

Trgovački sud u Varaždinu

Stečajna stvar.
Na broj: **St-454/2021**

Stečajni dužnik: **INDUSTROGRADNJA d.d. u stečaju** iz Varaždina, A. Šenoe 4-6,
OIB: 03714155365

Podnesak stečajne upraviteljice

I/ U ovoj stečajnoj stvari unovčena je nekrenina dužnika upisana na kčbr. 4924/2 poslovna zgrada koja se sastoji od prizemlja i dva kata s dvije stambene jedinice i podruma, sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade i gospodarsko dvorište, poslovna zgrada površine 7570 m², gospodarsko dvorište površine 3915 m², ukupne površine 11485 m², 140. Suvlasnički dio: 29/10000 Etažno vlasništvo (E-140) skladište na prvom katu zgrade oznake broj 12-a), ukupne korisne površine 34,17 m², u elaboratu neobojano, upisane u zk.ul. 13234 k.o. Zadar. Ista nekretnina je dosuđena kupcu Aktuell d.o.o. za usluge, Vukovar, Dr. Franje Tuđmana 30 A, OIB: 58415393177, rješenjem broj St-454/221-186 od 25. listopada 2024. g. za iznos od 18.000,00 eur. Navedeno rješenje postalo je pravomoćno 12. studenog 2024. g.

Temeljem čl. 254. Stečajnog zakona dostavlja se obračun troškova unovčenja predmetne nekretnine.

II/ Unovčena nekretnina čini 3,52776% vrijednosti stečajne mase dužnika prema izračunu kako sljede:

Rbr	Zemljišnoknjižna oznaka nekretnine	Opis nekretnine	Procijenjena/ utvrđena/ ugovorena vrijednost	Vrijednost postignuta unovčenjem	Udio u stečajnoj masi prema procijenjenoj vrijednosti
1	kčbr. 6650/1, k.o. Trešnjevka	poslovni prostor broj 49, prizemlje + galerija, 20,90 m ² , Horvaćanska cesta 31a	50.000,00 €	30.100,00 €	5,0397%
2	kčbr. 6650/1, k.o. Trešnjevka	poslovni prostor broj 114, prizemlje 102,11 m ² , Selska cesta 217	174.431,81 €	28.047,80 €	17,5815%
3	kčbr. 6650/1, k.o. Trešnjevka	parkirališno mjesto broj 31, podrum, 12,00 m ² , Selska cesta 217	10.000,00 €		1,0079%
5	suvlasnički dio 223/10000 - E-139, zk.ul. 13234, kčbr. 4924/2, k.o. Zadar	poslovni prostor na prvom katu zgrade oznake broj 29, ukupne korisne površine 259,70 m ² , u elaboratu neobojano	628.000,00 €		63,2980%
4	suvlasnički dio 43/10000 - E-87, zk.ul. 13234, kčbr. 4924/2, k.o. Zadar	poslovni prostor-skladište u prizemlju zgrade oznake broj 7, ukupne korisne površine 49,80 m ² , u elaboratu neobojano	23.000,00 €	17.100,00 €	2,3182%
6	suvlasnički dio 29/10000 - E-140, zk.ul. 13234, kčbr. 4924/2, k.o. Zadar	skladište na prvom katu zgrade oznake broj 12-a), ukupne korisne površine 34,17 m ² , u elaboratu neobojano	35.000,00 €	18.000,00 €	3,5278%
7	suvlasnički dio 50/6605 - E-25, zk.ul. 15233, kčbr. 15233, ko.. Pula	25. Suvlasnički dio: 50/6605 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-25) s kojim je povezano pravo vlasništva na poseban dio PP 3/PO, poslovni prostor u podrumu površine 100,00 m ²	71.700,00 €	75.775,00 €	7,2269%
UKUPNO			992.131,81 €	169.022,80 €	100%

Stoga unovčenu nekretninu tereti 3,5278% općih troškova unovčenja.

S obzirom da stvarni trošak unovčenja iznosi značajno više od 5% utška unovčene nekretnine, tj. 360,00 eur, to se, temeljem čl. 254. st. 3. Stečajnog zakona, u daljnjem prikazu iznose stvarno nastali troškovi unovčenja predmetne nekretnine.

Ukupni troškovi unovčenja s proporcionalnim iznosom koji tereti unovčenu imovinu su sljedeći:

Rbr	Opis	Opći trošak	Trošak unovčene nekretnine	Udio nekretnine u trošku	Ukupno
1	Trgovački sud u Varaždinu - sudska pristojba radi izdavanja isprava - plan podjele dužnika i Isto d.d. u stečaju	27,21 €		3,5278%	0,96 €
2	Javni bilježnik Branko Jakić - naknada za deponiranje potpisa	31,85 €		3,5278%	1,12 €
3	Sudske pristojbe za upis prava vlasništva dužnika na unovčenoj nekretnini		33,18 €	60,3400%	20,02 €
4	Javni bilježnik Stjepan Trstenjak - naknada za ovjeru potpisa na tabularnoj izjavi Isto d.d. u stečaju radi prijenosa prava vlasništva na unovčenoj nekretnini		6,31 €	5,1020%	0,32 €
5	Naknada banke	353,36 €		3,5278%	12,47 €
6	Trgovinski centar Zadar - pričuva		3.156,25 €	100%	3.156,25 €
7	Nagrada i naknada članovima odbora vjerovnika	788,72 €		3,5278%	27,82 €
8	Građevinar d.o.o. - procjena vrijednosti nekretnine		625,00 €	60,3400%	377,13 €
9	Porez na dodanu vrijednost	1.631,35 €		3,5278%	57,55 €
10	Knjigovodstvo Werkmann d.o.o.	2.511,25 €		3,5278%	88,59 €
11	Financijska agencija		185,80 €	100%	185,80 €
12	Nagrada stečajnoj upraviteljici prema vrijednosti unovčene nekretnine		2.892,71 €	100%	2.892,71 €
13	Putni trošak stečajne upraviteljice	4.910,45 €		3,5278%	173,23 €
14	Biljezi radi žalbe na rješenja Grada Zagreba	13,27 €		3,5278%	0,47 €
15	Trošak izrade pečata	19,91 €		3,5278%	0,70 €
16	Trošak poštarine	37,61 €		3,5278%	1,33 €
	UKUPNO	10.324,98 €	6.899,24 €		6.996,46 €

Obrazloženje:

Ad I. Trošak sudske pristojbe od 27,21 eur plaćen je Trgovačkom sudu u Varaždinu radi izdavanja plana podjele dužnika i Isto d.d. u stečaju koji je bilo potrebno pribaviti u primjerku ovjerenom od strane nadležnog sudskog registra radi daljnje uporabe u stečajnom postupku nad dužnikom. Isti trošak predstavlja opći trošak unovčenja te tereti predmetnu nekretninu u visini od 3,5278 %, tj. 0,96 eur. Tome u prilog dostavljaju se računi Trgovačkog suda u Varaždinu broj 16-R-1 i 17-R-1 od 28. rujna 2022. g. s popratim dopisima i potvrde o izvršenim plaćanjima.

Ad II. Trošak deponiranja potpisa u uredu javnog bilježnika Branka Jakića u Zagrebu, Zelinska 3, u iznosu od 31,85 eur bio je nužan radi pohrane potpisa stečajne upraviteljice dužnika u javnobilježničkom uredu na području grada Zagreba radi omogućavanja ovjere istoga osobama kojima se izdaju tabularne izjave te s kojima su sklopljeni kupoprodajni ugovori za prodaju imovine dužnika u tijeku stečajnog postupka. Isti trošak predstavlja opći trošak unovčenja te tereti predmetnu nekretninu u visini od 3,5278 %, tj. 1,12 eur. Tome u prilog se dostavlja račun javnog bilježnika Branka Jakića broj 5044/VP/1 od 6. listopada 2022. g.

Ad III. Trošak sudske pristojbe radi upisa prava vlasništva dužnika na unovčenoj nekretnini u visini od 33,18 eur odnosi se na unovčenu nekretninu te na etažni dio E-87 na istoj kčbr za koje je podnesen jedan prijedlog za uknjižbu prava vlasništva te je iznos od 16,59 eur plaćen prilikom podnošenja prijedloga za upis prava vlasništva Općinskom sudu u Zadru, a iznos od 16,59 eur plaćen je prilikom podnošenja prigovora na odbijajuće rješenje zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Zadru, a povodom kojeg prigovora je usvojen prijedlog za upis. Isti tereti unovčenu nekretninu u

proporcionalnom iznosu od 60,34%, tj. u iznosu od 20,02 eur, u odnosu na vrijednost nekretnine upisane u E-87 na istoj kčbr. na koju otpada iznos od 39,66%, prema sljedećem izračunu:

Rbr	Zemljišnoknjižna oznaka nekretnine	Opis nekretnine	Procijenjena/utvrđena vrijednost	Udio u ukupnoj vrijednosti
1	suvlasnički dio 43/10000 - E-87, zk.ul. 13234, kčbr. 4924/2, k.o. Zadar	poslovni prostor-skladište u prizemlju zgrade oznake broj 7, ukupne korisne površine 49,80 m ² , u elaboratu neobojano	23.000,00 €	39,66%
2	suvlasnički dio 29/10000 - E-140, zk.ul. 13234, kčbr. 4924/2, k.o. Zadar	skladište na prvom katu zgrade oznake broj 12-a), ukupne korisne površine 34,17 m ² , u elaboratu neobojano	35.000,00 €	60,34%
UKUPNO			58.000,00 €	100,00%

Tome u prilog se dostavlja prijedlog za upis prava vlasništva od 28. veljače 2023. g., nalog radi plaćanja sudske pristojbe i potvrda o plaćanju iste od 13. ožujka 2023. g., prigovor od 21. ožujka 2023. g., nalog radi plaćanja sudske pristojbe i potvrdu o plaćanju iste od 23. ožujka 2023. g.

Ad IV. Trošak ovjere potpisa stečajnog upravitelja Isto d.d. u stečaju u uredu javnog bilježnika Stjepana Trstenjaka u iznosu od 6,31 eur odnosi se na ovjeru potpisa na tabularnoj izjavi za unovčenu nekretninu koja je bila potrebna radi upisa prava vlasništva dužnika na istoj. Isti tereti unovčenu nekretninu proporcionalno u visini od 5,10 %, tj. u iznosu od 0,32 eur, prema sljedećem izračunu:

Rbr	Zemljišnoknjižna oznaka nekretnine	Opis nekretnine	Procijenjena/utvrđena vrijednost	Udio u ukupnoj vrijednosti
1	suvlasnički dio 223/10000 - E-139, zk.ul. 13234, kčbr. 4924/2, k.o. Zadar	poslovni prostor na prvom katu zgrade oznake broj 29, ukupne korisne površine 259,70 m ² , u elaboratu neobojano	628.000,00 €	91,55%
2	suvlasnički dio 43/10000 - E-87, zk.ul. 13234, kčbr. 4924/2, k.o. Zadar	poslovni prostor-skladište u prizemlju zgrade oznake broj 7, ukupne korisne površine 49,80 m ² , u elaboratu neobojano	23.000,00 €	3,35%
3	suvlasnički dio 29/10000 - E-140, zk.ul. 13234, kčbr. 4924/2, k.o. Zadar	skladište na prvom katu zgrade oznake broj 12-a), ukupne korisne površine 34,17 m ² , u elaboratu neobojano	35.000,00 €	5,10%
UKUPNO			686.000,00 €	100,00%

Navedeni iznos određen je prema omjeru utvrđene/procijenjene vrijednosti svih etažnih jedinica dužnika koje su upisane na istoj kčbr. i to E-87, E-139 i E-140, a koje su sadržane na predmetnoj tabularnoj izjavi. Tome u prilog se dostavlja ovjerena tabularna izjava od 1. veljače 2023. g. i račun javnog bilježnika Stjepana Trstenjaka broj 146/VP/1 od 11. veljače 2023. g.

Ad V. Trošak naknade banke u iznosu od 353,36 eur je plaćen u dosadašnjem tijeku stečajnog postupka radi održavanja računa dužnika te na ime naknada za provedena plaćanja. Isti trošak predstavlja opći trošak unovčenja te tereti predmetnu nekretninu u visini od 3,5278 %, tj. 12,47 eur. Tome u prilog se dostavljaju računi Privredne banke Zagreb d.d. za razdoblje od kolovoza 2022. g. do listopada 2024. g.

Ad VI. Trošak pričuve plaćen Trgovinskom centru Zadar u iznosu od 3.156,25 eur odnosi se isključivo na unovčenu nekretninu te istu tereti u cijelosti. Tome u prilog se dostavljaju obračuni pričuve za razdoblje od srpnja 2022. g. do studenog 2024. g.

Ad VII. Trošak nagrade i naknade članovima odbora vjerovnika u dosadašnjem tijeku postupka isplaćen je u iznosu od 788,72 eur. Isti trošak predstavlja opći trošak unovčenja te tereti predmetnu nekretninu u visini od 3,5278 %, tj. 27,82 eur. Tome u prilog se dostavlja konto kartica za konto 4160 – trošak drugih dohodaka i 4606 – ostali troškovi na službenom putu.

Ad VIII. Trošak procjene vrijednosti nekretnine u iznosu od 625,00 eur plaćen je društvu Građevinar d.o.o. radi procjene vrijednosti unovčene nekretnine i etažnog dijela E-87 na istoj kčbr, te istu tereti

u proporcionalnom iznosu od 60,34%, tj. 377,13 eur. Tome u prilog se dostavlja račun Građevinar d.o.o. broj 159/1/1 od 18. prosinca 2023. g.

Ad IX. U dosadašnjem tijeku postupka plaćen je porez na dodanu vrijednost u iznosu od 1.631,35 eur. Isti trošak predstavlja opći trošak unovčenja te tereti predmetnu nekretninu u visini od 3,5278 %, tj. 57,55 eur. Tome u prilog se dostavlja konto kartica po osnovi obveze poreza na dodanu vrijednost.

Ad X. U dosadašnjem tijeku postupka plaćen je trošak obavljanja knjigovodstvenih usluga u iznosu od 2.511,25 eur. Isti trošak predstavlja opći trošak unovčenja te tereti predmetnu nekretninu u visini od 3,5278 %, tj. 88,59 eur. Tome u prilog se dostavlja konto kartica za dobavljača Knjigovodstvo Werkmann d.o.o. i ispis isplata po istoj osnovi.

Ad XI. Trošak plaćenog predujma Financijskoj agenciji radi provođenja dvije elektroničke javne dražbe u iznosu od 185,80 eur plaćen je isključivo radi prodaje unovčene nekretnine te istu tereti u cijelosti. Financijskoj agenciji je plaćen iznos od 371,60 eur, no zatražit će se povrat iznosa za dvije elektroničke javne dražbe koje nisu provedene u visini od 185,80 eur. Tome u prilog se dostavlja poziv za uplatu predujma Financijske agencije od 11. travnja 2024. g., račun Financijske agencije broj 55-0424-0223897 od 30. travnja 2024. g.

Ad XII. Nagrada stečajnoj upraviteljici u iznosu od 2.892,71 eur obračunata je sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 71/15) prema postignutoj cijeni unovčene nekretnine u visini od 18.000,00 eur/135.621,00 kn prema sljedećem obračunu:

na razliku od	0,00 kn	do	100.000,00 kn	100.000,00 kn	16,00%	16.000,00 kn
na razliku od	100.000,01 kn	do	135.621,00 kn	35.620,99 kn	12,00%	4.274,52 kn
Bruto I						20.274,52 kn
doprinosi za ZO					7,50%	1.520,59 kn
Bruto II						21.795,11 kn
UKUPAN IZNOS U EURIMA						2.892,71 €

Isti iznos odnosi se isključivo na unovčenu nekretninu te istu tereti u cijelosti.

Ad XIII. Putni trošak stečajne upraviteljice odnosi se na stvarni trošak koji je stečajna upraviteljica imala u dosadašnjem tijeku postupka u sudskim postupcima koji nisu vezani za pojedinačni predmet stečajne mase, tj. izdvojeni su putni troškovi koji se odnose na druge predmete stečajne mase, u ukupnom iznosu od 4.910,45 eur, a odnosi se na sljedeće radnje:

Rbr	Svrha	Mjesto	Datum	Iznos
2022				
1	pregled imovine, sastanak sa zz	Zagreb, Zadar, Pula	23.-24.11.2022.	5.854,00 kn
2	ispitno i izvještajno ročište	Varaždin	21.-22.12.2022.	2.446,00 kn
UKUPNO 2022 u kn				8.300,00 kn
UKUPNO 2022 u eur				€ 1.101,60
2023				
3	I. sjednica OV	Varaždin	03.-04.04.2023.	€ 322,43
4	ročište P-1107/2022 OGS ZG	Zagreb	01.06.2023.	€ 281,95
5	II. sjednica OV	Zagreb	15.06.2023.	€ 280,95
6	ročište Povrv-628/2022 TS ZG	Zagreb	24.08.2023.	€ 268,68
7	III. sjednica OV	Zagreb	14.11.2023.	€ 267,68
8	ročište P-69/2023 TS VŽ	Varaždin	21.11.2023.	€ 319,26

UKUPNO 2023				€ 1.740,95
2024				
9	ročište Pr-8875/2014 ORS ZG	Zagreb	16.01.2024.	€ 325,20
11	ročište P-69/2023 TS VŽ	Varaždin	04.04.2024.	€ 408,50
12	ročište Pr-2059/2022 ORS ZG	Zagreb	16.04.2024.	€ 310,20
14	ročište Pr-109/2020 ORS ZG	Zagreb	10.07.2024.	€ 296,20
16	ročište P-69/2023 TS VŽ	Varaždin	06.11.2024.	€ 398,90
17	ročište P-6760/2021 OGS ZG	Zagreb	08.11.2024.	€ 328,90
UKUPNO 2024				€ 2.067,90
UKUPNO 2022 + 2023 + 2024				€ 4.910,45

Isti trošak predstavlja opći trošak unvovčenja te tereti predmetnu nekretninu u visini od 3,5278 %, tj. 173,23 eur.

U prilogu se dostavljaju navedeni putni nalozi s potvrdama o plaćenju cestarine i zapisnicima s pojedinih ročišta, dok se zapisnici koji se odnose na ovaj stečajni spis nalaze u samom predmetu spisa.

Ad XIV. Trošak biljega plaćenih u iznosu od 13,27 eur odnosi se na pristojbe koje su plaćene na žalbe na rješenja Grada Zagreba klasa: UP/I-363-03/2020-01/09718, urbroj: 251-10-01/01-2022-2 od 13. rujna 2022. g. i klasa: UP/I-363-03/2020-01/09758, urbroj: 251-10-01/01-2022-2 od 13. rujna 2022. g. Ista rješenja donesena su za nekretnine koje nisu dio stečajne mase dužnika, te predstavljaju trošak koji tereti cjelokupnu stečajnu masu, te time čine opći trošak unovčenja predmetne nekretnine i terete istu u visini od 3,5278 %, tj. 0,47 eur. Tome u prilog se dostavljaju žalbe od 27. studenog 2022. g. i račun Tisak plus d.o.o. broj 28544/920750/1 od 28. studenog 2022. g.

Ad XV. Trošak izrade pečata dužnika plaćen je u iznosu od 19,91 eur. Isti trošak predstavlja opći trošak unvovčenja te tereti predmetnu nekretninu u visini od 3,5278 %, tj. 0,70 eur. Tome u prilog se dostavlja račun za izradu pečata Marije Volinek-Štrekelj broj 1368/1/4 od 4. kolovoza 2022. g.

Ad XVI. Trošak poštarine u iznosu od 37,61 eur nastao je tijekom stečajnog postupka radi slanja opomena dužnikovim dužnicima 2. studenog 2022. g., dostave poziva za plaćanje društvu Isto d.d. u stečaju i Arta zip d.o.o. dana 28. studenog 2022. g., povrata neosnovanih računa GSKG d.o.o., dostave računa koji se odnose na društvo Industrogradnja programi d.d., kao i dostave dopisa bivšem zakonskom zastupniku dužnika dana 16. studenog 2022. g. Tome u prilog se dostavljaju računu HP-Hrvatske pošte d.d. broj 28272/31000/105/2022 od 28. studenog 2022. g., broj 27286/31000/101/2022 od 16. studenog 2022. g. i broj 25961/31000/101/2022 od 2. studenog 2022. g. Isto predstavlja opći trošak unvovčenja te tereti predmetnu nekretninu u visini od 3,5278 %, tj. 1,33 eur.

III/ Temeljem iznesenog predlaže se naslovnom sudu, nakon što kupac uplati razliku kupovnine, zakazati ročište za diobu kupovnine te po održavanju istoga rješenjem odrediti da se od ukupnog iznosa kupovnine postignute unovčenjem imovine stečajnog dužnika u visini od 18.000,00 eur na račun stečajnog dužnika broj HR78 2340 0091 1900 2906 6 prenesen iznos od 6.996,46 eur na ime troškova unovčenja nekretnine upisana na kčbr. 4924/2 poslovna zgrada koja se sastoji od prizemlja i dva kata s dvije stambene jedinice i podruma, sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade i gospodarsko dvorište, poslovna zgrada površine 7570 m², gospodarsko dvorište površine 3915 m², ukupne površine 11485 m², 140. Suvlasnički dio: 29/10000 Etažno vlasništvo (E-140) skladište na prvom katu zgrade oznake broj 12-a), ukupne korisne površine 34,17 m², u elaboratu neobojano, upisane u zk.ul. 13234 k.o. Zadar, te da se od preostalog iznosa namire razlučni vjerovnici Ivana Bilić i Marko Bilić.

U odnosu na obračun tražbine razlučnih vjerovnika Ivane Bilić i Marka Bilić u podnescima od 14.

veljače 2024. g. i 17. lipnja 2024. g. ističe se da sukladno odredbi čl. 124. st. 4. Ovršnog zakona, 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. Stoga različnim vjerovnicima ne pripada pravo na namirenje tražbine po osnovi kamata i troškova postupka u razdoblju kako je to zatraženo u navedenim podnescima, već samo za razdoblje od 25. listopada 2021. g. do 25. listopada 2024. g.

Prilog:

- kao u tekstu.

U Osijeku, 20. studenog 2024. g.

Ivana Kalkan, stečajna upraviteljica