



Split, dne 25.9.2024.

Trgovački sud u Zadru  
Dr. Franje Tuđmana 35  
23000 ZADAR

**St-29/2023**

**DUŽNIK:** Stečajna masa iza **TERRA NEKRETNINE d.o.o. u stečaju**, Split, Domovinskog rata 52, OIB: 31639283692.

**Predmet: Obračun troškova unovčenja sukladno čl. 254. Stečajnog zakona.**

**I.** Prema odredbi čl. 254. Stečajnog zakona, Naslovnom sudu dostavljam obračun troškova unovčenja predmeta na kojem postoji razlučno pravo.

**II.** Stečajni dužnik je evidentiran kao vlasnik slijedeće nekretnine:

*Nekretnina označena kao kat.čest.zem. 2908/2 upisana u Z.U. 752 K.O. Kukljica, površine 6505m<sup>2</sup>.*

Ista se je prodavala putem elektroničke javne dražbe preko Fina-e, sukladno odredbi čl. 247. SZ-a, a na predmetnoj nekretnini upisano je razlučno pravo u korist IGM Šljunčara Trstenik d.o.o., Zagrebačka ulica 97, Čista Mlaka, Sesvete-Kraljevec, OIB: 00447165545 u iznosu od 2.200.000,00 EUR zajedno s pripadajućim kamatama, naknadama, troškovima i ostalim nuzgredicama. Naslovni sud je dana 07. svibnja 2024. godine donio zaključak o prodaji predmetne nekretnine, kojim zaključkom o prodaji je navedeno kako je utvrđena je vrijednost predmetne nekretnine u iznosu od 288.750,00 EUR.

Dana 4. rujna 2024. godine na spis je dostavljen podnesak prvog razlučnog vjerovnika u prednosnom redu IGM Šljunčara Trstenik d.o.o., Čista Mlaka, Sesvete-Kraljevec, u kojem je navedeno kako isti izjavljuje da kupuje predmetnu nekretninu te da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine.

Iz navoda predmetnog razlučnog vjerovnika tražbina istog vjerovnika sastoji se od 2.200.000,00 EUR glavnice i 295.104,46 EUR kamata (u prilogu dopisa je dostavljena i odgovarajuća dokumentacija kojom to potvrđuje), a što sve na dan dostavljanja podneska prema navodima istog vjerovnika čini 2.495.104,46 EUR kao ukupan iznos osigurane tražbine razlučnog vjerovnika. Stoga, a obzirom kako je tražbina predmetnog razlučnog vjerovnika koji je dao predmetnu izjavu o prijeboju veća od iznosa utvrđene vrijednosti navedene nekretnine, to je isti sudu predložio da ga se u smislu odredbe članka 247. stavka 7. SZ te članka 107. stavka 1. Ovršnog zakona oslobodi plaćanja kupovnine, osim troškova unovčenja predmeta razlučnog prava (članak 254. stavak 3. SZ-a), koji će biti određeni rješenjem o namirenju.

**III.** Osim predmetne nekretnine, u stečajnom postupku putem elektroničke javne dražbe preko Fina-e se je prodavala i druga nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika pobliže označena kao čest.zem.2903/2 upisane u Z.U. 871 K.O. Kukljica, površine 170m2. Zaključkom Naslovnog suda od 07.05.2024.godine, vrijednost predmetne nekretnine utvrđena je u iznosu od ukupno 7.575,00 eura Uvidom u predmetno nadmetanje na stranicama FINA-e razvidno je kako je nadmetanje završilo dana 04.09.2024.godine, te kako je iznos najviše ponude u nadmetanju 20.231,25 EUR-a.

#### IV. TABLICA 1.

Ukupna stečajna masa:

Redni broj:	UNOVČENA IMOVINA	IZNOS EURIMA	% PRIHODA USTEČAJNOJ MASI: UDIO
1.	Nekretnina označena kao kat.čest.zem. 2908/2 upisana u Z.U. 752 K.O. Kukljica, površine 6505m2.	288.750,00 EUR	93,452 %
2.	Nekretnina označena kao kat.čest.zem. 2903/2 upisane u Z.U. 871 K.O. Kukljica, površine 170m2.	20.231,25 EUR	6,548 %
	<b>UKUPNO:</b>	308.981,25 EUR	<b>100,00 %</b>

#### V. PRIKAZ OPĆIH (NEIZRAVNIH ) TROŠKOVA UNOVČENJA, NASTALIH RADI CJelokupNE STEČAJNE MASE:

##### 1.Obračun nagrade stečajnom upravitelju:

Visina unovčene mase iznosi ukupno 308.981,25 EUR /2.328.019,23 kuna.

Vrijednost unovčene stečajne mase u kunama/eurima- 2.328.019,23 kuna/308.981,25 EUR				Nagrada u %	Iznos u kunama/eurima.
		do	100.000,00 kuna	16-	16.000,00 kn/2.123,56 eura
na razliku od	100.000,01	do	300.000,00 kuna	12	23.999,99 kn/3.185,35 eura
na razliku od	300.000,01	do	500.000,00 kuna	10	19.999,99 kn/2.654,45 eura.
na razliku od	500.000,01	do	1.000.000,00 kuna	8	39.999,99 kn/5.308.91 eura.

na razliku od	1.000.000,01	do	2.328.019,23 kuna	7	92.961,34 kn/12.338,09 eura.
UKUPNO:					192.961,31 kuna / 25.610,36 eura

što sveukupno čini 192.961,31 kuna / 25.610,36 eura, a primjenom čl.15. Uredbe, određuje se u bruto iznosu.

## 2. Putni troškovi stečajnog upravitelja, i to kako slijedi:

A/ Trošak puta stečajnog upravitelja na ispitno i izvještajno ročište održano dana 19.12.2023.godine na relaciji Split – Zadar (Trgovački sud u Zadru) 150,00 km x 0,4 eura/km = 60,00 eura ; Zadar – Split 150,00 km x 0,4 eura/km = 60,00 eura; cestarina 14,80 eura (7,40 EUR X 2); sveukupno: 74,80 EUR-a bruto.

B/ Rezervacija za putni trošak za ročište za diobu kupovnine koje je također u vezi sa unovčenjem predmetne nekretnine opterećene razlučnim pravom i koje se također treba održati, u istom iznosu od 74,80 EUR-a bruto.

Ukupno puti troškovi: 149,60 EUR-a (74,80 EUR-a x 2).

3. Knjigovodstvene usluge za razdoblje od travnja 2023.godine do rujna 2024.godine, u ukupnom iznosu od 2.250,00 EUR.

**DOKAZ:** Uvid u predračun troškova knjigovodstva, koji se dostavlja u prilogu.

4. Troškovi arhiviranja dokumentacije u iznosu od 125,00 EUR.

**DOKAZ:** Uvid u predračun troškova arhiviranja dokumentacije, koji se dostavlja u prilogu.

5. Bankarski troškovi u sveukupnom iznosu od 83,31 EUR.

**DOKAZ:** Uvid u očitovanje HPB d.d. o visini nastalih bankarskih troškova od dana otvaranja računa, koji se dostavlja u prilogu.

6. Sudska pristojba u iznosu od 265,44 EUR/2.000,00 kuna.

**UKUPNO OPĆI (NEIZRAVNI) TROŠKOVI UNOVČENJA: 28.483,71 EUR.**

**A) Izravni troškovi unovčenja u odnosu na predmetnu nekretninu: (troškovi koji su u izravnoj vezi sa unovčenjem predmeta razlučnog prava).**

1. Plaćanje dijela računa FINA-e br. 342-0924-000011 od 05.09.2024.godine, koji se odnosi na provedbu elektroničke javne dražbe šifra 5079 21.1.1. u iznosu od 74,32 EUR + PDV, što ukupno iznosi 92,90 EUR-a.

Obrazloženje:

U računu FINA-e br. 342-0924-000011 od 05.09.2024.godine izdanom u ukupnom iznosu od 119,45 EUR-a, provedba elektroničke javne dražbe šifra 5079 21.1.1. sudjeluje u iznosu od 74,32 EUR + PDV, što ukupno iznosi 92,90 EUR-a. Ostatak tog računa u visini od 21,24 EUR-a + PDV odnosno iznos od 26,55 EUR-a, sve do punog iznosa namirenja istog računa (do 119,45 EUR) će biti plaćen iz unovčenja druge nekretnine označene kao čest.zem. 2903/2 upisane u Z.U. 871 K.O. Kukljica, koja je također unovčena u predmetnom postupku preko FINA-e, ali koja nije opterećena razlučnim pravom.

**DOKAZ:** *Uvid u račun FINA-e br. 342-0924-000011 od 05.09.2024.godine, koji se dostavlja u prilogu.*

2. Plaćanje dijela računa za izradu Procjembenog elaborata izrađen od stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Alberta Botice za predmetnu nekretninu označenu kao kat.čest.zem. 2908/2 upisana u Z.U. 752 K.O. Kukljica u iznosu od 1.004,60 EUR-a.

Obrazloženje:

Račun broj 01-05/2023 za izradu Procjembenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnina označenih kao k. č. br. 2908/2 i 2903/2, k.o. Kukljica a koji elaborat izrađen od stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Alberta Botice, je za obje nekretnine ispostavljen u ukupnom iznosu od 1.075,00 EUR-a. Obzirom kako udio predmetne nekretnine označene kao kat.čest.zem. 2908/2 upisana u Z.U. 752 K.O. Kukljica, površine 6505m2 opterećene razlučnim pravom u ukupnoj stečajnoj masi iznosi 93,452 %, to je razlučni vjerovnik u obvezi platiti 93,452 % od ukupnog iznosa tog računa izdanog u visini od 1.075,00 EUR, što znači kako je razlučni vjerovnik u obvezi platiti 1.004,60 EUR-a na ime izrade predmetnog Procjembenog elaborata. Ostatak tog računa u visini od 70,40 EUR-a, sve do punog iznosa namirenja istog računa će biti plaćen iz unovčenja druge nekretnine označene kao čest.zem. 2903/2 upisane u Z.U. 871 K.O. Kukljica, koja je također unovčena u predmetnom postupku preko FINA-e ali koja nije opterećena razlučnim pravom.

**DOKAZ:** *Uvid u predmetni račun koji već prileži spisu (dostavljen iz izvješće o financijsko-gospodarskom stanju dužnika).*

3. Plaćanje dijela računa za izradu Nalaza i mišljenja sudskog vještaka mr.Dražana Grga dipl.ing. stalni sudski vještak za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u poljoprivredi, za predmetnu nekretninu označenu kao kat.čest.zem. 2908/2 upisana u Z.U. 752 K.O. Kukljica u iznosu od 467,26 EUR-a.

**DOKAZ:** *Uvid u predmetni račun koji već prileži spisu (dostavljen iz izvješće o financijsko-gospodarskom stanju dužnika).*

Obrazloženje:

Račun broj 11/2023 za izradu Nalaza i mišljenja radi procjene vrijednosti poboljšica na k.č.2908/2 i 2903/2 k.o. Kukljica a koji Nalaz i mišljenje je izrađen od stalnog sudskog vještaka za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u poljoprivredi Dražene Grga, je za obje nekretnine ispostavljen u ukupnom iznosu od 500,00 EUR-a. Obzirom kako udio predmetne nekretnine označene kao kat.čest.zem. 2908/2 upisana u Z.U. 752 K.O. Kukljica, površine 6505m2 opterećene razlučnim pravom u ukupnoj stečajnoj masi iznosi 93,452 %, to je razlučni vjerovnik u obvezi platiti 93,452 % od ukupnog iznosa tog računa izdanog u visini od 500,00 EUR, što znači kako je razlučni vjerovnik u obvezi platiti 467,26 EUR-a na ime izrade predmetnog Nalaza i mišljenja. Ostatak tog računa u visini od 32,74 EUR-a, sve do punog

iznosa namirenja istog računa će biti plaćen iz unovčenja druge nekretnine označene kao čest.zem. 2903/2 upisane u Z.U. 871 K.O. Kukljica, koja je također unovčena u predmetnom postupku preko FINA-e ali koja nije opterećena razlučnim pravom.

**Ukupno izravni troškovi unovčenja u odnosu na predmetnu nekretninu: 1.564,76 EUR (92,90 + 1.004,60 + 467,26).**

**B) Neizravni troškovi unovčenja u odnosu na predmetnu nekretninu označenu kao kat.čest.zem. 2908/2 upisana u Z.U. 752 K.O. Kukljica (troškovi koji nisu u izravnoj vezi sa unovčenjem predmeta razlučnog prava).**

Kako je to prethodno navedeno, opći (neizravni) troškovi unovčenja predmetne nekretnine označene kao kat.čest.zem. 2908/2 upisana u Z.U. 752 K.O. Kukljica u odnosu na cjelokupnu stečajnu masu iznose ukupno 28.483,71 EUR.

No, obzirom kako razmjerni udio predmetne nekretnine a koja unovčena za iznos od 288.750,00 EUR u ukupnoj stečajnoj masi iznosi 93,452 %, **to je razvidno kako razmjerni udio neizravnih troškova koji terete predmetnu nekretninu u odnosu na ukupni iznosa neizravnih troškova cjelokupne stečajne mase (28.483,71 EUR) iznosi 26.618,59 EUR (28.483,71 x 93,452 % = 26.618,59 EUR).**

**-UKUPNO IZRAVNI TROŠKOVI U VISINI OD 1.564,76 EUR + SRAZMJERNI DIO NEIZRAVNIH TROŠKOVA 26.618,59 EUR = 28.183,35 EUR.**

**VI.** Stoga, a obzirom kako je prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu namirenja izjavio da kupuje predmetnu nekretninu te da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine, te je sudu također predložio da ga se u smislu odredbe članka 247. stavka 7. SZ te članka 107. stavka 1. Ovršnog zakona oslobodi plaćanja kupovnine osim troškova unovčenja predmeta razlučnog prava (članak 254. stavak 3. SZ-a) koji će biti određeni rješenjem o namirenju, to se predlaže donijeti rješenje kojim će se obvezati razlučnog vjerovnika IGM Šljunčara Trstenik d.o.o., Zagrebačka ulica 97, Čista Mlaka, Sesvete-Kraljevec, OIB: 00447165545 na uplatu spomenutog iznosa od 28.183,35 EUR na račun stečajnog dužnika otvorenom pri HPB d.d., IBAN: HR7623900011101411581 na ime troškova unovčenja nekretnine označene kao kat.čest.zem. 2908/2 upisana u Z.U. 752 K.O. Kukljica, površine 6505m<sup>2</sup>.

**VII.** U odnosu na točku 1. zaključka Naslovnog suda od dana 09.09.2024.godine, kojom je ovdje iskazanom stečajnom upravitelju u naloženo dostaviti očitovanje o tome je li tražbina osigurana razlučnim pravom u korist prvog razlučnog vjerovnika u prednosnom redu IGM Šljunčara Trstenik d.o.o., Čista Mlaka, Sesvete-Kraljevec, podmirena od strane dužnika navodi se kako slijedi:

U prilogu ovog podneska Naslovnom sudu se dostavlja očitovanje ranijeg zakonskog zastupnika dužnika, gospodina Wolfganga Vnouceka, OIB: 70888300729, Austrija, 2492 Eggendorf, Seuttergasse 26, koji je bio zastupnik prednika dužnika na dan donošenja rješenja o otvaranju stečajnog postupka nad društvom TERRA NEKRETNINE d.o.o. za gradnju, trgovinu i promet OIB: 84075682935 , poslovni broj rješenja 6 St-617/2021-9 od 12. svibnja 2022. godine, u kojem isti između ostaloga navodi kako:

*„Nastavno na sadržaj zaključka Trgovačkog suda u Zadru od 9.09.2024. godine, u ime društva TERRA NEKRETNINE d.o.o., Zadar, Ulica Hrvatskog sabora 58, OIB: 84075682935, a čiji sam bio direktor na dan donošenja rješenja o otvaranju stečaja od 12.5.2022. nad društvom TERRA NEKRETNINE d.o.o., potvrđujem kako društvo TERRA NEKRETNINE d.o.o. nije u bilo kojem iznosu podmirilo tražbinu osiguranu razlučnim pravom u korist IGM Šljunčara Trstenik d.o.o., Zagrebačka ulica 97, Čista Mlaka, Sesvete-Kraljevec, OIB: 00447165545, znači ni u najmanjem iznosu od trenutka upisa hipoteke od 2012. godine“.*

**DOKAZ:** Uvid u očitovanje ranijeg zakonskog zastupnika dužnika, gospodina Wolfganga Vnouceka poslano sa email adrese: [mag.vnoucek@yahoo.com](mailto:mag.vnoucek@yahoo.com) i zaprimljeno na moju službenu email adresu : [antegabelical@gmail.com](mailto:antegabelical@gmail.com) dana 22.09.2024.godine, koje se dostavlja u prilogu.

Iz stanja spisa nema niti jednog dokaza iz kojeg bi proizlazilo drugačije.

Također, iz podnesaka (očitovanja) razlučnog vjerovnika IGM Šljunčara Trstenik d.o.o. sa sjedištem u Čistoj Mlaci, Zagrebačka 97, OIB: 00447165545 bi proizlazilo kako se tražbina razlučnog vjerovnika sastoji od 2.200.000,00 EUR glavnice i 295.104,46 EUR kamata, a što čini 2.495.104,46 EUR kao ukupan iznos osigurane tražbine razlučnog vjerovnika. Nadalje, svojim podneskom od 03. rujna 2024. godine razlučni vjerovnik je dostavio iznos glavnice i obračun kamata, te ukupan obračun svoje tražbine.

**VIII.** Radi svega navedenoga, u nastavku postupka se predlaže postupiti kao pod točkom VI. ovog podneska.

Stečajni upravitelj,  
Ante Gabelica.