



Republika Hrvatska  
Trgovački sud u Varaždinu  
Varaždin, Braće Radić 2

Poslovni broj: 7 St-997/2016-377

## 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, 8. siječnja 2021.

riješio je

I Iz kupovnine ostvarene prodajom nekretnina stečajnog dužnika upisanih u z.k.ul. br. 12185 k.o. Varaždin (u osnivanju), čest. broj 1456 poslovna zgrada i dvorište u ulici A, Šenoe 4-6 od 1528 m<sup>2</sup>,

1. ETAŽA: 0/0

- 1. ETAŽA I- podrum-kopiraozna sa 69,50 m<sup>2</sup>, arhiva s 34,50 m<sup>2</sup>, ukupno 104 m<sup>2</sup>, prizemlje-poslovni prostor br. 1-salon automobila, prodajni prostor s 87,50 m<sup>2</sup>, poslovni prostor br. 2- Kaptol banka, prostori za zaprimanje stranaka s 48,20 m<sup>2</sup>, soba direktora s 18,00 m<sup>2</sup>, čajna kuhinja s 5,45 m<sup>2</sup>, spremište s 4,40 m<sup>2</sup>, kancelarija s 25,40 m<sup>2</sup>, kancelarija s 12,00 m<sup>2</sup>, hodnik s 3,20 m<sup>2</sup>, ukupno u prizemlju 204,10 m<sup>2</sup>, na I katu-crtaona sa 259,00 m<sup>2</sup>, daktilografija s 19,00 m<sup>2</sup>, ukupno na I katu 278,00 m<sup>2</sup>, mansarda-crtaona s 250,00 m<sup>2</sup>, soba za razgovore s 20,65 m<sup>2</sup>, ukupno mansarda 270,65 m<sup>2</sup>, sveukupne površine 856,75 m<sup>2</sup>, a koji posebni dio je neodvojivo povezan sa suvlasništvom cijele nekretnine u A.

2. ETAŽA: 0/0

-1. ETAŽA II- podrum-restoran (spremište) sa 80 m<sup>2</sup>, prizemlje-kancelarija sa 14,90 m<sup>2</sup>, kancelarija s 34,50 m<sup>2</sup>, kancelarija s 16,20 m<sup>2</sup>, kancelarija s 10,20 m<sup>2</sup>, dvorana za sastanke s 85,00 m<sup>2</sup>, rezervni izlaz s 6,20 m<sup>2</sup>, hodnik s 27,40 m<sup>2</sup>, ukupno 194,40 m<sup>2</sup>, I kat-crtaona s 132,60 m<sup>2</sup>, crtaona s 133,80 m<sup>2</sup>, stepenice s 14,75 m<sup>2</sup>, soba za razgovore s 21,35 m<sup>2</sup>, I kat ukupno 302,50 m<sup>2</sup>, mansarda-crtaona s 142,90 m<sup>2</sup>, crtaona s 79,10 m<sup>2</sup>, stepenice s 3,60 m<sup>2</sup>, soba za razgovore s 21,85 m<sup>2</sup>, mansarda ukupno 247,45 m<sup>2</sup>, sveukupne površine 824,35 m<sup>2</sup>, a koji posebni dio je neodvojivo povezan sa suvlasništvom cijele nekretnine u A.

3. ETAŽA: 0/0

- I. ETAŽA III, zajednički prostori etaže I i II -u podrumu-tel. centrala s 5,35 m<sup>2</sup>, transformator s 10,50 m<sup>2</sup>, strojarnica s 63,80 m<sup>2</sup>, kotlovnica s 57,70 m<sup>2</sup>, sanitarni prostor s 13,50 m<sup>2</sup>, hodnik s 45,75 m<sup>2</sup>, stubište s 20,00 m<sup>2</sup>, sklonište s 86,60 m<sup>2</sup>, ukupno 303,20 m<sup>2</sup>, u prizemlju-hal s 88,10 m<sup>2</sup>, portirnica s 8,10 m<sup>2</sup>, sanitarni prostor s 21,10 m<sup>2</sup>, natkriveni prolaz (90x0,50) s 45,00 m<sup>2</sup>, stubište s 20,00 m<sup>2</sup>, ukupno 182,30 m<sup>2</sup>, I kat - stubište s podestom s 33,00 m<sup>2</sup>, hodnik s 25,76 m<sup>2</sup>, sanitarni prostor s 21,45 m<sup>2</sup>, ukupne površine 80,21 m<sup>2</sup>, mansarda -stubište s podestom s 24,80 m<sup>2</sup>, hodnik s 21,10 m<sup>2</sup>,

sanitarni prostor s 21,45 m<sup>2</sup>, ukupno 67,35 m<sup>2</sup>, sveukupne površine 633,10 m<sup>2</sup>, a koji posebni dio je neodvojivo povezan sa suvlasništvom cijele nekretnine u A,

identifikator predmeta prodaje 11301, identifikator nadmetanja 24433,

u ukupnom iznosu od 3.535.000,00 kn namiruju se:

- a) troškovi unovčenja predmeta razlučnoga prava u iznosu od 329.282,36 kn;
- b) tražbina razlučnog vjerovnika ADRIATIC TOURIST RESORTS d.o.o. Zagreb, Jurišićeva 2a, OIB 00594096464, u iznosu od 1.208.378,71 kn;
- c) tražbina razlučnog vjerovnika HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, Zagreb, Strossmayerov trg 9, OIB 26702280390, u iznosu od 1.997.338,93 kn.

II Nalaže se Financijskoj agenciji da sredstva sa računa jamčevina u iznosu od 707.000,00 kn, te sredstva sa računa kupovna u iznosu od 2.828.000,00 kn, u ukupnom iznosu od 3.535.000,00 kn prenese:

- u iznosu od 329.282,36 kn na račun stečajnog dužnika CONING d.d. u stečaju broj računa HR7723900011101045388 otvoren kod Hrvatske poštanske banke, nakon pravomoćnosti ovog rješenja,
- u iznosu od 1.208.378,71 kn na račun razlučnog vjerovnika ADRIATIC TOURIST RESORTS d.o.o. broj HR2723400091110784670 otvoren kod PBZ d.d., nakon pravomoćnosti ovog rješenja,
- u iznosu od 1.997.338,93 kn na račun razlučnog vjerovnika HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK broj računa HR4224930031011111116, nakon pravomoćnosti ovog rješenja.

### Obrazloženje

Nakon što su u stečajnom postupku unovčene nekretnine stečajnog dužnika navedene u točki I. izreke ovog rješenja za iznos od 3.535.000,00 kn sud je pristupio raspodjeli utška primjenom odredbe čl. 248. i 254. Stečajnog zakona ("Narodne novine" broj 71/15, 104/17, dalje SZ).

Stečajna upraviteljica je dostavila podnesak od 12. listopada 2020. u kojem je detaljno iznijela prijedlog diobe kupovnine ostvarene nakon unovčenja predmetnih nekretnina.

U navedenom podnesku stečajna upraviteljica prikazala je obračun troškova prema kojemu su u ovom predmetu stvarno nastali troškovi unovčenja viši od 5% te se određuju u stvarnoj visini odnosno u postotku od 9,31%, a sastoje se od izravnih troškova unovčenja opterećenih nekretnina u ukupnom iznosu 329.282,36 kn, kako slijedi:

Izravni (direktni) troškovi unovčenja nekretnine	Iznos/kn
Trošak procjene vrijednosti nekretnina	37.500,00
Trošak elektroničke javne dražbe FINA	2.800,00
Režije (struja, voda, smeće)	4.893,18
Komunalna naknada	147.426,58
Troškovi rada na ispražnjenju zgrade (sortiranje i odvoz dokumentacije, namještaja, čišćenje i drugo) – obračun prema sklopljenim ugovorima o djelu	81.144,50
Popravak rampe na ulazu u dvorište zgrade	4.915,00
Zamjena razbijenog stakla	2.197,75
Ostali materijalni troškovi (sredstva za čišćenje, usluge prijevoza i sl.)	295,83
Nagrada stečajnom upravitelju - razmjerni dio bruto (prema Uredbi, u postotku od ukupne procijenjene vrijednosti svih nekretnina)*	48.109,52
<b>UKUPNO IZRAVNI TROŠKOVI UNOVČENJA</b>	<b>329.282,36</b>

\* Razmjerni dio bruto nagrade stečajnom upravitelju predložen je uz obrazloženje stečajne upraviteljice da se u ovom stečajnom postupku zbog značajnog iznosa ukupno procijenjene vrijednosti stečajne mase (nekretnina) od 185.165.004,00 kn, predviđa 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 predmetne nekretnine u odnosu na ukupan iznos procijenjene vrijednosti svih nekretnina stečajnog dužnika. Udio procijenjene vrijednosti predmetne nekretnine iznosi 7,64%. Primjenom tog postotka na max iznos nagrade, dobiven je razmjerni dio bruto nagrade od 48.109,52 kn ( $630.000 \text{ kn} \times 7,64\%$ ).

U podnesku stečajne upraviteljice od 12. listopada 2020. je dan pregled svih nekretnina stečajnog dužnika sa procijenjenom/utvrđenom vrijednosti, udjelom svake nekretnine ukupno procijenjenom iznosu, te razmjernom iznosu nagrade stečajnom upravitelju.

#### *Obračun troškova i razlučna prava po etažama*

Predmetne nekretnine unovčene su kao cjelina, međutim sastoje se od tri etaže na kojima nisu upisani isti razlučni vjerovnici u istom prvenstvenom redu, stoga je potrebno ukupan iznos troškova rasporediti na etaže kako bi se dobio iznos namirenja pojedinih razlučnih vjerovnika.

**Razlučni vjerovnici i iznosi zaloga upisani na etaži 1 do 3:**

Prvenstveni red/broj etaže	1. Etaža	Iznos upisanog tereta kn	2. Etaža	Iznos upisanog tereta kn	3. Etaža	Iznos upisanog tereta kn
1.	ADRIATIC TOURIST RESORTS d.o.o.	25.550.000,00	HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK	23.635.486,75	HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK	23.635.486,75
2.	RH, Ministarstvo financija*	11.872.378,69	HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK	35.000.000,00	HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK	35.000.000,00
3.	-/-	-/-	RH, Ministarstvo financija*	11.872.378,69	RH, Ministarstvo financija*	11.872.378,69

Založno pravo RH Ministarstvo financija je stečeno nakon podnošenja prijedloga za otvaranje stečaja slijedom čega ono prestaje danom otvaranja stečajnog postupka temeljem čl. 168. Stečajnog zakona.

Kako bi se utvrdio iznos kupovnine po etažama, prethodno je utvrđen postotak vrijednosti pojedine etaže u odnosu na ukupno utvrđenu vrijednost nekretnine 14.140.000,00 kn:

**Utvrđena vrijednost etaža**

	Utvrđena vrijednost	Udio/postotak
1. Etaža	5.330.000,00	37,694%
2. Etaža	5.180.000,00	36,634%
3. Etaža	3.630.000,00	25,672%
	14.140.000,00	100,000%

Postotak vrijednosti pojedine etaže primijenjen je na izračun razmjernog iznosa kupovnine, kao i na raspodjelu ukupnih troškova unovčenja u iznosu 329.282,36 kn, kako slijedi:

	Udio u kupovnici	Iznos kupovnine po etažama	Raspodjela troškova po etažama
1. Etaža	37,694%	1.332.500,00	124.121,29
2. Etaža	36,634%	1.295.000,00	120.628,19
3. Etaža	25,672%	907.500,00	84.532,88
	100,000%	3.535.000,00	329.282,36

Prema navedenom je stečajna upraviteljica predložila namirenje razlučnih vjerovnika kako slijedi:

**ADRIATIC TOURIST RESORTS d.o.o. - prvi red namirenja na Etaži 1**

Iznos kupovnine 1.332.500,00 kn

Troškovi unovčenja -124.121,29 kn

Namirenje razlučnog vjerovnika 1.208.378,71 kn,

**HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK - prvi red namirenja na Etaži 2 i Etaži 3**

Iznos kupovnine 2.202.500,00 kn

Troškovi unovčenja -205.161,07 kn

Namirenje razlučnog vjerovnika 1.997.338,93 kn.

Na ročištu za diobu kupovnine 18. prosinca 2020. 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.

Nakon što su namireni troškovi unovčenja u ukupnom iznosu od 329.282,36 kn, uzimajući u obzir podatke iz spisa i zemljišne knjige te utvrđenja na ročištu, sud je s preostalim iznosom od 3.205.717,64 kn djelomično namirio tražbine razlučnog vjerovnika ADRIATIC TOURIST RESORTS d.o.o. koji ima prvi red namirenja na Etaži 1 u iznosu od 1.208.378,71 kn te razlučnog vjerovnika HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK koji ima prvi red namirenja na Etaži 2 i Etaži 3 u iznosu od 1.997.338,93 kn.

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

U Varaždinu 8. siječnja 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, pisano u 3 primjerka, putem ovoga suda na Visoki trgovački sud RH.

DNA:

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

Broj zapisa: **eb2f5-781e6**

Kontrolni broj: **0cff7-31590-fc22e**

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.