

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Varaždinu
Poslovni broj spisa: St- 326/2023
Dužnik: STANOING d.o.o. ustečaju
Juraja Habelića 4, Varaždin
OIB: 21611439134

PRIJEDLOG NAMIRENJA RAZLUČNOG VJEROVNICA
Sukladno čl. 254. Stečajnog zakona

Obzirom da su razlučni vjerovnici naknadno dostavili obračun potraživanja po osnovu razlučnog prava, radi lakšeg praćenja, u cijelosti se stavlja izvan snage prijedlog namirenja razlučnih vjerovnika od 25. listopada 2024., te predlažem da se na ročištu radio diobe kupovnine zakazanom za dan 11.11.2024., stečajni sud rukovodi isključivo ovim prijedlogom namirenja razlučnog vjerovnika.

I. PRODAJA NEKRETNINE NA KOJOJ JE OSNOVANO ZALOŽNO PRAVO

Rješenjem Općinskog suda u Varaždinu, posl. br. Ovr-457/2016-168 od dana 13. travnja 2023, nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Varaždinu, zemljišnoknjižni odjel Varaždin, zemljišnoknjižne oznake čkbr.1813/1 dvorište ulica Jurja Habelića sa 304 m² zagrada mješovite uporabe, Varaždin, Ulica Jurja Habelića sa 476 m², upisano u z.k.ul.13359 k.o. Varaždin, dosuđena je kupcu Varaždinska biskupija, OIB 36594242059, Varaždin, Pavlinska 5, za ostvarenu kupovninu u iznosu od 972.061,85 eur.

Na predmetnoj nekretnini u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Varaždinu, upisana su založna prava u korist:

- ADRIATIC ASSETS d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 80, OIB 18846383988 (Z-4402/2010 od 27.07.2010; C 1/1)

Na temelju Ugovora o cesiji od 15.12. 2016. godine, sklopljenog između ADRIATIC ASSETS d.o.o kao cesionara i H-ABDUCO d.o.o. Slavonska avenija 6a, Zagreb, OIB 13667298928 kao cedenta, solemniziranog od strane javnog bilježnika Tadić Nikole iz Zagreba, pod brojem OV-6561/16, uknjižen je prijenos založnog prava uknjiženog u korist H-ABDUCO d.o.o., OIB: 13667298928, Zagreb, Slavonska avenija 6/A, na novog založnog vjerovnika ADRIATIC ASSETS d.o.o. a koje založno pravo je upisano u zemljišnim knjigama pod posl. brojem Z-4402/2010 temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 21. 05. 2010. godine i rješenja broj Z-4402/2010, zatim temeljem rješenja broj Z3927/14 i Ugovora o ustupu tražbine od 29. 05. 2014. godine, u iznosu od 4.072.000,00 CHF temeljem ugovora o kreditu br.131-

6/2008 i aneksa uz isti od 06.02.2008, u iznosu od 490.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti temeljem ugovora o kreditu br.131-51004680 od 06.07.2009.god., u iznosu od 2.242.527,48 HRK temeljem ugovora o izdavanju garancije br. 131-58008529 od 29.07.2009.g., u iznosu od 58.047,81 HRK, iznosu od 58.047,81 HRK, u iznosu od 64.289,51 HRK, u iznosu od 54.770,92 HRK, u iznosu od 59.088,09 HRK, u iznosu od 50.869,86 HRK, u iznosu od 56.175,30 HRK, u iznosu od 55.707,17 HRK, odnosno ukupni iznos od 456.996,47 HRK.

Razlučni vjerovnik Adriatic Assets d.o.o, uz prijavu tražbine i prijavu razlučnog prava, dostavio je svu relevantnu dokumentaciju temeljem koje je u zemljišnim knjigama izvršen upisan založnog prava u korist istog razlučnog vjerovnika a koja dokumentacija je predana stečajnom sudu u registratoru „Prijave tražbine“ pod rednim brojem 59.

- BRANKO DRETAR, Alojzije Stepinca 3, Varaždin, OIB 50637638601 (Z-4811/10 od 25.08.2010; C 2/1)

Temeljem Sudske nagodbe poslovni broj 7 P-747/10 sklopljene pred Trgovačkim sudom u Varaždinu dana 13.11.2012.g. i Sporazuma o ustupu reda prvenstva od 14.11.2012.g. uknjiženo je pravo zalogu u iznosu od 995.000,00 EUR, u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan isplate, te rokom dospjeća u skladu sa Sudskom nagodbom, na nekretnine u A, u prvenstvenom redu ispred tereta pod brojem Z-4811/10 pod rbr. C 2.1.

Temeljem Sporazuma o ustupu prvenstva od dana 14.11.2012, ovjerenog od strane javnog bilježnika Jagode Vajdić Sevšak, sklopljenog između Stanoing d.o.o. kao (založni dužnik), B&B Consulting d.o.o., Varaždin, Dravska 15, OIB 72342867649 (založni vjerovnik I), Stanoing Inženjering d.o.o., Varaždin, Jurja Habelića 4, OIB 52641227038 (založni vjerovnik II) i Branka Dretara, Varaždin, Alojzije Stepinca 3, OIB 50637638601 (založni vjerovnik III), založni dužnik Stanoing d.o.o. daje založnom vjerovniku Branku Dretar (založni vjerovnik III) u zalog nekretninu u vlasništvu založnog dužnika i to čkbr. 1813/1, Ulica Jurja Habelića 4, kuća sa 480, dvorište sa 300 m2, sveukupne površine 780 m2, upisane u zk.ul 13091, k.o. Varaždin u osnivanju.

Istim Sporazumom, založni vjerovnik B&B CONSULTING d.o.o. (založni vjerovnik I) koji na predmetnoj nekretnini ima upisano založno pravo temeljem Rješenja Općinskog suda u Varaždinu posl. br. Z-4811/2010 od dana 25.08.2010, u teretnom listu C pod 2.1. i založni vjerovnik Stanoing Inženjering d.o.o. (založni vjerovnik II) koji na predmetnoj nekretnini ima upisano založno pravo temeljem Rješenja Općinskog suda u Varaždinu posl. br. Z-6339/2011 od dana 14.12.2011. u teretnom listu C pod 3.1, dozvoljavaju da se izvrši zamjena prvenstvenog reda na predmetnoj nekretnini, na način da založna prava založnog vjerovnika I i II stupaju natrag a založno pravo založnog vjerovnika Branka Dretara stupa naprijed tako da će u konačnici založno pravo upisano u korist Branka Dretara stupa na mjesto 2.1. u teretnom listu C.

Prijava razlučnog prava Branka Dretara predana je stečajnom sudu u registratoru „Prijave tražbine“ pod rednim brojem 258.

➤ Prilog: Sporazum o ustupu reda prvenstva od 14.11.2012.

- STANOING INŽENJERING D.O.O., OIB: 52641227038, VARAŽDIN, JURAJA HABDELIĆA (Z.6339/2011, od dana 14.12.2011, C 3/1)

Založno pravo upisano temeljem Ugovora o zasnivanju prava zaloga od 14.prosinca 2011.godine, za iznos od 12.000.000,00 kn sa svim sporednim potraživanjima, kamatama i rokom dospjeća u skladu s Ugovorom.

Dakle, založni vjerovnik ADRIATIC ASSETS d.o.o. ima upisano založno pravo u u 1. redu, založni vjerovnik Branko Dretar ima upisano založno pravo u 2. redu a STANOING INŽENJERING D.O.O. ima upisano založno pravo u 3. redu.

II. TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA I OSTALE OBVEZE STEČAJNE MASE KOJI TERETE PRODanU NEKRETNINU U 100% IZNOSU

Tabela 1. Troškovi koji terete unovčenu nekretninu u 100% iznosu

Ostvareni troškovi	Iznos u eur
1.Vodna usluga od 29.09./2023. do 30.11/2024. (Varkom d.o.o.)	388,89
2.Komunalna naknada i naknada za uređenje voda od 10/2023-11/2024. (Grad Varaždin)	6.264,13
3.Prijevoz i uništavanje otpada (arhiva, plastične i otpadne tvari), Univerzal d.o.o.	4.475,38
4.Razvrstavanje i zbrinjavanje poslovne dokumentacije prema prihvaćenju ponudi	10.000,00
Ukupno troškovi	21.128,40

- Za vodne usluge, za poslovni prostor od 734,77 m², Varkom d.d. ispostavlja mjesečne račune u paušalnom iznosu, što u razdoblju od 10/23 do 11/24, iznosi 388,89 eur,
- Komunalna naknada i naknada za uređenje voda u objektu Zakmardy, temeljem rješenja Grada Varaždina, podijeljena je u dva dijela. Jednim rješenjem utvrđena je visina komunalne naknade i naknade za uređenje voda za ugostiteljski prostor u prizemlju koji obuhvaća 190,86 m², dok je drugim rješenjem utvrđena za preostali poslovni prostor površine 734,77 m². Komunalna naknada i naknada za uređenje vodu prikazana u tabeli 1. odnosi se na poslovni prostor 734,77 m², dok je za ugostiteljski prostor u prizemlju od 190,86 m² prefakturirana i plaćena od strane zakupnika B-NEK d.o.o. i nije uključena u troškove iz tabele 1.
- Razvrstavanje i zbrinjavanje poslovne dokumentacije izvršeno je sukladno ponudi prihvaćenju od strane Skupštine vjerovnika od dana 16. svibnja 2024. Određena dokumentacija koja se mora trajno čuvati sukladno Zakonu o računovodstvu je skenirana, dok je preostala

dokumentacija razvrstana po vrsti materijala (papir, plastika, registratori, opasni otpad) te sortirana u kontejnere koje je temeljem narudžbe dostavio Univerzal d.o.o. koji je ujedno izvršio trajno uništavanje otpada (papir, plastika, registratori, opasni otpad) baliranjem, za ukupnu cijenu od 4.475,38 eur.

Napomena: za unovčenu nekretninu obračunati su samo troškovi koji terete predmetnu nekretninu u 100% iznosu, dok opći troškovi stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase nisu obračunati.

III.

PRIJEDLOG RASPODJELE KUPOVNINE I NAMIRENJA RAZLUČNIH VJEROVNICA

Sukladno čl. 253. st.1. Stečajnog zakona, predlažem da se **iz ostvarenog utrška u iznosu 972.061,85 eur** za unovčenu nekretninu stečajnog dužnika upisanu u zemljišne knjige Općinskog suda u Varaždinu, zemljišnoknjižni odjel Varaždin, zemljišnoknjižne oznake čkbr.1813/1 dvorište ulica Jurja Habelića sa 304 m² zagrada mješovite uporabe, Varaždin, Ulica Jurja Habelića sa 476 m², upisano u z.k.ul.13359 k.o. Varaždin

1. u stečajnu masu na račun stečajnog dužnika STANOING d.o.o.. u stečaju, IBAN: HR3923900011101104951, unese iznos od **21.128,40 eur** po osnovu namirenje troškova unovčenja,
2. namiri različni vjerovnik ADRIATIC ASSETS d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 80, OIB 18846383988, temeljem založnog prava upisanog u zemljišnim knjigama u listi C pod rednim brojem 1/1 od 27.07.2010, Z-4402/10, u iznosu od **950.933,45 eur**, po osnovu:
 - troškovi ovršnog postupka u iznosu od 2.415,26 eur
 - dijela glavnice duga u iznosu od 948.518,19 eur

Obrazloženje obračuna troškova unovčenja i namirenja razlučnih vjerovnika

Odredbom članka 248. 1. SZ-a propisano je da nakon unovčenja stvari ili prava na kojima postoji različno pravo upisano u javnoj knjizi, sud će iz iznosa ostvarenog prodajom:

- namiriti troškove unovčenja iz čl. 254. SZ-a,
- namiriti tražbine razlučnih vjerovnika prema redosljedu određenom pravilima ovršnog postupka
- preostali dio predati stečajnom upravitelju radi namirenja stečajnih vjerovnika.

Nastavno na troškove unovčenja, odredbom članka 254. st.3 SZ-a propisano je da se troškovi unovčenja predmeta različnog prava određuju u paušalnom iznosu od 5% od utrška. Ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno viši ili niži, odredit će se u stvarnoj visini. Ako je zbog unovčenja stečajna masa opterećena porezom, iznos toga poreza pridodaje se paušalu troškova unovčenja odnosno stvarno nastalim troškovima unovčenja.

U konkretnom slučaju, obračunati su stvarni troškovi unovčenja koji terete nekretninu u 100% iznosu i iznose 21.128,40 eur

Nastavno na namirenje tražbine razlučnih vjerovnika prema redoslijedu određenom pravilima ovršnog postupka

- Odredbom članka 114. Ovršnog zakona propisano je da se nakon namirenja tražbina iz članka 113. OZ, trošak ovrhe, namiruju tražbine osigurane založnim pravom, tražbina ovrhovoditelja na čije je prijedlog određena ovrha, a ti vjerovnici se namiruju po redu stjecanja založnog prava, odnosno po redu upisa u zemljišnu knjigu.
- Prema članku 114. stavak 4. OZ, troškovi i kamate za posljednje tri godine do donošenja rješenja o dosudi nekretnine kupcu, određeni ovršnom ispravom, namiruju se po istom redoslijedu kao i glavna tražbina. (Dakle, samo ti troškovi i kamate se pribrajaju glavnoj tražbini i imaju isti prvenstveni red kao glavnica. Tek ukoliko bi svi razlučni vjerovnici bili namireni za tako obračunate tražbine, iz eventualnog ostalog iznosa kupovnine bi se namirivale preostale kamate koje nisu namirene zajedno sa glavnom tražbinom).

- Prilozi: - naknadni računi za troškove pobrojene u tabeli 1.

(dio računa dostavljen je uz prijedlog namirenja razlučnog vjerovnika od dana 25. listopada 2025. Obzirom da je zakazano novo ročište za dan 11.11.2024., a naknado su pristigli računi koji neposredno terete unovčenu nekretninu, predmetni računi uključeni su u ovaj prijedlog namirenja razlučnog vjerovnika kao troškovi unovčenja nekretnine)

Čakovec, 05. studenog 2024.

Stečajna upraviteljica
Slavica Orehovec