

**MAGNA NATURAE d.o.o. u stečaju**

**OIB: 23391601400**

**Miševac 14, Trogir**

zastupano po stečajnom upravitelju:

Darko Duspara, Hercegovačka 82

21312 Podstrana

**TRGOVAČKI SUD U SPLITU**

**Stečajni predmet:**

**Poslovni broj: St-317/2024**

**Stečajna sutkinja: Katarina Mikulić**

**Prijedlog razdiobe kupovnine ostvarene prodajom nekretnine u vlasništvu  
stečajnog dužnika, na kojoj postoji upisano založno pravo**

---

**UVOD**

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj St-317/2024 od 11. rujna 2024. otvoren je stečajni postupak nad dužnikom MAGNA NATURAE d.o.o., OIB: 23391601400, Trogir, Miševac 14.

Naslovni sud je rješenjem posl. broj St-317/2024-42 od 28. studenog 2024. odredio prodaju nekretnine u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama. Dana 14. siječnja 2025. održana je skupština vjerovnika na kojoj je donesena odluka o utvrđenju vrijednosti nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika. Zaključkom o prodaji posl. br. St-317/2024-318 od 14. siječnja 2025. sud je odredio prodaju nekretnine provođenjem elektroničke javne dražbe pred FINA-om, pri čemu utvrđena vrijednost nekretnine iznosi 167.718,00 EUR-a te se na prvoj dražbi ne može prodati ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine odnosno ispod 125.788,50 EUR-a.

Sukladno navedenom FINA je dana 21. siječnja 2025. objavila poziv na sudjelovanje u prvoj elektroničkoj javnoj dražbi. Rok za uplatu jamčevine bio je do 24. ožujka 2025. godine te su ostavljenom roku uplaćene tri jamčevine. Na prvoj elektroničkoj dražbi koja se održavala u razdoblju od 02. travnja 2025. do 16. travnja 2025. valjana ponuda od dražbovatelja je bila za iznos od 127.138,50 EUR-a. Naslovni sud je rješenjem o dosudi poslovni broj St-317/2024-65 od 22. travnja 2025., nekretninu dosudio kupcu Dijanu Jahjefendiću, OIB: 83829680749, ULICA 141. BRIGADE HRVATSKE VOJSKE 15, Split i pozvao ga na uplatu ostatka kupovnine u iznosu od 110.366,70 EUR-a.

Dana 23.05.2025. gđa. Mira Vardić OIB:19341159922, Miševac 14, Trogir podnijela je prijedlog za produljenje roka za plaćanje kupoprodajne cijene navodeći da je u međuvremenu sklopljen ugovor o prijenosu potraživanja između gore navedenog ponuditelja i nje, na temelju kojeg je preuzela obvezu plaćanja kupoprodajne cijene i realizacije kupnje predmetne nekretnine te je istom priložila ugovor o ustupanju prava, potraživanja i koristi te potvrdu banke o kreditu u postupku odobrenja. Istog dana Rješenjem Trgovačkog suda posl. broj: St-317/2024-71 odbijen je prijedlog Mire Vardić za produljenjem roka za polaganje kupovnine na koje rješenje je ista dana 26.05.2025. izjavila žalbu.

Dana 01. srpnja 2025. Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, odlučujući o žalbi donio je rješenje kojim se odbija žalba Mire Vardić kao neosnovana i potvrdio rješenje Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-317/2024-71 od 23. svibnja 2025.

Slijedom toga Naslovni sud je dana 18. srpnja 2025. donio rješenje kojim se oglašava nevažećom dosuda kupcu Dijanu Jahjefendiću, OIB: 83829680749, ULICA 141. BRIGADE HRVATSKE VOJSKE 15, Split te se određuje nova prodaja predmetne nekretnine i naložio Financijskoj agenciji, da nakon pravomoćnosti rješenja, ponovno provede prvu elektroničku javnu dražbu prema uvjetima iz zaključka o prodaji poslovni broj St-317/2024-318 od 14. siječnja 2025.

Financijska agencija je dana 14. kolovoza 2025. objavila poziv na sudjelovanje u prvoj elektroničkoj javnoj dražbi. Rok za uplatu jamčevine bio je do 13. listopada 2025. te su ostavljenom roku uplaćene četiri jamčevine. Na prvoj elektroničkoj dražbi koja se održavala u razdoblju od 22. listopada 2025. do 05.11.2025. valjana ponuda od dražbovateljice je bila za iznos od 154.138,50 EUR-a. Naslovni sud je rješenjem o dosudi poslovni broj St-317/2024-98 od 11. studenog 2025., nekretninu dosudio kupcu Miri Vardić, OIB:19341159922, Miševac 14, Trogir i pozvao je na uplatu ostatka kupovnine u iznosu od 137.366,70 EUR-a. Prema izvješću Financijske agencija ostatak kupovnine uplaćen je dana 20.11.2025.

## **PREDMET PRODAJE**

Nekretnina upisana u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Trogir u ZU 4175 za K.O. Trogir i to 5. Suvlasnički dio: 84/181 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) kčbr. 824/25 na kojem je uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela nekretnine u Elaboratu etažiranja označeno kao SAMOSTALNA UPORABNA CJELINA – STAMBENA JEDINICA S1 - PRIZEMLJE: hodnik, dvije sobe, wc, kuhinja/blagovaonica, ukupne podne površine 49,35 m<sup>2</sup>, pripadci u suterenu: garaža ukupne podne površine 14,72 m<sup>2</sup>; pripadci u prizemlju: natkrivena terasa ukupne podne površine 1,87 m<sup>2</sup>, nenatkrivena terasa ukupne podne površine 42,77 m<sup>2</sup>, natkrivena terasa ukupne podne površine 11,00 m<sup>2</sup>, sprema ukupne podne površine 1,47 m<sup>2</sup>, stubište ukupne podne površine 2,40 m<sup>2</sup>.

Na navedenoj nekretnini postoji upisano založno pravo: Zaprimljeno 13.10.2022.g. pod brojem Z-42659/2022 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINI POTVRĐEN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA HELENE DRAGUN IZ SPLITA POD BR. OV-5342/2022 05.10.2022, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 125.788,50 EUR u kunskoj protuvrijednosti uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist: ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D. D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA.

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.

## **TROŠKOVI**

Odredbama SZ-a (NN 71/2015) i izmjenama i dopunama SZ-a (104/2017) kao i pravnom shvaćanju prihvaćenom na sjednici odjela trgovačkih i drugih sudova održanoj dana 18. ožujka 2019., precizirano 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, prema pravnom shvaćanju usvojenom na sjednici sudaca VTS-a od 19. lipnja 2008. 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 11. studenog 2025. Kako bi se utvrdio iznos neizravnih troškova bilo je potrebno utvrditi razmjerno učešće svake unovčene imovine koja čini ukupnu stečajnu masu.

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

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

<b><i>R.br.</i></b>	<b><i>Imovina stečajnog dužnika</i></b>	<b><i>Oznaka/opis</i></b>	<b><i>Vrijednost stečajne mase EUR</i></b>	<b><i>% učešća</i></b>
1.	Nekretnina - stan	Suvlasnički dio: 84/181 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) kčbr. 824/25	154.138,50	92,02

2.	<i>Pokretnine</i>	<i>Oprema za ugostiteljstvo</i>	733,60	0,44
3.	Naplata potraživanja od dužnikovog dužnika	<i>Naplata potraživanja prema društvu NATIONAL d.o.o.</i>	8.723,98	5,21
4.	Prihodi od najma stana	<i>Ugovor o najmu stana od 26.09.2024.</i>	3.900,00	2,33
	<b>UKUPNO</b>		<b>167.496,08</b>	<b>100,00</b>

*Iznos ostvaren prodajom nekretnine, na kojoj razlučni vjerovnik ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d. ima upisano založno pravo, u ukupno unovčenoj i naplaćenj stečajnoj masi razmjerno sudjeluje sa 92,02 %.*

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 11. studenog 2025.

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

Red. br.	VRSTA TROŠKA	IZNOS U EUR
1.	Trošak provođenja elektroničkih javnih dražbi	185,80
2.	Putni troškovi (pregleda nekretnine i pokazivanje nekretnine ) stečajnog upravitelja u bruto iznosu*	125,43
	<b>UKUPNO</b>	<b>311,23</b>

*\*Trošak putovanja Split-Trogir-Split X3 (56 km x 0,50 eur/km=28,00 eura x 3 putovanja = 84,00 eura). Prvi putni trošak se odnosi na pregled nekretnine sa bivšim zastupnikom po zakonu dužnika, dok se drugi i treći putni trošak odnosi na pokazivanje nekretnine kupcima. Iznos od 84,00 eura je neto iznos koji je potrebno uvećati za pripadajuće poreze i doprinose što ukupno iznosi 125,43 eura. U prilogu se dostavljaju putni nalozi te obračun bruto troška istog.*

**Ukupni izravni troškovi koji tereti predmet prodaje, a time i razlučnog vjerovnika iznose 311,23 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 11. studenog 2025.

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

Red. br.	VRSTA TROŠKA	Ostvareni troškovi EUR	Razmjerno učešće (92,02%) EUR
1.	Knjigovodstveni troškovi	2.800,00	2.576,56
2.	Trošak platnog prometa	60,42	55,60
3.	Materijalni troškovi stečaja (ured.mater., potvrde, pečat poštarine...)	115,12	105,93
4.	Sudska pristojba	265,45	244,27
5.	Ukupni trošak nagrade stečajnog upravitelja	16.884,39	15.537,01
	<b>UKUPNO</b>	<b>20.125,38</b>	<b>18.519,37</b>

Razmjerno učešće iznosa ostvarenog prodajom nekretnine u Trogiru u odnosu na preostalu stečajnu masu iznosi 92,02 %, pa bi tako raspoređeni neizravni troškovi iznosili ukupno 18.519,37 EUR.

Slijedom navedenog tako obračunati izravni i neizravni troškovi ukupno iznose (311,23 eura + 18.519,37 eura) 18.830,60 EUR-a.

## **PRIJEDLOG**

Nastavno na sve navedeno, stečajni upravitelj predlaže da se iznos potraživanja razlučnog vjerovnika uvećan za kamate i troškove do dana donošenja rješenja o dosudi u iznosu od 132.887,49 eura uplati na račun razlučnog vjerovnika ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d. d., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA, IBAN HR9524020061031262160,model HR05 i poziv na broj 162400055-5120492172, a da se iznos od 18.830,60 eura (izravni i neizravni troškovi unovčenja) te iznos od 2.420,41 eura koji je preostao nakon namirenja razlučnog vjerovnika odnosno ukupno 21.251,01 eura uplati na račun stečajnog dužnika IBAN: HR2023860021119054475 otvorenom kod PODRAVSKA BANKA d.d..

U Podstrani, 03.12.2025.

Stečajni upravitelj

Prilog: -promet računa  
-putni nalozi, obračun bruto troška  
-materijalni troškovi stečajnog upravitelja  
-izvod Erste banka na dan 11.11.2025