

**Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Varaždinu**  
**Poslovni broj spisa: St- 326/2023**  
**Dužnik: STANOING d.o.o. ustečaju**  
**Jurja Habelića 4, Varaždin**  
**OIB: 21611439134**

## **Obračun troškova unovčenja nekretnine sukladno čl. 254. Stečajnog zakona**

### **I. PRODAJA NEKRETNINE NA KOJOJ JE OSNOVANO ZALOŽNO PRAVO**

Rješenjem Trgovačkog suda u Varaždinu, posl. br. St-326/2023-183 od dana 20. ožujka 2025. godine, određeno je unovčenje nekretnina stečajnog dužnika Stanoing d.o.o. u stečaju, prodajom uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka koju provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom i to: nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Varaždinu, zemljišnoknjižni odjel Varaždin, kat.čest. 2804/2, zk.ul. 14005, k.o. Varaždin, Zagrebačka ulica, DVORIŠTE 9 m2, DVORIŠTE 10 m2, DVORIŠTE 23 m2, STAMBENA ZGRADA, VARAŽDIN, ZAGREBAČKA ULICA 55, 215 m2:

- ETAŽA 3 NA PRVOM KATU, sa ukupnom površinom od 75,20 m2, koja se sastoji iz: balkona 1 sa 0,80 m2, balkona 2 sa 0,80 m2, sobe 2 sa 12,20 m2, sobe 1 sa 11,90 m2, wc sa 1,80 m2, hodnika sa 10,60 m2, kupaone sa 5,30 m2, dnevnog boravka sa 18,30 m2, izbe sa 2,00 m2, i kuhinje sa blagovaonom sa 11,50 m2.

Zaključkom stečajnog suda posl. br. St-326/2025-201 od dana 26.05.2025. određen je način prodaje predmetne nekretnine putem elektroničke javne dražbe koju provodi Financijska agencija te je utvrđena vrijednost nekretnina u iznosu od 151.000,00 eur.

Nakon provedene 1. javne dražbe koja je trajala u razdoblju od 18.06.2025.do 10.09.2025., prema Izvješću Financijske agencije o provedenoj javnoj dražbi, najveću valjanu ponudu u iznosu od 187.500,00 eur, dao je ponuditelj Hrvatski autoklub temeljni autoklub „Varaždin“, Gospodarska ulica 58, 42000 Varaždin, OIB 68581456127.

Predmetni ponuditelj platio je jamčevinu u iznosu od 15.100,00 eur, te podneskom od 07.07.2025. godine obavijestio stečajni sud da kao razlučni vjerovnik sukladno odredbama Stečajnog zakona zadržava pravo na prijeboj svoje tražbine osigurane razlučnim pravom sa tražbinom stečajnog dužnika po osnovu kupovnine.

Na predmetnoj nekretnini upisana su slijedeća razlučna prava:

1. Pod poslovnim brojem Z-4403/2011, Hrvatski autoklub temeljni autoklub „Varaždin“, Gospodarska ulica 58, 42000 Varaždin, OIB 68581456127 (u zemljišnim knjigama upisano kao: AK "VARAŽDIN", OIB: 68581456127, GOSPODARSKA ULICA 58, 42000 VARAŽDIN) za iznos od 5.000.000,00 kn / 663.614,04 eur, temeljem Ugovora o zasnivanju prava zalogu od 25.08.2011.godine
2. Pod poslovnim brojem Z-2237/2013, u korist REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED VARAŽDIN, OIB: 18683136487, temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Varaždinu posl. br. br.Ovr.2946/12 od 30.travnja 2013. izvršena je predbilježba prava zalogu u iznosu od 6.425.931,81 kn / 852.867,72 eur sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama i troškovima postupka u iznosu od 57.130,00 kn / 7.582,45 eur.

Zabilježbom pod poslovnim brojem. Z-14860/2023 13.10.2023, izvršeno je opravdanje predbilježbe Rješenja Općinskog suda u Varaždinu posl. br. Z-2237/13 (veza Z-4302/12) te se pretvara u uknjižbu založnog prava radi osiguranja tražbine predlagateljice u iznosu od 6.425.931,81 kn / 852.867,72 eur

Dakle, razlučni vjerovnik Hrvatski autoklub temeljni autoklub „Varaždin“, Gospodarska ulica 58, 42000 Varaždin, OIB 68581456127 ima upisano založno pravo u u 1. redu, a razlučni vjerovnik REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED VARAŽDIN ima upisano založno pravo u 2. redu.

## **II. TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA I OSTALE OBVEZE STEČAJNE MASE KOJI TERETE UNOVČENU NEKRETNINU**

**Tabala 1. izračun postotka sudjelovanja u općim troškovima**

Redni broj	Opis nekretnine	Unovčenje / vrijednost 2. dražbe / eur	Postotak %
1.	Kat.čest. 3009, zk.ul. 15569, k.o. Varaždin, GRABANICE ORANICA, površine 2815 m2,	148.500,00	33,77
2.	Kat.čest. 2804/2, zk.ul. 14005, k.o. Varaždin, ETAŽA 3, stan u Vž, Zagrebačka 55	187.500,00	42,64
3.	Kat.čest. 13375, zk.ul. 13022, k.o. Varaždin, Dravska ulica, 58. Suvlasnički dio, Poslovni prostor	86.250,00	19,61
4.	Kat.čest. 2690/2, zk.ul. 15148, k.o. Varaždin, Zagrebačka ulica, DVORIŠTE, površine 64 m2,	1.867,50	0,42

5.	Kat.čest. 2808/2, zk.ul. 15184, k.o. Varaždin, Zagrebačka lica, DVORIŠTE 57 m2, ZEMLJIŠTE POD ZGRADAMA 24 m2, ukupne površine 81 m2,	2.362,50	0,54
6.	Kat.čest. 3483/3, zk.ul. 13501, k.o. Varaždin, Dravska ulica, DVORIŠTE 57 m2, ZEMLJIŠTE POD ZGRADAMA 24 m2, ukupne površine 81 m2	2.362,50	0,54
7.	Kat.čest. 14534/11, zk.ul. 13594, k.o. Varaždin, Splitska ulica, ORANICA, površine 97 m2,	2.827,50	0,64
8.	Kat.čest. 14534/13, zk.ul. 14078, k.o. Varaždin, Šibenska ulica, DVORIŠTE 67 m2, ZEMLJIŠTE POD ZGRADAMA 23 m2, ukupne površine 90 m2,	2.625,00	0,60
9.	Kat.čest. 17015/2, zk.ul. 8135, k.o. Varaždin, Jalkovečka ulica, DJEČJE IGRALIŠTE, površine 103 m2,	3.007,50	0,68
10.	Kat.čest. 14527, zk.ul. 13584, k.o. Varaždin, Zadarska ulica, NERAZVRSTANO POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE 59 m2, ZEMLJIŠTE POD ZGRADAMA 24 m2, ukupne površine 83 m2,	2.422,50	0,56
UKUPNO		439.725,00	100%

Nastavno na izračun u tabeli 1., unovčena nekretnina sudjeluje 42,64 % u općim (posrednim) troškovima stečajnog postupka.

Postotak sudjelovanja unovčene nekretnine u općim troškovima izračunat je na način da je kao vrijednost nekretnine, za unovčenu nekretninu navedena postignuta kupovna na 1. javnog dražbi.

Za sve ostale pobrojane nekretnine, za koje nisu dane ponude na 1. javnoj dražbi i ušle su u drugi krug dražbovanja, navedena je vrijednost koja je utvrđena kao početna vrijednost na prvoj javnoj dražbi i iznosi  $\frac{3}{4}$  utvrđene vrijednosti nekretnine ( a početna vrijednost na ovoj 2. javnoj dražbi za preostale nekretnine iznosi 50% utvrđene vrijednosti nekretnine).

U tabeli 2. daje se prikaz svih općih troškova, te izračun razmjernog dijela od 42,64 % koji terete unovčenu nekretninu.

**Tabela 2.** Troškovi koji terete unovčenu nekretninu u razmjernom dijelu

Ostvareni troškovi	Ukupno / eur	42,64 % - eur
1.Troškovi knjigovodstvenih usluga	5.503,56	2.346,72

2. Bankarski troškovi vođenja računa i bankarske naknade	476,24	203,07
<b>Ukupno troškovi</b>	<b>5.979,80</b>	<b>2.549,79</b>

1. Troškovi knjigovodstvenih usluga u razdoblju 10/2023. do 08/2025., u iznosu od 2.346,72 eur, obuhvaćaju troškove vođenja poslovnih knjiga, podnošenje Godišnjih financijskih izvještaja, usklađivanje dokumentacije
2. Bankarski troškovi i vođenja računa i bankarske naknade u iznosu od 203,07 eur.

**Tabela 3. Troškovi koji terete unovčenu nekretninu u 100% iznosu**

Ostvareni troškovi	Iznos u eur
1. Trošak procjene nekretnine	562,50
2. Trošak elektroničke javne dražbe	33,19
4. Putni troškovi stečajnog upravitelja radi razgledavanja nekretnine	217,50
5. Bruto nagrada stečajnom upravitelju	17.106,68
<b>Ukupno troškovi</b>	<b>17.919,87</b>

1. Trošak procjene nekretnine u iznosu od 562,50 eur,
2. Trošak elektroničke javne dražbe 33,19 eur,
3. Putni troškovi stečajnog upravitelja obračunati na relaciji Čakovec-Varaždin-Čakovec u iznosu od 217,50 eur obuhvaćaju troškove koji su nastali za putovanja potrebna za razgledavanja pokretnine od strane zainteresiranih kupaca, sukladno putnim nalogima u prilogu. Obzirom da djelatnost stečajnog upravitelja obavljam kao samostalnu djelatnost i obveznik sam PDV-a, na putne troškove je obračunat PDV.
4. Obračun nagrade stečajnom upravitelju sukladno čl. 5. i 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima, uzimajući u obzir obujam i složenost poslova te vrijednost unovčene stečajne mase. Primjenom opisanog načina obračuna proizlazi da stečajnom upravitelju u odnosu na unovčenu vrijednost nekretnine od 187.500,00 eur, pripada pravo na bruto nagradu u iznosu od 17.106,68 EUR.

**Zaključak: troškovi koje terete unovčenu nekretninu iznose ukupno 20.469,66 eur, od čega neposredni troškovi 17.919,87 eur i posredni (razmjerni) troškovi 2.549,79 eur.**

### III.

#### **PRIJEDLOG RASPODJELE KUPOVNINE I NAMIRENJA RAZLUČNOG VJEROVNIKA**

Odredbom članka 248. 1. SZ-a propisano je da nakon unovčenja stvari ili prava na kojima postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi, sud će iz iznosa ostvarenog prodajom:

- namiriti troškove unovčenja iz čl. 254. SZ-a,
- namiriti tražbine razlučnih vjerovnika prema redoslijedu određenom pravilima ovršnog postupka
- preostali dio predati stečajnom upravitelju radi namirenja stečajnih vjerovnika.

Nastavno na troškove unovčenja, odredbom članka 254. st.3 SZ-a propisano je da se troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava određuju u paušalnom iznosu od 5% od utška. Ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno viši ili niži, odredit će se u stvarnoj visini. Ako je zbog unovčenja stečajna masa opterećena porezom, iznos toga poreza pridodaje se paušalu troškova unovčenja odnosno stvarno nastalim troškovima unovčenja.

U konkretnom slučaju, obračunati su stvarni troškovi unovčenja koji terete unovčenu nekretninu u razmjernom dijelu od 42,64 % što iznosi 2.549,79 eur i neposredni troškovi obračunati u 100% iznosu 17.919,87 eur, što ukupno iznosi 20.469,66 eur.

Obzirom na činjenicu da je razlučni vjerovnik ponuditelj Hrvatski autoklub temeljni autoklub „Varaždin“, Gospodarska ulica 58, 42000 Varaždin, OIB 68581456127. uplatio jamčevinu u iznosu od 15.100,00 eur, a troškovi unovčenja obračunati sukladno članku 254. st.3. Stečajnog zakona iznose 20.469,66 eur, predlažem da stečajni sud:

1. izda nalog Financijskog agenciji da jamčevinu razlučnog vjerovnika Hrvatski autoklub temeljni autoklub „Varaždin“, Gospodarska ulica 58, 42000 Varaždin, OIB 68581456127, u iznosu od 15.100,00 eur isplati na račun stečajnog dužnika STANOING d.o.o. u stečaju, IBAN:HR5223900011101402604,
2. Da naloži razlučnom vjerovniku Hrvatski autoklub temeljni autoklub „Varaždin“, Gospodarska ulica 58, 42000 Varaždin, OIB 68581456127, da razliku do punog iznosa troškova unovčenja, koja razlika iznosi 5.369,66 eur, uplati na na račun stečajnog dužnika STANOING d.o.o. u stečaju, IBAN: HR5223900011101402604.

Nakon namirenja troškova stečajnog postupka u iznosu od 20.469,66 eur, uzima se da je razlučni vjerovnik Hrvatski autoklub temeljni autoklub „Varaždin“, Gospodarska ulica 58, 42000 Varaždin, OIB 68581456127, po osnovu razlučnog prava namiren u iznosu od 167.030,34 eur.

Čakovec, 08. listopada 2025.

Stečajna upraviteljica  
Slavica Orehovec