

**MUCIĆ & Co d.o.o. u stečaju**

**OIB: 90091420648**

Ulica 4. gardijske brigade 5, Dugopolje,

zastupano po stečajnom upravitelju:

Josip Dujmović, Lanište 17

Zagreb

**TRGOVAČKI SUD U SPLITU**

**Stečajni predmet:**

**Poslovni broj: St-648/2022**

**Stečajna sutkinja: Katarina Mikulić**

**PREDMET: Prijedlog razdiobe kupovnine ostvarene prodajom nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, na kojoj postoje upisana založna prava**

---

## **UVOD**

Rješenjem naslovnog suda broj 4.St-648/2022-20 od 27. siječnja 2023. otvoren stečajni postupak na stečajnim dužnikom MUCIĆ & Co d.o.o., OIB: 90091420648, Ulica 4. gardijske brigade 5, Dugopolje te je za stečajnog upravitelja imenovan Josip Dujmović.

Radi procjene vrijednosti predmetnih nekretnina izrađeni su procjembeni elaborati po ovlaštenom stalnom sudskom vještku za graditeljstvo i procjenu nekretnina i to Željku Šimanoviću, koji elaborati su objavljeni na e-oglasnoj ploči.

Rješenjem ovog suda 4.St-648/2022-137 od 1. prosinca 2023. određena je prodaja imovine u ovom stečajnom postupku.

Zaključkom Naslovnog suda od 16. siječnja 2024. utvrđena je vrijednost nekretnine koja je predmet ove razdiobe i to baš nekretnina označena kao čkbr. 1400/9 upisana u ZU 2601 k.o. 315915, Krk, u naravi predstavlja stan u stambenoj zgradi, suvlasnički dio 3240/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) - stan "C", na I katu, površine 99,78m<sup>2</sup>, koji se sastoji od: predsoblja, sobe, natkrivene terase, kupaone, kuhinje/blagovaonice, natkrivene terase, dnevnog boravka, natkrivene terase, ostave, degažmana, kupaone, sobe, sobe i natkrivene terase te spremište u podrumu površine 5,55m<sup>2</sup>, spremište u podrumu površine 4,71m<sup>2</sup>, zelena površina (vrt) "C" površine 90,00m<sup>2</sup> i dva parkirna mjesta "C", kao sporedni dio nekretnine, u etažnom elaboratu sve označeno plavom bojom u iznosu od 290.813,53 EUR.

Prema izvješću Financijske agencije dražba je počela 22. siječnja 2024. u 15:00:00 sati i uplaćene su jamčevine od strane ponuditelja, te je na dražbi zaključenoj 18. travnja 2024. u 13:59:59 sati najviši iznos valjane ponude u iznosu od 319.360,15 eura dao je Domagoj Mucić, OIB:93181860726, Ivana Meštrovića 21A, Krk.

Nastavno na navedeno Trgovački sud u Splitu je rješenjem posl. br. St-648/2022-188 od 24. travnja 2024. nekretninu koja je predmet prodaje dosudio Domagoju Muciću OIB:93181860726, Ivana Meštrovića 21A, Krk, kao najpovoljnijem ponuditelju, uz obvezu uplate iznosa kupovnine umanjenog za uplaćenu jamčevinu u roku od 30 dana od pravomoćnosti navedenog rješenja.

## **PREDMET PRODAJE**

Nekretnina označena kao čkbr. 1400/9 upisana u ZU 2601 k.o. 315915, Krk, u naravi predstavlja stan u stambenoj zgradi, suvlasnički dio 3240/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) - stan "C", na I katu, površine 99,78m<sup>2</sup>, koji se sastoji od: predsoblja, sobe, natkrivene terase, kupaone, kuhinje/blagovaonice, natkrivene terase, dnevnog boravka, natkrivene terase, ostave, degažmana, kupaone, sobe, sobe i natkrivene terase te spremište u podrumu površine 5,55m<sup>2</sup>, spremište u podrumu površine 4,71m<sup>2</sup>, zelena površina (vrt) "C" površine 90,00m<sup>2</sup> i dva parkirna mjesta "C", kao sporedni dio nekretnine, u etažnom elaboratu sve označeno plavom bojom.

Na predmetnoj nekretnini u Teretovnici C postoji upisano:

- založno pravo Ugovor o ustupu i prijenosu tražbina broj OV-3165/2022 od 28.1.2022., rješenje Općinskog suda u Splitu, Stalna služba u Sinju broj OVR-2118/2018 od 26.07.2022., rješenje Općinskog suda u Splitu, Stalna služba u Sinju broj Z-37272/2022 od 14.10.2022., rješenje Općinskog suda u Splitu, Poseban zemljišnoknjižni odjel u Solinu poslovni broj Z-37250/2022 od 15.11.2022. Na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES 457/11-1 od 2. prosinca 2011., potvrđenog po javnom bilježniku Tomislavu Matijeviću iz Zagreba pod brojem OV-6259/11, uknjižuje se zajedničko založno pravo na nekretnini u A, suvlasništvo Mucić Domagoja iz Pule, OIB: 93181860726 i Hum d.o.o. Dugopolje, OIB:26513944239, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od kn 19.817.427,87 KN (devetnaestmilijunaosamstosedamanaesttisućačetiristodvadesetsedamkuna iosamdesetsedamlipa) uvećano za ugovorne kamate, kamate korisnika garancije, zatezne kamate, kao i bilo koje druge tražbine koje Banka može imati prema dužniku po bilo kojoj osnovi (ugovornoj ili izvanugovornoj) iz poslovnog odnosa s Dužnikom, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvan sudske prirode (upis pod Z-18752/2022, prvenstveni red upisa: Z-17519/2016);

- uknjižba založnog prava Ugovor o ustupu i prijenosu tražbina broj OV- 3165/2022 od 28.1.2022., rješenje Općinskog suda u Splitu, Stalna služba u Sinju poslovni broj OVR-2118/2018 od 26.07.2022., rješenje Općinskog suda u Splitu, Stalna služba u Sinju poslovni broj Z-37272/2022 od 14.10.2022., rješenje Općinskog suda u Splitu, Poseban zemljišnoknjižni odjel u Solinu poslovni broj Z-37250/2022 od 15.11.2022, koje založno

pravo je upisano radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 25.000.000,00 HRK uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, pod posl. brojem Z-17519/2016, za korist B2 KAPITAL d.o.o., OIB: 57509775367, Radnička cesta 41, Zagreb, na novog založnog vjerovnika, za iznos od 5.182.572,13 HRK, dok iznos od 19.817.427,87 HRK i dalje ostaje upisan za korist B2 KAPITAL d.o.o., OIB: 57509775367, Radnička cesta 41, Zagreb. za3 Poslovni broj: St-648/2022-188 korist NLP GREAT TIME d.o.o., OIB: 97855243098, Ulica Kneza Branimira 71, Zagreb (upis pod Z-18752/2022);

- zabilježba sporedni uložak, zk.ul. 2602, k.o. Krk (upis pod Z-18752/2022);

- uknjižba ustupanja založnog prava, prijedlog od 13.3.2023., punomoć od 13.3.2023., Ugovor o ustupu tražbine 9.3.2023. radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 19.817.427,87 HRK (slovima: devetnaest miliona osamsto sedamnaeset tisuća četiristo dvadesetsedam kuna i osamdesetsedam lipa ), uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist NLP GREAT TIME d.o.o., OIB: 97855243098, Ulica Kneza Branimira 71, Zagreb (upis pod Z- 3929/2023);

- zabilježba ovrhe temeljem rješenja o ovrsi Općinskog suda Rijeci, Stalne službe u Krku, poslovni broj OVR-4334/2018 od 13.09.2018., utvrđenjem vrijednosti nekretnina, prodajom nekretnina te namirenjem ovrhovoditelja B2 KAPITAL d.o.o., OIB: 57509775367, Radnička cesta 41, Zagreb iz iznosa dobivenog prodajom (upis pod Z-36898/2018);

- zabilježba odbijanja prijedloga (upis pod Z-5252/2022);

- zabilježba prijedloga radi zabilježbe pokretanja postupka osiguranja poslovni broj IP-DO-1228/2022 od 13.10.2022., prijedlog za osiguranje novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava broj O-DO-813/2022 od 06.10.2022. kojim se zabilježuje pokretanje postupka osiguranja novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava u ovršnom predmetu posl. br. Ovr-401/2022., predlagatelja osiguranja Republike Hrvatske, OIB: 52634238587, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Rijeka, protiv protivnika osiguranja MUCIĆ & Co d.o.o., OIB: 90091420648, Ulica 4. gardijske brigade 5, 21204 Dugopolje, radi naplate novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od ukupno 4.202.412,42 kn / 557.755,98 EUR, sa zakonskim zateznim kamatama, kao i troškova postupka osiguranja u iznosu od 42.020,00 kn /5.577,01 EUR uz zakonske zatezne kamate, kao i eventualne daljnje ovršne troškove (upis pod Z-15815/2022);

- uknjižba založnog prava rješenje poslovni broj OVR-401/2022 od 17.10.2022., radi osiguranja novčane tražbine od ukupno 4.202.412,42 kn /557. 755,98 EUR (2.485.730,18 kn /329.913,09 EUR glavnice i 1.716.682,24 kn /227.842,89 EUR kamate) sa zakonskim zateznim kamatama koje na iznos glavnice 2.485.730,18 kn /329.913,09 EUR teku dalje od 20. srpnja 2022. pa do isplate po stopi od 5,31%, a u slučaju promjene stope zateznih kamata po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne stope na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za 3%-

tna poena, kao i trškova postupka osiguranja u iznosu od 42.020,00 kn /5.577,01 EUR uz zakonsku zateznu kamatu od dana donošenja rješenja o osiguranju, pa do isplate, kao i eventualne daljnje troškove, za korist REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587 (upis pod Z-16486/2022).

## TROŠKOVI

Sukladno navedenom te temeljem odredbi članaka 248. i 254. Stečajnog zakona (Narodne novine broj: 71/2015, 104/2017, 36/22 – dalje u tekstu: SZ) stekli su se uvjeti za namirenje razlučnog vjerovnika uz prethodnu raspodjelu troškova nastalih unovčenjem nekretnine.

Odredbama SZ-a određeno je da se iz iznosa ostvarenog prodajom nekretnine (stvari ili prava) na kojima postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi, namiruju troškovi unovčenja.

Osim troškova unovčenja koji se izravno i u punom iznosu namiruju iz ostvarene kupovnine, iz iznosa ostvarenog prodajom namiruju se i troškovi koji nisu u izravnoj vezi sa unovčenjem stvari ali su nastali radi cjelokupne stečajne mase. Takvi se troškovi namiruju razmjerno vrijednosti stvari na kojoj postoji razlučno pravo u odnosu na ostalu stečajnu masu.

Polazeći od navedenih utvrđenja, prijedlog razdiobe kupovnine izvršen je sa stanjem troškova (izravnih i neizravnih) na dan 26. travnja 2024.

Kako bi se utvrdio iznos neizravnih troškova bilo je potrebno utvrditi razmjerno učešće svake unovčene imovine koja čini ukupnu stečajnu masu.

Posebno se napominje da još uvijek nije unovčena imovina stečajnog dužnika i to:

Nekretnina - zemljište	k.č.br. 1897/1, 1897/2, zk.ul. 1897, k.o. Pisarovina II
Nekretnina – stambena zgrada	zk.ul. 2063, k.o. Dugopolje
Nekretnina – poslovni prostor i garažno parkirno mjesto	k.č.br. 1203, zk.ul. 5282, k.o. Centar, Zagreb
Nekretnina - zemljište	k.č.br. 1914/141, zk.ul. 2287, k.o. Dugopolje
Nekretnina - zemljište	k.č.br. 1914/153, zk.ul. 2287, k.o. Dugopolje
Nekretnina - zemljište	k.č.br. 5861/457, zk.ul. 2036, k.o. Dugopolje
Pokretnine	Cjelina 1
Poslovni udjeli	Udjeli u ukupno 7 društava

Polazeći od takvih pretpostavki u Tabeli I. u nastavku prikazana je ostvarena kupovna za unovčene nekretnine sa razmjernim učešćem u ukupnoj stečajnoj masi.

**TABELA I: Vrijednost unovčene imovine stečajnog dužnika**

<b>R. Br.</b>	<b>Imovina stečajnog dužnika</b>	<b>Oznaka</b>	<b>Vrijednost stečajne mase EUR</b>	<b>% učešća</b>
1.	Nekretnina – poslovna zgrada	zk.ul. 2250, k.o. Dugopolje	prodano na dražbi za 1.116.000,00 EUR	13,90
2.	Nekretnina – proizvodna hala	k.č.br. 596/2, zk.ul. 2947, k.o. Helena	prodano na dražbi za 2.739.700,00 EUR	34,13
3.	<b>Nekretnina - stan</b>	<b>k.č.br. 1400/9, zk.ul. 2601, k.o. Krk</b>	<b>prodano na dražbi za 319.360,15 EUR</b>	<b>3,98</b>
4.	Nekretnina - zemljište	k.č.br. 1897/1, 1897/2, zk.ul. 1897, k.o. Pisarovina II	Procjenjeno na 193.500,00 EUR, trenutno na dražbi	2,41
5.	Nekretnina – stambena zgrada	zk.ul. 2063, k.o. Dugopolje	vrijednost 2.200.000,00 EUR*	27,41
6.	Nekretnina – poslovni prostor i garažno parkirno mjesto	k.č.br. 1203, zk.ul. 5282, k.o. Centar, Zagreb	vrijednost 100.000 EUR*	1,25
7.	Nekretnina - zemljište	k.č.br. 1914/141, zk.ul. 2287, k.o. Dugopolje	vrijednost 600.000,00 EUR*	7,48
8.	Nekretnina - zemljište	k.č.br. 1914/153, zk.ul. 2287, k.o. Dugopolje	vrijednost 500.000,00 EUR*	6,23
9.	Nekretnina - zemljište	k.č.br. 5861/457, zk.ul. 2036, k.o. Dugopolje	vrijednost 3.000 EUR*	0,04
10.	Pokretnine	Cjelina 1	Procjena na 23.062,50 EUR, trenutno na oglasu	0,29
11.	Pokretnine	Cjelina 2	Prodano za 8.719,30 EUR	0,11
12.	Pokretnine	Cjelina 3	Prodano za 85.819,52 EUR	1,06

13.	Poslovni udjeli	Udjeli u ukupno 7 društava	Procjena ukupno na 137.000,00 EUR	1,71
	<b>UKUPNO</b>		<b>8.026.161,47</b>	<b>100</b>

*\* Zbog trenutnog nepostojanja procijene vrijednosti sve imovine stečajnog dužnika, stečajni upravitelj je bio primoran uzeti okvirnu vrijednost koja je navedena u tabeli iznad, a sve u konzultaciji sa ovlaštenim sudskim vještacima.*

U Tabeli II. u nastavku prikazani su troškovi koji izravno terete predmetnu nekretninu i u punom se iznosu namiruju iz kupovnine. Troškovi su evidentirani za razdoblje od otvaranja stečajnog postupka do 26. travnja 2024. godine.

**TABELA II: Izravni troškovi koji se u punom iznosu namiruju iz ostvarene kupovnine**

Red. br.	VRSTA TROŠKA	IZNOS U EUR
1.	Trošak provođenja javne dražbe (FINA)	92,90
2.	Izrada procjembenog elaborata	908,75
3.	Porez na kuće za odmor	405,78
4.	Putni nalog - relacija Zagreb-Krk-Zagreb (u ukupnom bruto iznosu)	275,42
	<b>UKUPNO</b>	<b>1.682,85</b>

*Ukupni izravni trošak koji tereti predmet prodaje, a time i razlučnog vjerovnika iznosi 1.682,85 EUR.*

U Tabeli III. u nastavku prikazani su troškovi koji nisu u izravnoj vezi sa unovčenjem stvari ali su nastali radi cjelokupne stečajne mase i koji se namiruju razmjerno vrijednosti stvari na kojoj postoji razlučno pravo u odnosu na ostalu stečajnu masu. Troškovi su evidentirani za razdoblje od otvaranja stečajnog postupka do 26. travnja 2024.

**TABELA III: Neizravni troškovi koji se iz ostvarene kupovnine namiruju razmjerno**

Red. br.	VRSTA TROŠKA	OSTVARENI TROŠKOVI EUR	Razmjerno učešće 3,98% EUR
1.	Knjigovodstveni troškovi	7.273,00	289,47
2.	Trošak platnog prometa	162,52	6,47

3.	Obveze prema bivšim zaposlenicima stečajnog dužnika	2.745,04	109,25
4.	Obveze prema državi – javna davanja	970,35	38,62
5.	Procijena, transport i prodaja pokretnina	12.658,67	503,82
6.	Pristojba P-2281/2018	663,61	26,41
7.	Ukupni trošak nagrade stečajnog upravitelja*	89.886,52	3.577,48
8.	Stvarni troškovi stečajnog upravitelja**	2.466,46	98,17
9.	Sudska pristojba***	265,45	10,56
	<b>UKUPNO</b>	<b>117.091,62</b>	<b>4.660,25</b>

\* nagrada za rad stečajnog upravitelja sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (Narodne novine broj 105/2015) članak 6. i 7. u odnosu na ukupno ostvarenu stečajnu masu stečajnom upravitelju pripada nagrada u bruto iznosu od 630.000,00 HRK /83.615,37 EUR, a što čini trošak isplate u iznosu od 677.250,00 HRK / 89.886,52 EUR.

\*\* Stvarni troškovi na koje stečajni upravitelj ima pravo sukladno citiranoj Uredbi.

\*\*\* sudska pristojba određena sukladno tar. br. 25. Uredbe o tarifi sudskih pristojbi, a koja se naplaćuje nakon donošenja rješenja o završnoj diobi.

*Razmjerno učešće ostvarene kupovnine u prodaji predmetne nekretnine u odnosu na preostalu stečajnu masu iznosi 3,98 % pa bi tako raspoređeni neizravni troškovi iznosili ukupno 4.660,25 EUR.*

**Sukladno navedenom iz ostvarene kupovnine u iznosu od 319.360,15 EUR u prodaji nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, na kojoj imovini postoje upisana ranije navdena založna prava, valja na ime izravnih i neizravnih troškova unovčenja izdvojiti ukupan iznos od 6.343,10 EUR.**

## **PRIJEDLOG**

Nastavno na sve navedeno, predlaže se sazivanje ročišta za raspodjelu ostvarene kupovnine, te da se na istom, sukladno odredbama Stečajnog zakona odredi trošak unovčenja nekretnine dužnika opterećene razlučnim pravima u gore navedenim iznosima, koje iznose se predlaže uplatiti na račun dužnika IBAN: HR8224020061101145365 otvorenom kod Erste bank d.d., dok se preostali iznos predlaže uplatiti razlučnom vjerovniku NLP Great time d.o.o., Ulica kneza Branimira 71D, Zagreb, OIB: 97855243098 na broj računa IBAN HR5024070001100471234.

U Zagrebu, 10.05.2024.

Stečajni upravitelj:

Prilog: - promet po računu od otvaranja do 26.04.2024.