

**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 vještaku 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 poslovni broj St-648/2022 od 16. siječnja 2024. utvrđena je vrijednost nekretnine koje je predmet ove razdiobe u ukupnom iznosu od 1.109.600,00 EUR.

Prema izvješću Financijske agencije dražba je počela 22. siječnja 2024. u 15:00:00 sati i uplaćena je jamčevina, te je na dražbi zaključenoj 18. travnja 2024. u 09:59:59 sati najviši iznos valjane ponude u iznosu od 2.739.700,00 eura ponudio je PALACE d.o.o., Ulica grada Vukovara 271, Zagreb, OIB: 71999757503 (*iznos ponude utvrđen rješenjem Naslovnog suda posl. br. St-648/2024-220 od 20. svibnja 2024. o ispravku rješenja Naslovnog suda posl. br. St-648/2024-194 od 25. travnja 2024.*).

Nastavno na navedeno Trgovački sud u Splitu je rješenjem posl. br. St-648/2022-194 od 25. travnja 2024. nekretninu koja je predmet prodaje dosudio ponuditelju-razlučnom vjerovniku PALACE d.o.o., Ulica grada Vukovara 271, Zagreb, OIB: 71999757503. Također citiranim rješenje ponuditelj-razlučni vjerovnik je oslobođen plaćanja kupovnine,

osim u dijelu troškova na čiju naknadu imaju prvenstveno pravo druge osobe koje se namiruju iz kupovnine.

Na citirano rješenje je žalbu izjavio razlučni vjerovnik Hrvatska banka za obnovu i razvitak, Strossmayerov trg 9, Zagreb, OIB: 26702280390 te je Visoki trgovački sud Republike Hrvatske Rješenjem poslovni broj PŽ-2411/2024-2 od 5. lipnja 2024. navedenu žalbu uvažio i predmet vratio na ponovni postupak.

Nastavno na to i uputu VTS-a iz gore navedenog rješenja, Trgovački sud u Splitu je dana 17. listopada 2024. donio rješenje poslovnog broja St-648/2022-323 kojim je nekretninu koje je predmet prodaje dosudio ponuditelju-razlučnom vjerovniku PALACE d.o.o., Ulica grada Vukovara 271, Zagreb, OIB: 71999757503 te utvrdio razliku kupovnine koju je kupac – razlučni vjerovnik dužan uplatiti i u kojem roku.

Na citirano rješenje žalbu su podnijeli kupac PALACE d.o.o., Ulica grada Vukovara 271, Zagreb, OIB: 71999757503 i razlučni vjerovnik Hrvatska banka za obnovu i razvitak, Strossmayerov trg 9, Zagreb, OIB: 26702280390 te je Visoki trgovački sud Republike Hrvatske Rješenjem poslovni broj PŽ-4384/2024-2 od 28. studenog 2024. navedene žalbe odbio i potvrdio rješenje Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-648/2022-323 od 17. listopada 2024.

## **PREDMET PRODAJE**

Nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel u Sveti Ivan Zelina, k.o. 335827, HELENA, Broj ZK uloška: 2947, čkbr. 596/2 LIVADA KRČ GORNJI površine 2182 m<sup>2</sup> (na čestici izgrađena proizvodno poslovna hala).

Na opisanoj nekretnini upisano je razlučno pravo u korist NLP Great time d.o.o., Ulica kneza Branimira 71D, Zagreb, OIB: 97855243098, PALACE d.o.o., Ulica grada Vukovara 271, Zagreb, OIB: 71999757503, Hrvatska banka za obnovu i razvitak, Strossmayerov trg 9, Zagreb, OIB: 26702280390 i Republike Hrvatske, Ministarstva financija, Porezna uprava, Područni ured Split.

## **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 17. listopada 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 – 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 kupovina za unovčenu nekretninu sa razmjernim učešćem u ukupnoj stečajnoj masi.

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

R. Br.	Imovina stečajnog dužnika	Oznaka	Vrijednost stečajne mase EUR	% učešća
1.	<a href="#"><u>Nekretnina – poslovna zgrada</u></a>	<a href="#"><u>zk.ul. 2250, k.o. Dugopolje</u></a>	<a href="#"><u>prodano na dražbi za 1.116.000,00 EUR</u></a>	<a href="#"><u>13,93</u></a>
2.	<b><u>Nekretnina – proizvodna hala</u></b>	<b><u>k.č.br. 596/2, zk.ul. 2947, k.o. Helena</u></b>	<b><u>prodano na dražbi za 2.739.700,00 EUR</u></b>	<b><u>34,19</u></b>
3.	<a href="#"><u>Nekretnina – stan</u></a>	<a href="#"><u>k.č.br. 1400/9, zk.ul. 2601, k.o. Krk</u></a>	<a href="#"><u>prodano na dražbi za 319.360,15 EUR</u></a>	<a href="#"><u>3,98</u></a>
4.	<a href="#"><u>Nekretnina – zemljište</u></a>	<a href="#"><u>k.č.br. 1897/1, 1897/2, zk.ul. 1897, k.o. Pissarovina II</u></a>	<a href="#"><u>Prodano na dražbi za 179.100,00 EUR</u></a>	<a href="#"><u>2,24</u></a>
5.	Nekretnina – stambena zgrada	zk.ul. 2063, k.o. Dugopolje	vrijednost 2.200.000,00 EUR*	27,46
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*	7,49
8.	Nekretnina - zemljište	k.č.br. 1914/153, zk.ul. 2287, k.o. Dugopolje	vrijednost 500.000,00 EUR*	6,24
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.	<u>Pokretnine</u>	<u>Cjelina 2</u>	<u>Prodano za</u> <u>8.719,30 EUR</u>	<u>0,11</u>
12.	<u>Pokretnine</u>	<u>Cjelina 3</u>	<u>Prodano za</u> <u>85.819,52 EUR</u>	<u>1,07</u>
13.	Poslovni udjeli	Udjeli u ukupno 7 društava	Procjena ukupno na 137.000,00 EUR	1,71
<b>UKUPNO</b>			<b>8.011.761,47</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 17. listopada 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	2.080,50
3.	Izrada pisanog nalaza i mišljenja financijskog vještaka za izračun potraživanja razlučnog vjerovnika Palace d.o.o.	1.734,21
	<b>UKUPNO</b>	<b>3.907,61</b>

*Ukupni izravni trošak koji tereti predmet prodaje, a time i razlučnog vjerovnika iznosi 3.907,61 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 17. listopada 2024.

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

Red. br.	VRSTA TROŠKA	OSTVARENI TROŠKOVI EUR	Razmjerno učešće 34,19 % EUR
1.	Knjigovodstveni troškovi	10.623,00	3.632,00
2.	Trošak platnog prometa	237,75	81,29
3.	Obveze prema bivšim zaposlenicima stečajnog dužnika	2.745,04	938,53
4.	Obveze prema državi – javna davanja	970,35	331,76
5.	Procjena transport i prodaja pokretnina	13.455,99	4.600,60
7.	Pristojbe za žalbu/tužbu*	995,42	340,33
8.	Ukupni trošak nagrade stečajnog upravitelja**	89.886,52	30.732,20
9.	Stvarni troškovi stečajnog upravitelja***	2.466,46	843,28
10.	Sudska pristojba****	265,45	90,76
11.	Zbrinjavanje arhivske građe*****	45.305,00	15.489,78
	<b>UKUPNO</b>	<b>166.950,98</b>	<b>57.080,54</b>

\* Sudska pristojba u iznosu od 663,61 EUR odnosi se na sudsku pristojbu za reviziju protiv presude Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, posl.br.: PŽ-1712/2022 od 07.12.2022. godine, u pravnoj stvari tužitelja MUCIĆ & Co d.o.o. u stečaju protiv tuženika Republike Hrvatske, Ministarstva financija, a koju sudsku pristojbu je stečajni dužnik platio dana 12.02.2024. godine. Osim toga, iznos od 331,81 EUR odnosi se na sudsku pristojbu za žalbu protiv rješenja Trgovačkog suda u Varaždinu, posl.br.: P-62/2021 od 24.04.2024. godine, u pravnoj stvari tužitelja ARENA CENTAR ZAGREB d.o.o. protiv

tuženika MUCIĆ & Co d.o.o. u stečaju, a koju sudsku pristojbu je stečajni dužnik platio dana 10.05.2024. godine.

**\*\*** 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.

**\*\*\*\*\*** Trošak odobren temeljem odluke Skupštine vjerovnika od dana 13.03.2024.

*Razmjerno učešće ostvarene kupovnine u prodaji predmetne nekretnine u odnosu na preostalu stečajnu masu iznosi 34,19 % pa bi tako raspoređeni neizravni troškovi iznosili ukupno 57.080,54 EUR.*

*Slijedom navedenog tako obračunati izravni i neizravni troškovi ukupno iznose 60.988,15 EUR.*

**Sukladno navedenom, ostvarena kupovna za nekretninu upisanu u zk.ul. 2947 k.o. HELENA iznosi 2.739.700,00 EUR. Od navedenog iznosa, kupac – razlučni vjerovnik PALACE d.o.o. oslobođen je polaganja kupovnine za predmetnu nekretninu u iznosu od 2.557.588,00 EUR. Kupac – razlučni vjerovnik PALACE d.o.o. bio je dužan uplatiti iznos od 182.112,00 EUR na ime razlike kupovnine, od čega je iznos od 110.960,00 EUR namiren iz sredstava uplaćene jamčevine, a iznos od 71.152,00 EUR kupac – razlučni vjerovnik PALACE d.o.o. uplatio je na račun stečajnog dužnika dana 14.11.2024. godine sukladno rješenju Naslovnog suda, posl.br.: St-648/2022-323 od 17.10.2024.**

**Slijedom navedenog, predlaže se od iznosa 71.152,00 EUR, koji je kupac – razlučni vjerovnik PALACE d.o.o. uplatio na račun stečajnog dužnika dana 14.11.2024. godine, zadržati na računu stečajnog dužnika iznos od 60.988,15 EUR na ime izravnih i neizravnih troškova unovčenja nekretnine te se u tom smislu predlaže Naslovnom sudu donijeti odgovarajuće rješenje.**

**Za preostali iznos od 10.163,85 EUR (koji se odnosi na razliku uplaćenog iznosa od 71.152,00 EUR i iznosa od 60.988,15 EUR koji se odnosi na izravne i neizravne troškove), a koji preostaju na računu stečajnog dužnika, predlaže se Naslovnom sudu donijeti rješenje kojim se nalaže stečajnom dužniku, odnosno stečajnom upravitelju, taj iznos od 10.163,85 EUR uplatiti na račun kupca - razlučnog vjerovnika PALACE d.o.o. budući da je isti, zajedno s razlučnim vjerovnikom**

**Hrvatskom bankom za obnovu i razvitak, razlučni vjerovnik u II. prednosnom redu na nekretnini koja je predmet prodaje.**

**Nadalje, predlaže se Naslovnom sudu donijeti rješenje kojim se nalaže Financijskoj agenciji da od iznosa 110.960,00 EUR koji se nalazi na posebnom računu FINA-e s osnove jamčevine, iznos od 50.398,08 EUR isplati na račun kupca – stečajnog dužnika PALACE d.o.o., a preostali iznos od 60.561,92 EUR isplati na račun razlučnog vjerovnika Hrvatske banke za obnovu i razvitak (HBOR).**

U Zagrebu, 03.02.2025.

Stečajni upravitelj

Prilog: - račun JUT d.o.o.