



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU
Karlovac, Trg hrvatskih branitelja 1/II

2 St-1862/2021-187

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu, po sucu Suzani Ivanović, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom Stečajna masa iza INCREMENTUM d.d. u stečaju, OIB 49625483933, Donja Lomnica, II. odvojak Deverićeve 5, 1. rujna 2023.,

riješio je

I Iz iznosa kupovnine od 464.529,83 EUR¹/3.500.000,00 kn ostvarene prodajom prava građenja na;

- kčbr. 2007/41 upisanoj u zk.ul. 963 k.o. Karlovac I, opisano kao Mihanovićeva ulica od 8613 m² i gospodarska zgrada od 1392 m², gdje je pravo građenja osnovano u korist stečajnog dužnika Stečajna masa iza INCREMENTUM d.d. u stečaju (ranije INCREMENTUM d.d. Zagreb, Strossmayerov trg 8 Zagreb, te stečajna masa INCREMENTUM d.d., Karlovac, Križanićeva 3, OIB 79976643755 Karlovac) sada Donja Lomnica, II. odvojak Deverićeve 5, OIB 49625483933, na imovini DIP d.d. Karlovac, Banija 127, upisano pod C 17.1. odnosno kao posebno zemljišno knjižno tijelo upisano u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Karlovcu, Zemljišnoknjižni odjel Karlovac u zk.ul. 2690 k.o. Karlovac I

- kčbr. 2007/42 upisanoj u zk.ul. 962 k.o. Karlovac I, opisano kao trafostanica, pet gospodarskih zgrada, spremište i dvorište u površini od 15853 m² i to: Trafostanica 77m², Gospodarska zgrada 1349 m², Gospodarska zgrada 947 m², Gospodarska zgrada 672 m², Gospodarska zgrada 339 m², Spremište 210 m², Gospodarska zgrada 242 m², Dvorište 12017 m², gdje je pravo građenja osnovano u korist stečajnog dužnika Stečajna masa iza INCREMENTUM d.d. u stečaju (ranije INCREMENTUM d.d. Zagreb, Strossmayerov trg 8 Zagreb, te stečajna masa INCREMENTUM d.d., Karlovac, Križanićeva 3, OIB 79976643755 Karlovac) sada Donja Lomnica, II. odvojak Deverićeve 5, OIB 49625483933, na imovini DIP d.d. Karlovac, Banija 127, upisano pod C 10.1. odnosno kao posebno zemljišno knjižno tijelo upisano u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Karlovcu, Zemljišnoknjižni odjel Karlovac u zk.ul. 2691 k.o. Karlovac I

- kčbr. 2007/16 upisanoj u zk.ul. 2600 k.o. Karlovac I, opisano kao Mihanovićeve ulica od 2272 u naravi željeznička pruga, gdje je pravo građenja osnovano u korist stečajnog dužnika Stečajna masa iza INCREMENTUM d.d. u stečaju (ranije INCREMENTUM d.d. Zagreb, Strossmayerov trg 8 Zagreb, te stečajna masa iza INCREMENTUM d.d., Karlovac, Križanićeva 3, OIB 79976643755 Karlovac) sada Donja Lomnica, II. odvojak Deverićeve 5, OIB 49625483933, na imovini DIP d.d. Karlovac, Banija 127, upisano pod C 15.1. odnosno kao posebno zemljišno knjižno tijelo upisano u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Karlovcu, Zemljišnoknjižni odjel Karlovac u zk.ul. 2692 k.o. Karlovac I

identifikator nadmetanja 40959, namiruju se:

1. troškovi stečajnog postupka u iznosu od 338.261,40 EUR¹/2.548.630,52 kn

2. razlučni vjerovnik IRIS PROJEKT AG, OIB 02799976475, Švicarska, 5615 Fahrwangen, Hallwilerweg 8, djelomično u iznosu od 126.268,43 EUR¹/ 951.369,49 kn, bez isplate sredstava

II Nalaže se razlučnom vjerovniku IRIS PROJEKT AG, OIB 02799976475, Švicarska, 5615 Fahrwangen, Hallwilerweg 8, u roku od osam dana uplatiti iznos od 338.261,40 EUR¹/2.548.630,52 kn na račun sudskog depozita Trgovačkog suda u Zagrebu, IBAN: HR9223900011300000460, otvoren kod Hrvatske poštanske banke d.d., Zagreb, pozivom na broj: HR00 1862-2021.

Obrazloženje

1. Rješenjem ovog suda poslovni broj St-1862/2021-164 od 15. ožujka 2023., ispravljenog rješenjem poslovni broj St-1862/2021-166 od 22. ožujka 2023., kupcu razlučnom vjerovniku IRIS PROJEKT AG, OIB 02799976475, Švicarska, 5615 Fahrwangen, Hallwilerweg 8, dosuđena su prava građenja stečajnog dužnika opisana pod t. I. izreke ovog rješenja, a koje rješenje je postalo pravomoćno 1. travnja 2023.

2. Rješenjem o dosudi određeno je da se kupac oslobađa od polaganja kupovnine, s obzirom na to da je kupac prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu koji je izjavio da kupuje predmetna prava građenja i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine, osim u dijelu kupovnine koji odgovara iznosu troškova postupka o kojima će biti odlučeno posebnim rješenjem nakon ročišta za namirenje – diobu kupovnine.

3. Ročište za diobu kupovine radi namirenja održano je 25. srpnja 2023.

4. Stečajni upravitelj je podnescima od 5. travnja 2023. koji je objavljen 6. travnja 2023. i 5. lipnja 2023. koji je objavljen 5. srpnja 2023., dostavio obračun troškova sukladno odredbi čl. 254. Stečajnog zakona ("Narodne novine" broj 71/15; dalje: SZ koji se primjenjuje temeljem odredbe čl. 441. st. 2. SZ-a).

5. Troškovi unovčenja temeljem čl. 254. st. 3. SZ-a, učešće navedenih prava građenja u iznosu od 100,00 %, odnose se na:

R.br.	Opis troškova	Iznos u EUR ¹ /kn
1.	Troškovi provedbe javne elektroničke dražbe – Financijska agencija račun br. 339-0323-00006	92,90/ 699,96
2.	Troškovi izrade procijene vrijednosti nekretnina/prava građenja izrađen od strane ovlaštenoga stalnog sudskoga vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina ING EKSPERT d.o.o. Zagreb, Škrlčeva 39 – ponuda br. 117/2021	3.268,30/ 24.625,00
3.	Troškovi Bruto nagrada stečajnoga upravitelja (u prilogu izračun prema odredbama Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrada stečajnim upraviteljima, te Zakona o poreza na dohodak)	39.236,18/ 295.625,00
4.	Troškovi vođenja poslovnih knjiga – završni račun za 2021., 2022. godinu te po okončanju nastavka stečajnoga postupka izrada GFI za MF PU za 2023.god. - čl. 18. Zakona o poreza na dobit (Ugovor o dijelu za pruženu uslugu vođenja poslovnih knjiga – Marija Čavlek – neto od 265,45€/2.000,00 kn + javna davanja)	415,00/ 3.126,82
5.	Materijalni troškovi stečajnoga upravitelju, prema podnesku sudu, odobrava stečajni sudac (u prilogu računi)	44,90/ 338,30

6.	Putni troškovi stečajnoga upravitelja, radi korištenja vlastitoga motornoga vozila u službene svrhe, odobrava stečajni sudac po prijedlogu stečajnoga upravitelja	142,86/ 1.076,40
7.	Sudska pristojba – čl.25. Uredbe o sudskim pristojbama	265,45/ 2.000,00
8.	Troškovi platnoga prometa i troškovi zatvaranja računa.	59,73/ 450,00
UKUPNO:	43.498,03/ 327.735,91	

6. Ostale obveze stečajne mase su obveze s osnova Temeljne naknade sukladno Glavnom ugovoru od 29. lipnja 2011. i Aneksa B (Pravo građenja) od 20. srpnja 2011. Dakle, ostale obveze stečajne mase iz ugovornoga odnosa su s osnova temeljne naknade prema izdanim računima PG MEDIA d.o.o. sukladno odredbi čl. 7.1. Glavnoga ugovora od 29. lipnja 2011. i to za period:

Red. br.	Opis troška – temeljna naknada sukladno odredbi čl. 7.1. Glavnoga ugovora od 29.06.2011. za period:	Broj računa	Iznos računa EUR ¹ /kn
1.	pola mjeseca rujna 2022.	02/PP2/2	12.500,00/ 94.033,28
2.	mjesec listopad 2022.	03/PP2/2	25.000,00/ 188.135,65
3.	mjesec studeni 2022.	04/PP2/2	25.000,00/ 188.239,70
4.	mjesec prosinac 2022.	05/PP2/2	25.000,00/ 188.654,48
5.	mjesec siječanj 2023.	01/PP2/2	25.000,00/ 188.362,50
6.	mjesec veljača 2023., uvećano za komunalnu naknadu i naknadu za uređenje voda prema rješenju UP/I-363-03/22/02/367	02/PP2/2	36.767,48/ 277.024,58

7.	mjesec ožujak 2023., uvećano za komunalnu naknadu i naknadu za uređenje voda prema rješenju UP/I-363-03/22/02/367	03/PP2/2	52.492,00/ 395.500,97
8.	mjesec travanj 2023., uvećano za komunalnu naknadu i naknadu za uređenje voda prema rješenju UP/I-363-03/22/02/367	04/PP2/2	31.017,89/ 233.704,29
9.	mjesec svibanj 2023., uvećano za komunalnu naknadu i naknadu za uređenje voda prema rješenju UP/I-363-03/22/02/367	05/PP2/2	30.993,00/ 233.516,76
10.	mjesec lipanj 2023., uvećano za komunalnu naknadu i naknadu za uređenje voda prema rješenju UP/I-363-03/22/02/367	06/PP2/2	30.993,00/ 233.516,76
Ukupno:			294.763,37/ 2.220.894

7. Naime, prednik Stečajne mase iza INCREMENTUM d.d. u stečaju (INCREMENTUM d.d. Zagreb, Strossmayerov trg 8, Zagreb, OIB:79976643755, MBS:8055297) s jedne strane i DIP d.d., Banija 127, Karlovac, OIB:30665083841, MBS:020017622, sklopili su Glavni ugovor 29. lipnja 2011., te Aneks B- pravo građenja od 20. srpnja 2011., na temelju kojeg se uknjižuje u Zemljišnim knjigama Općinskoga suda u Karlovcu od 08.08.2011. pod poslovnim brojem Z-4760/11, sve sukladno odredbama čl. 280-288 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96) neograničeno pravo građenja bez ikakvog prethodnog pisanog dopuštenja DIP-a, uz uvjet da pravo građenja ne krši važeće zakone Republike Hrvatske (prava),statuse i regulative, pravo rušenja postojećih građevina, trgova, nastambi, pomoćnih pristupa (za komunalnu opskrbu) itd. te pravo gradnje, dogradnja, instaliranja, ponovnog instaliranja itd. novih građevina, nastambi, pomoćnih pristupa (za komunalnu opskrbu)

novih pristupa itd., a sve restrikcije, reference i obveze za tu svrhu će se navesti na česticama nekretnine, pravo izgradnje novih građevina, prostora i cestovnih pristupa na granicama svih čestica nekretnine a koje su predmet Ugovora te graniče s česticama koje nisu predmet Ugovora, gradi velike industrijske pogone za drvenu industriju, omogući korištenje, rekonstrukciju, nadogradnju i građenje novih industrijskih građevina, posebno drvne industrije velikog kapaciteta zajedno sa otvorenim, zatvorenim, natkrivenim i nenatkrivenim proizvodnim pogonima, skladištima, energetske postrojenjima, prometnicama, infrastrukturom i svim ostalim pratećim primarnim i sekundarnim sadržajima neophodnim za potpuno, stalno i trajno funkcioniranje industrije za vrijeme ugovornog roka, graditi velike industrijske građevine.

Odredbom čl. 7. 1. navedenog ugovora određeno je plaćanje zakupnine u iznosu od 20.000,00 EUR + PDV mjesečno i plaćanje režijskih troškova (list spisa 1063).

8. Dakle, svi navedeni troškovi su u isključivoj vezi s predmetom prodaje na kojem je zasnovano založno pravo, te se radi o troškovima koji terete prodanu stvar/pravo, slijedom čega je suprotno navodima razlučnog vjerovnika od 19. travnja 2023., 17. srpnja 2023. te s ročišta održanog 25. srpnja 2023., pravilno stečajni upravitelj u obračunu troškova unovčenja pored ostalih troškova unio i temeljnu naknadu koju je dužan plaćati stečajni dužnik za pravo građenja vjerovniku stečajne mase PG MEDIA d.o.o., kao vlasniku zemljišta kao i komunalnu i vodnu naknadu kao režijske troškove koji terete zemljište, sve kako je opisano u navedenom obračunu troškova od 5. travnja 2023., a prema navedenoj ugovornoj odredbi o plaćanju od 20. srpnja 2011.

U odnosu na troškove unovčenja iz čl. 254. SZ-a, temeljna naknada koju je dužan plaćati stečajni dužnik za pravo građenja vjerovniku stečajne mase PG MEDIA d.o.o., kao vlasniku zemljišta i komunalna i vodna naknada kao režijski troškovi koji terete zemljište predstavljaju druge troškove koji izravno terete pravo građenja kao prodanu stvar i takve troškove koji su nastali povodom i radi te stvari i moraju teretiti isključivo tu stvar – pravo građenja.

Naime, samo pravo građenja ne može egzistirati bez plaćanja te naknade, jer sukladno čl. 10.1. st. 2. t. 1. ugovora od 29. lipnja 2011. (list spisa 1067) ugovor se raskida zbog neplaćanja mjesečne naknade u roku dužem od 9 mjeseci.

9. Tražbina razlučnog vjerovnika IRIS PROJEKT AG koja je osigurana založnim pravom upisana je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Karlovcu, Zemljišno knjižni odjel Karlovac, upisana je u iznosu od 303.443,00 EUR, 1.000,00 EUR i 1.303.443,00 EUR s pripadajućim troškovima.

10. Temeljem odredbe čl. 114. i 125. Ovršnog zakona ("Narodne novine" broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17), doneseno je rješenje o namirenju kojim je određeno da se od kupovnine ostvarene prodajom nekretnina stečajnog dužnika djelomično namiruje potraživanje razlučnog vjerovnika IRIS PROJEKT AG, Švicarska, dok je stečajnom dužniku radi namirenja stvarno nastalih troškova unovčenja predmeta razlučnog prava određen iznos od 338.261,40 EUR¹/2.548.630,52 kn, sukladno odredbi čl. 254. st. 3. SZ-a.

11. Slijedom navedenog riješeno je kao u izreci.

U Karlovcu 1. rujna 2023.

Stečajni sudac
Suzana Ivanović

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Visokog trgovačkom sudu Republike Hrvatske u Zagrebu, žalba se podnosi putem ovog suda u tri primjerka i to u roku od osam dana računajući od dana dostave ovog rješenja.

DNA:

1. Stečajni upravitelj
2. Razlučni vjerovnik po pun.
3. FINA po pravomoćnosti
4. e-Oglasna ploča suda

Broj zapisa: **9-3085c-210e2**

Kontrolni broj: **0683e-de77a-b89d3**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=SUZANA IVANOVIĆ, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, 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 Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.