vrijednosti.

Tablica 6 – izračun učešća

Opis imovine	Osnovica (EUR)	Učešće (%)
Oprema i strojevi (50% od prodajne vrijednosti iz 3. oglasa – 3.067.567,00 EUR)	1.533.783,50	
Unovčena imovina	2.581.025,95	
Ukupno:	4.114.809,45	73 %
Unovčena imovina	1.540.001,00	27 %
Sveukupno	5.654.810,45	100,00 %

2.5. Ukupni troškovi unovčenja

Troškovi unovčenja obuhvaćaju izravne troškove povezane s unovčenjem imovine te opće troškove stečajnog postupka koji se podmiruju iz stečajne mase.

Sudjelovanje razlučnih vjerovnika u općim troškovima određeno je razmjerno udjelu unovčene imovine u ukupnoj stečajnoj masi.

Rekapitulacija troškova

Rekapitulacija	iznos	Iznos učešća	Iznos za isplatu / eur
I izravni troškovi (čl. 254. SZ-a)	288.606,21	100 %	288.606,21
II opći troškovi	229.559,55	27%	61.981,08
SVEUKUPNO TROŠKOVI UNOVČENJA:			350.587,29

3.) RASPODJELA KUPOVNINE

Budući da je riječ o skupnoj prodaji imovine opterećene razlučnim pravima više razlučnih vjerovnika, u nastavku se daje pregled predmeta kupoprodaje grupiranih prema skupinama predmeta prodaje te prema vjerovnicima, uz prijedlog raspodjele razmjerno njihovu udjelu u kupoprodajnoj cijeni.

Od prodajom ostvarenog iznosa, (umanjenog za PDV) u iznosu od 1.389.667,17 EUR, nakon odbitka troškova unovčenja u iznosu od 350.587,29 EUR, za namirenje vjerovnika preostaje iznos od 1.039.079,88 EUR

Tablica 7

Skupina	Predmet	Iznos unovčenja (EUR)	Udio za isplatu (%)	Iznos za isplatu (EUR)
1	Nekretnine (1-13)	788.331,89	74,77 %	589.450,35
2	Pokretnine (1-6)	279.116,23	74,77 %	208.700,37
3	Pokretnine (7-25)	195.850,82	74,77 %	146.441,29
4	Pokretnine (26-27)	126.368,23	74,77 %	94.487,87
Ukupno raspodijeljeno		1.389.667,17	350.587,29	1.039.079,88

Navedeni iznosi za isplatu predstavljaju razmjerni dio nakon umanjenja za troškove unovčenja, raspoređen proporcionalno udjelu pojedine skupine u ukupnom iznosu za raspodjelu.

3.1. RASPODJELA PO PREDMETIMA PRODAJE

I **Nekretnine**

Budući da su predmet prodaje nekretnine opterećene i neopterećene razlučnim pravima, kupovninu je potrebno raspodijeliti razmjerno njihovim udjelima u ukupno utvrđenoj vrijednosti, sukladno tablici postotnih udjela u nastavku.

<i>Opis</i>	Iznos (€)	Udio (%)	Iznos za isplatu (EUR)
Nekretnine bez tereta	7.505,00	0,07%	412,62
Razlučno pravo – Hrvatska poštanska banka d.d.	137.000,00	1,36%	8.016,52
Razlučna prava – - Erste & Steiermarkische banka d.d. - Hrvatska banka za obnovu i razvitak - Hrvatska poštanska banka d.d.	9.942.941,00	98,57%	581.021,21
<i>UKUPNO</i>	10.087.446,00	100%	589.450,35

II **Pokretnine (1-6)**

RAZLUČNI VJEROVNICI	Iznos za isplatu (EUR)
- Erste & Steiermarkische banka d.d. - Hrvatska banka za obnovu i razvitak - Hrvatska poštanska banka d.d.	208.700,37

III **Pokretnine (7-25)**

RAZLUČNI VJEROVNICI	Iznos za isplatu (EUR)
- OTP banka d.d. - Erste & Steiermarkische banka d.d. - Hrvatska banka za obnovu i razvitak - Hrvatska poštanska banka d.d.	146.441,29

IV **Pokretnine (26-27)**

RAZLUČNI VJEROVNIK	Iznos za isplatu (EUR)
Hrvatska poštanska banka d.d	94.487,87

3.2. RASPODJELA PO RAZLUČNIM VJEROVNICIMA

Tablica 8.

Isplata:	Skupina	Iznos za isplatu/ eur	Iznos za isplatu razlučnim vjerovnicima / eur
- Erste & Steiermarkische banka d.d.	I NEKRETNINE	581.021,21	789.721,58
- Hrvatska banka za obnovu i razvitak - Hrvatska poštanska banka d.d.	II Pokretnine (1-6)	208.700,37	
- Hrvatska poštanska banka d.d.	I NEKRETNINE	8.016,52	102.504,39
	IV Pokretnine (26-27)	94.487,87	
- OTP banka d.d.	III Pokretnine (7-25)	146.441,29	146.441,29
<i>Stečajni vjerovnici – nekretnine bez tereta</i>	<i>I NEKRETNINE</i>	<i>412,62</i>	<i>0,00</i>
UKUPNO:		1.039.079,88	1.038.667,26

Ukupan iznos za namirenje vjerovnika iznosi 1.039.079,88 EUR.

Od navedenog iznosa, 1.038.667,26 EUR raspoređuje se razlučnim vjerovnicima, dok se iznos od 412,62 EUR odnosi na imovinu bez razlučnih prava te pripada stečajnoj masi.

Ukupan iznos za raspodjelu vjerovnicima istog reda prvenstva iznosi 789.721,58 EUR. Navedeni iznos raspoređuje se razlučnim vjerovnicima prvog isplatnog reda razmjerno udjelu njihovih tražbina osiguranih razlučnim pravom, kako slijedi:

Tablica 9.

Razlučni vjerovnik:	Iznos tražbine osigurane razlučnim pravima eur	Postotni udio / %	Iznos za namirenje / eur
Hrvatska banka za obnovu i razvitak	18.494.504,17 eur	41,308%	326.218,19
Erste & Steiermarkische bank d.d	19.809.717,36 eur	44,245%	349.412,31
Hrvatska poštanska banka d.d.	6.468.252,43 eur	14,447%	114.091,08
UKUPNO	44.772.473,96 eur	100,00%	789.721,58

4.) PRIJEDLOG DIOBE - KONAČNA REKAPITULACIJA

Slijedom navedenog, stečajna upraviteljica predlaže diobu kako slijedi u tablici isplate:

Primatelj:	Iznos / eur
Hrvatska banka za obnovu i razvitak	326.218,19
Erste & Steiermarkische bank d.d	349.412,31
Hrvatska poštanska banka d.d.	216.595,47
OTP banka d.d.	146.441,29
Stečajna masa / nekretnine bez tereta	412,62
Troškovi unovčenja	350.587,29
Obveza PDV-a	150.333,83
UKUPNO	1.540.001,00

Stečajna upraviteljica predlaže davanje suglasnosti na obračun troškova unovčenja i predloženu diobu.

U Rijeci, 29.04.2026.

Stečajna upraviteljica