



Republika Hrvatska
Trgovački sud Varaždin
Varaždin, Braće Radić 2

Poslovni broj: 7 St-997/2016-586

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Varaždinu, po sucu toga suda Mariji Levanić-Škerbić u stečajnom postupku nad dužnikom CONING d.d. "u stečaju", Varaždin, Augusta Šenoe 4-6, OIB: 49557976962, kojeg zastupa stečajna upraviteljica Lidija Lesar, 1. prosinca 2021.

riješio je

- I Iz kupovnine ostvarene prodajom nekretnine stečajnog dužnika „Hotel Trakošćan i okolna zemljišta“ u ukupnom iznosu od 29.055.000,00 kn,

i to:

- čk.br. 8720/2 (zgrada i livada) i čk.br. 8720/3 (zgrada i šuma) upisane u zk.ul. broj 13, k.o. Trakošćan,
- 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,
- čk.br. 8721 (dvorište Trakošćan i Hotel k.br. 5 Trakošćan), upisane u zk.ul. broj 912, k.o. Trakošćan,
- čk.br. 8733/27 (rezervoar za vodu), upisana u zk.ul. broj 931, k.o. Trakošćan,
- 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) upisanik u zk.ul. 1010 k.o. Trakošćan,

identifikator nadmetanja ID: 26250, namiruju se:

- a) troškovi unovčenja predmeta razlučnoga prava u iznosu od 307.730,56 kn;
- b) tražbina razlučnog vjerovnika HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, Zagreb, Strossmayerov trg 9, OIB: 26702280390, u iznosu od 13.492.157,55 kn.
- c) dio tražbine razlučnog vjerovnika ADRIATIC TOURIST RESORTS d.o.o. Zagreb, Jurišićeva 2a, OIB 00594096464, u iznosu od 13.702.613,98 kn.

- II Nalaže se Financijskoj agenciji da sredstva s računa kupovna u iznosu od 27.855.000,00 kn, uplaćenih za predmetnu nekretninu unovčenu pod identifikatorom nadmetanja ID: 26250, prenese:
- a) iznos od 307.730,56 kn na ime troškova unovčenja - na račun CONING d.d. „u stečaju“, Varaždin, Augusta Šenoje 4-6, OIB: 49557976962, broj HR7723900011101045388 otvoren kod Hrvatske poštanske banke,
 - b) iznos od 1.552.497,91 kn na ime prodaje dijela nekretnine koji nije opterećen razlučnim pravima - na račun CONING d.d. u stečaju, Varaždin, Augusta Šenoje 4-6, OIB: 49557976962, broj HR7723900011101045388 otvoren kod Hrvatske poštanske banke,
 - c) iznos od 13.492.157,55 kn na ime namirenja tražbine razlučnog vjerovnika HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, Zagreb, Strossmayerov trg 9, OIB: 26702280390 - na račun broj HR4224930031011111116,
 - d) iznos od 12.502.613,98 kn na ime namirenja dijela tražbine razlučnog vjerovnika Adriatic Tourist resorts d.o.o., Zagreb, Jurišićeva 2a, OIB: 00594096464 - na račun broj HR9024890041530001675.

Obrazloženje

Nakon što su u stečajnom postupku unovčene nekretnine stečajnog dužnika navedene u točki I. izreke ovog rješenja za iznos od 29.055.000,00 kn sud je pristupio raspodjeli kupovnine primjenom odredbe čl. 248. i čl. 254. Stečajnog zakona ("Narodne novine" broj 71/15, 104/17, dalje SZ).

Stečajna upraviteljica je dostavila podnesak od 23.4.2021. te podnesak od 16. studenoga 2021. u kojima je detaljno iznijela prijedlog diobe kupovnine ostvarene nakon unovčenja predmetnih nekretnina:

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 ($630.000 \text{ kn} \times 29,75\%$).

U podnesku stečajne upraviteljice od 23.4.2021. je dan pregled svih nekretnina stečajnog dužnika sa procijenjenom/utvrđenom vrijednosti, udjelom svake nekretnine u ukupno procijenjenom iznosu te razmjernom iznosu nagrade stečajnom upravitelju.

Obračun troškova i razlučna prava po z.k. ulošcima

Predmetne nekretnine „Hotel Trakošćan i okolna zemljišta“ koje su se prodavale kao cjelina upisane su 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.

S 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. uložka 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. uloška primijenjen je na izračun razmjernog dijela kupovnine, kao i na raspodjelu ukupnih troškova unovčenja u iznosu 370.730,56 kn, kako slijedi:

Broj ZK uloška	Udio u kupovnici	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

Na zk.ul. 931, zk.ul. 634, zk.ul. 13 i zk.ul. 1010 nema razlučnih prava, budući da je razvidno da su založna prava koja su upisana u korist RH Ministarstva financija, Porezne uprave stečena nakon podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka, pa su sukladno čl.168. Stečajnog zakona prestala s danom otvaranja stečajnog postupka.

Razlučna prava na zk. ulošku 912

Na zk. ulošku 912 upisana su razlučna prava redoslijedom 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.).

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	
7.	MINISTARSTVO FINACIJA POREZNA UPRAVA	11.872.378,69	

8.	MINISTARSTVO FINANCIJA POREZNA UPRAVA	144.420,00
----	--	------------

Raspoloživ iznos za namirenje razlučnih vjerovnika temeljem razlučnih prava upisanih u zk. ulošku 912 u iznosu 27.194.771,53 kn (27.485.883,08 kn na ime dijela od ukupne kupoprodajne cijene koji se odnosi na ovaj zk.ul. umanjeno za dio troškova koji se odnose na ovaj zk.ul. u iznosu od 291.111,55 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

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 ovih zk.ul. iznose 16.619,01 kn, dok razlika iznosi 1.552.497,91 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.

Sumarno i zaključno stečajna upraviteljica predlaže da se rješenjem o namirenju odredi 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 sljedeći način:

- iznos od 307.730,56 kn na ime troškova unovčenja nekretnine – uplatiti na račun stečajnog dužnika,
- iznos od 1.552.497,91 kn na ime prodaje dijela nekretnine koji nije opterećen razlučnim pravima – uplatiti na račun stečajnog dužnika,
- za namirenje tražbine razlučnog vjerovnika HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU upisane u 1. redu prvenstva na zk. ul. 912 - iznos od 13.492.157,55 kn,
- s preostalim iznosom od 13.702.613,98 kn namirenje dijela tražbine razlučnog vjerovnika Adriatic Tourist resorts d.o.o. u 1. i 2. redu prvenstva i to:
 - 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.

Na ročištu za diobu kupovnine 17. studenoga 2021. vjerovnici se nisu usprotivili prijedlogu stečajne upraviteljice, niti su osporili postojanje tražbina koje se namiruju.

Sud je utvrdio kako je obračun troškova unovčenja koji je dostavila stečajna upraviteljica valjano obrazložen, a obračun nagrade ispravan i u skladu s Uredbom o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima.

Prema tome, iz ukupnog iznosa kupovnine od 29.055.000,00 kn, biti će namireni troškovi unovčenja u ukupnom iznosu od 307.730,56 kn, zatim će iznos od 1.552.497,91 kn na ime prodaje dijela nekretnine koji nije opterećen razlučnim pravima biti uplaćen na račun stečajnog dužnika (radi namirenja tražbina stečajnih vjerovnika), dok će s preostalim iznosom od 27.194.771,53 kn biti namireni razlučni vjerovnici, uzimajući u obzir podatke iz spisa i zemljišne knjige te utvrđenja na ročištu, i to kako slijedi:

- tražbina razlučnog vjerovnika HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU u iznosu od 13.492.157,55 kn, osigurana razlučnim pravom u 1. redu prvenstva na zk. ul. 912,
- djelomično tražbina razlučnog vjerovnika ADRIATIC TOURIST RESORTS d.o.o. osigurana razlučnim pravom u 1. i 2. redu prvenstva u iznosu od 13.702.613,98 kn (od čega iznos od 1.200.000,00 kn prijebojem-iznos oslobođenja od kupovnine u smislu čl. 107. OZ-a, te prijenosom (vraćanjem) iznosa od 12.502.613,98 kn na račun razlučnog vjerovnika Adriatic Tourist resorts d.o.o.).

Temeljem svega navedenog, primjenom čl. 248. i 254. SZ-a, odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.

U Varaždinu 1. prosinac 2021.

Sudac:
Marija Levanić-Škerbić

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja pravo žalbe ima stečajni upravitelj i sve osobe koje su polagale pravo na namirenje iz kupovnine, u roku od 8 dana od isteka osmog dana od dana objave rješenja na e-Oglasnoj ploči, pismeno u 3 primjerka, putem ovoga suda na Visoki Trgovački sud RH.

DNA:

1. e-Oglasna ploča suda
2. FINA Zagreb, po pravomoćnosti

Broj zapisa: **eb302-b2b1b**

Kontrolni broj: **0ed00-8ef9a-628b5**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=MARIJA LEVANIĆ-ŠKERBIĆ, L=VARAŽDIN, O=TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU, 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 Varaždinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.