



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
Zagreb, Amruševa 2/II

87. St-1116/2019

## U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

### R J E Š E N J E

Trgovački sud u Zagrebu, sudac Marija Bakula Vugrinec, u stečajnom postupku nad dužnikom INVEST ZADAR d.o.o. u stečaju, OIB 21368591143, Zagreb, Savska cesta 144 A, 13. travnja 2022.

r i j e š i o j e

I. Iz iznosa kupovnina od 373.865,04 kn ostvarene prodajom predmeta prodaje i to nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, i to u:

- zk.ul. 18321, k.o. Hrašće, zk.č.br. 155/7 u naravi ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 9J, VELIKOPOLJSKA I DVORIŠTE ukupne površine 521 m<sup>2</sup>, od čega ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 9 J, VELIKOPOLJSKA površine 275 m<sup>2</sup> i DVORIŠTE površine 246 m<sup>2</sup>, – 1. suvlasnički dio: 1303/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) poslovni prostor u prizemlju oznake PP-01, sa pripadajuće dvije terase ukupne korisne površine 95,24 čm, u etažnom elaboratu označeno crvenom bojom (identifikator nadmetanja: 30431)

- zk.ul. 18273, k.o. Hrašće zk.č.br. 156/11 u naravi PODZEMNA GARAŽA, VELIKOPOLJSKA I DVORIŠTE, ukupne površine 1859m<sup>2</sup>, od čega PODZEMNA GARAŽA, VELIKOPOLJSKA površine 1630 m<sup>2</sup> i DVORIŠTE površine 229 m<sup>2</sup>, – 83. suvlasnički dio: 38/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-83) parkirališno mjesto u prizemlju oznake PM-25, ukupne korisne površine 3,50 čm u etažnom elaboratu označeno zelenom bojom i oznakom PM-25 (identifikator nadmetanja: 30433), namiruju se:

1. troškovi unovčenja iz čl. 254. Stečajnog zakona u iznosu od 98.266,78 kn,
2. razlučni vjerovnik NOVA LJUBLJANSKA BANKA d.d., OIB 17719334242, Slovenija, Ljubljana, Trg Republike 2, u iznosu od 275.598,06 kn.

II. Nalaže se Financijskoj agenciji, OIB 85821130368, Zagreb, u roku 8 dana iznose od 51.233,11 kn i 3.347,69 kn s posebnog računa broj HR3323900011300028779 prenijeti na račun broj HR1123900011300028787, Model: HR11.

III. Nalaže se Financijskoj agenciji, OIB 85821130368, Zagreb, u roku 8 dana, isplatiti iznos od 98.266,78 kn stečajnom dužniku INVEST ZADAR d.o.o. u stečaju,

OIB 21368591143, Zagreb, Savska cesta 144 A, na račun broj HR4623900011101111033.

IV. Nalaže se Financijskoj agenciji, OIB 85821130368, Zagreb, u roku 8 dana, isplatiti iznos od 275.598,06 kn razlučnom vjerovniku NOVA LJUBLJANSKA BANKA d.d., OIB 17719334242, Slovenija, Ljubljana, Trg Republike 2, na račun broj IBAN: SI56029000000200020, SWIFT: LJBASI2X, poziv na broj: 4491/BM-LD1207200157.

### O b r a z l o ž e n j e

1. Pravomoćnim rješenjem od 28. rujna 2020. sud je sukladno odredbi čl. 247. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15 i 104/17; dalje: SZ) odredio prodaju nekretnina navedenih u izreci stečajnog dužnika u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu Ovršnog zakona. Zaključkom o prodaji određeni su predmet prodaje te uvjeti i način prodaje (čl. 95. Ovršnog zakona).

2. Prema izvješćima Financijske agencije za nekretninu upisanu u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, i to u zk.ul. 18321, k.o. Hrašće, zk.č.br. 155/7 u naravi ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 9J, VELIKOPOLJSKA I DVORIŠTE ukupne površine 521 m<sup>2</sup>, od čega ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 9 J, VELIKOPOLJSKA površine 275 m<sup>2</sup> i DVORIŠTE površine 246 m<sup>2</sup>, – 1. suvlasnički dio: 1303/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) poslovni prostor u prizemlju oznake PP-01, sa pripadajuće dvije terase ukupne korisne površine 95,24 čm, u etažnom elaboratu označeno crvenom bojom (dalje: nekretnina I), na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi (identifikator nadmetanja: 30431) u iznosu od 357.526,55 kn dao je S-REAM d.o.o., OIB 83732459220, Ljubljana, Čopova ulica 3, Slovenija. Za nekretninu upisanu u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, i to u zk.ul. 18273, k.o. Hrašće zk.č.br. 156/11 u naravi PODZEMNA GARAŽA, VELIKOPOLJSKA I DVORIŠTE, ukupne površine 1859m<sup>2</sup>, od čega PODZEMNA GARAŽA, VELIKOPOLJSKA površine 1630 m<sup>2</sup> i DVORIŠTE površine 229 m<sup>2</sup>, – 83. suvlasnički dio: 38/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-83) parkirališno mjesto u prizemlju oznake PM-25, ukupne korisne površine 3,50 čm u etažnom elaboratu označeno zelenom bojom i oznakom PM-25 (dalje: nekretnina II), na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi (identifikator nadmetanja: 30433) jedinu i ujedno najvišu ponudu u iznosu od 16.338,49 kn dao je S-REAM d.o.o., OIB 83732459220, Ljubljana, Čopova ulica 3, Slovenija.

3. Po pravomoćnosti oba rješenja o dosudi od 17. lipnja 2021. i nakon što je kupac uplatio kupovnine, sud je zaključcima od 31. kolovoza 2021. predao nekretnine kupcu.

4. Stečajni upravitelj je dostavio ispravljeni obračun troškova u podnesku od 24. ožujka 2022. te je dostavio isprave iz kojih proizlazi osnova i visina stvarno nastalih troškova. U odnosu na nagradu, stečajni upravitelj je u podnesku od 24. ožujka 2022. detaljno pobrojao radnje koje je poduzeo u ovom stečajnom postupku.

5. Stečajni upravitelj je u obračunu troškova naveo da su stečajnu masu činile: nekretnina I (koja je unovčena za iznos od 357.526,55 kn), nekretnina II (koja je unovčena za iznos od 16.338,49 kn), novčana sredstva – povrat PDV-a u iznosu od

8.396,18 kn i poslovni udjel (koji je unovčen za iznos od 15.500,00 kn). Predmetne nekretnine I i II predstavljaju 94% ukupno unovčene stečajne mase stečajnog dužnika (ukupan iznos od 397.761,22 kn) i to nekretnina I predstavlja 89,90%, a nekretnina II predstavlja 4,10% te da se troškovi unovčenja u smislu odredbe čl. 254. st. 3. SZ-a sastoje od:

1. za nekretninu I

- izravni troškovi iznose 4.242,73 kn i odnose se na trošak procjene vrijednosti nekretnine u iznosu od 2.825,00 kn, HEP Elektra d.o.o. u iznosu od 17,73 kn, predujam za troškove elektroničke javne dražbe u iznosu od 1.400,00 kn

- neizravni troškovi iznose 96.594,95 kn (uz razmjer od 89,90% iznos koji tereti nekretninu I od 86.838,86 kn) i odnose se na materijalni troškovi (SKDD, Stanica za teh. pregled, DGU, izrada pečata, poštarina i uredski materijal) u iznosu od 400,00 kn, bankarski troškovi (veljača 2020. – srpanj 2021.) u iznosu od 820,60 kn, skladištenje i arhiviranje dokumentacije REISSWOLF d.o.o. u iznosu od 22.865,03 kn, troškovi knjigovodstva (siječanj 2020. – srpanj 2021. – 19 mjeseci) u iznosu od 19.000,00 kn, nagrada stečajnog upravitelja u iznosu od 49.776,12 kn i doprinos za zdravstveno osiguranje 7,5 % u iznosu od 3.733,20 kn

- odnosno sveukupno iznos od 91.081,59 kn.

2. za nekretninu II

- izravni troškovi iznose 3.225,00 kn i odnose se na trošak procjene vrijednosti nekretnine u iznosu od 2.825,00 kn, predujam za troškove elektroničke javne dražbe u iznosu od 400,00 kn

- neizravni troškovi iznose 96.594,95 kn (uz razmjer od 4,10% iznos koji tereti nekretninu II od 3.960,39 kn) i odnose se na materijalni troškovi (SKDD, Stanica za teh. pregled, DGU, izrada pečata, poštarina i uredski materijal) u iznosu od 400,00 kn, bankarski troškovi (veljača 2020. – srpanj 2021.) u iznosu od 820,60 kn, skladištenje i arhiviranje dokumentacije REISSWOLF d.o.o. u iznosu od 22.865,03 kn, troškovi knjigovodstva (siječanj 2020. – srpanj 2021. – 19 mjeseci) u iznosu od 19.000,00 kn, nagrada stečajnog upravitelja u iznosu od 49.776,12 kn i doprinos za zdravstveno osiguranje 7,5 % u iznosu od 3.733,20 kn

- odnosno sveukupno iznos od 7.185,39 kn.

6. Prema stanju u zemljišnim knjigama pravo namirenja iz postignutih kupovna ima jedini razlučni vjerovnik NOVA LJUBLJANSKA BANKA d.d. iznos tražbine - u iznosu od 10.900.000,00 EUR-a, u kunsnoj protuvrijednosti te u iznosu od 14.863.190,68 EUR, uvećane za redovne i zatezne kamate u visini od po 6% godišnje, kao i za sva druga sporedna potraživanja i eventualne troškove.

7. Razlučni vjerovnik NOVA LJUBLJANSKA BANKA d.d. je na ročištu za diobu kupovnine dostavio obračun njegove tražbine koja je na dan 17. lipnja 2021. iznosila 130.417.907,28 kn i naveo je da je suglasan s obračunom troškova koji je dostavio stečajni upravitelj.

8. U konkretnom slučaju primjenjuju se odredbe čl. 248. Stečajnog zakona ("Narodne novine" broj 71/15) i čl. 254. noveliranog Stečajnog zakona ("Narodne novine" broj 71/15 i 104/17) koji se u konkretnom slučaju primjenjuje na temelju odredbe čl. 37. st. 3. Zakona o izmjenama i dopunama Stečajnog zakona ("Narodne novine" broj 104/17, dalje ZID SZ/17) budući da se u trenutku stupanja na snagu ZID SZ/17 u ovom predmetu nije bilo doneseno pravomoćno rješenje o dosudi.

9. Sukladno odredbi čl. 248. st. 1. SZ-a nakon unovčenja stvari ili prava na kojemu postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi sud će iz iznosa ostvarenoga prodajom: 1. namiriti troškove unovčenja iz čl. 254. ovoga Zakona, 2. namiriti tražbine razlučnih vjerovnika prema redoslijedu određenom pravilima ovršnoga postupka i 3. preostali iznos predati stečajnom upravitelju za namirenje stečajnih vjerovnika. Sukladno odredbi čl. 254. st. 3. SZ-a troškovi unovčenja predmeta se određuju paušalno u iznosu od 5% od utroška, no ako su stvarni troškovi znatno viši ili niži, tada se određuju u stvarnom iznosu. U konkretnom slučaju troškovi unovčenja su znatno viši od 5%.

10. U troškove unovčenja spadaju ne samo troškovi koji su u izravnoj svezi sa prodajom, nego i svi drugi troškovi koji izravno i/ili u odgovarajućem omjeru u odnosu na drugu imovinu koja ulazi u stečajnu masu, terete prodanu nekretninu. Naime, u stečajnom postupku stečajni je upravitelj s jednakom dužnošću i bez ikakve diskriminacije obavezan skrbiti o cjelokupnoj imovini stečajnog dužnika koja ulazi u stečajnu masu. Skrb o imovini je povezana s troškovima od kojih su neki u izravnoj vezi sa određenim stvarima, a drugi samo posredno jer terete cjelokupnu stečajnu masu. Npr. trošak nagrade stečajnom upravitelju, trošak ostalih izdataka stečajnog upravitelja i sl. u izravnoj je vezi sa stečajnom masom tj. u vezi je sa stvarima na kojima postoji razlučno pravo i sa stvarima slobodnim od razlučnih prava. Troškove koji nisu u izravnoj vezi sa unovčenjem stvar na kojima postoji razlučno pravo, ali su nastali povodom i radi tih stvari treba odgovarajuće alimentirati iz cijene postignute njihovom prodajom i to razmjerno vrijednosti stvari na kojoj postoji razlučno pravo u odnosu na ostalu stečajnu masu. Glede vrste troškova koji se alimentiraju kao troškovi unovčenja i načina njihova utvrđivanja ovaj sud prihvaća pravno shvaćanje usvojeno na 5. sjednici sudaca i sudskih savjetnika svih sudskih odjela Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske od 19. lipnja 2008. prema kojem: "Troškovi unovčenja stvari iz čl. 164. Stečajnog zakona su (st. 2. čl. 170. Stečajnog zakona), osim troškova koji su u vezi s prodajom (procjena nekretnine, oglas o prodaji, itd.), i svi drugi troškovi koji izravno terete prodanu stvar. Troškovi koji nisu u izravnoj vezi s unovčenjem stvari na kojima postoji razlučno pravo, ali su kao opći troškovi nastali radi cjelokupne stečajne mase, namiruju se iz cijene postignute prodajom stvari razmjerno vrijednosti stvari na kojoj postoji razlučno pravo u odnosu na ostalu stečajnu masu i namiruju se u okviru troškova unovčenja stvari iz čl. 164. Stečajnog zakona (st. 2. čl. 170. Stečajnog zakona)".

11. Sud je ocijenio da je obračun troškova osnovan po osnovi i visini, budući da je stečajni upravitelj pravilno obračunao razmjer iznosa pojedinih unovčenih nekretnina u odnosu na cjelokupnu imovinu stečajnog dužnika, pravilno obračunao troškove koji izravno terete nekretnine kao i druge troškove koji su kao opći troškovi nastali radi cjelokupne stečajne mase i namiruju se razmjerno iz ostvarene kupovnine sukladno razmjeru iznosa pojedinih unovčenih nekretnina u odnosu na cjelokupnu unovčenu imovinu stečajnog dužnika te je dostavio odgovarajuće dokaze u odnosu na osnovu i visinu svakog pojedinog troška.

12. Stečajni upravitelj je pravilno obračunao i nagradu sukladno čl. 5. i čl. 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima („Narodne novine“ broj 105/15; dalje: Uredba) stečajnom upravitelju pripada ukupno nagrada u bruto iznosu od 49.776,12 kn. Sukladno odredbi čl. 15. Uredbe bruto iznos predstavlja

iznos prije odbitka pripadajućih doprinosa iz osnovice (te poreza ili drugih naknada). Sukladno odredbama Zakona o doprinosima („Narodne novine“ broj 84/08, 152/08, 94/09, 18/11, 22/12, 144/12, 148/13, 41/14, 143/14, 115/16 i 106/18) doprinosi koji se obračunavaju iz osnovice su doprinos za mirovinsko osiguranje i doprinos za mirovinsko osiguranje na temelju individualne kapitalizirane štednje za osiguranika tog osiguranja, dok je doprinos na osnovicu doprinos za zdravstveno osiguranje (čl. 113. st. 1.). Način obračuna i isplate (obustave) doprinosa iz osnovice i doprinosa na osnovicu je sukladno odredbi čl. 116. Zakona o doprinosima različit. Prema tome, budući da sukladno odredbi čl. 15. Uredbe bruto iznos predstavlja iznos prije odbitka pripadajućih doprinosa iz osnovice (te poreza ili drugih naknada), jasno je da bruto iznos nagrade stečajnom upravitelju ne obuhvaća i doprinose na osnovicu odnosno konkretno doprinos za zdravstveno osiguranje (tako i Visoki trgovački sud Republike Hrvatske u rješenjima poslovni broj PŽ-4887/2018 od 19. rujna 2018., PŽ-118/2019 od 6. ožujka 2019. i PŽ-828/2019 od 28. veljače 2019.) pa stečajnom upravitelju pripada, pored nagrade u bruto iznosu, pravo na doprinos za zdravstveno osiguranje 7,5% u iznosu od 3.733,20 kn.

13. Stečajni upravitelj je pravilno obračunao razmjerno nagradu koji se namiruje razmjerno iz ostvarenih kupovna, i to iz kupovine za nekretninu I 89,90% nagrade, a iz kupovine za nekretninu II 4,10% nagrade.

14. Po ocjeni ovog suda, stečajnom upravitelju pripada nagrada u zatraženom iznosu, pogotovo kada se uzme u obzir rad na ispitivanju tražbina (15 prijava tražbina drugog višeg isplatnog reda), obujam i složenost poslova te vrijednost unovčene stečajne mase (iznos od 397.761,22 kn). U odnosu na obujam i složenost poslova stečajni upravitelj je naveo radnje koje je poduzeo: preuzeo dužnost stečajnog upravitelja te obradio/ispitao dostavljene prijave tražbina stečajnih vjerovnika te obavijesti razlučnih vjerovnika, pozvao bivšeg zakonskog zastupnika da preda poslovnu dokumentaciju stečajnog dužnika prije otvaranja stečaja, dostavi naziv knjigovodstva i preda u posjed nekretninu koja je u vlasništvu stečajnog dužnika te s istim održao sastanak, preuzeo dokumentaciju stečajnog dužnika te pribavio ponude za skladištenje dokumentacije, te će istu uskladištiti nakon prijenosa sredstava na račun stečajnog dužnika i sklapanja ugovora, pribavio izvratke i podatke o imovini stečajnog dužnika te ispitao imovinu stečajnog dužnika, napravio procjenu imovine (nekretnina) stečajnog dužnika, poduzeo sve potrebne aktivnosti oko sređivanja očevidnika knjigovodstvenih podataka dužnika do dana otvaranja stečajnog postupka, angažirao knjigovodstveni servis koji je poduzeo sve zakonom propisane radnje (izrada početnih knjigovodstvenih podataka, izrada i predaja GFI izvješća, obrada ulaznih i izlaznih računa, sastav obrazaca i predaja Poreznoj upravi, otvorio račun stečajnog dužnika u HRVATSKOJ POŠTANSKOJ BANCI d.d., pristupio na nekretnine i preuzeo u posjed nekretnina stečajnog dužnika, izradio izvješće sukladno članku 227. SZ-a, popis predmeta stečajne mase, popis vjerovnika, pregled imovine i obveza, izradio tablicu vjerovnika, pristupio ispitnom i izvještajnom ročištu, ročištu za utvrđivanje vrijednosti nekretnina te skupštinama vjerovnika, te će pristupiti završnom ročištu i ročištu za namirenje, organizirao obilazak nekretnine potencijalnim kupcima, unovčio svu imovinu stečajnog dužnika – nekretnine i poslovni udjel, naplatio preplaćeni PDV, izradio obračun unovčenja nekretnina, predao nekretnine u posjed kupca, podmirio tekuće obveze stečajnog dužnika i stečajne mase, a sukladno odredbama SZ-a sastavit će još završno izvješće i završni račun.

15. Pored navedenoga, sud je uzeo u obzir i da je stečajni upravitelj preuzeo organizirao čuvanje opsežne dokumentacije stečajnog dužnika (500 registratora) u razdoblju dok vjerovnici nisu donijeli odluku o arhiviranju i skladištenju te dokumentacije. Osim toga, stečajni upravitelj je za potrebe donošenja odluka izvršio uvid u brojne parnične postupke koji su bili u tijeku i o tome podnio opsežna izvješća skupštini vjerovnika.

16. Slijedom navedenog, sud je ocijenio da je obračun troškova osnovan po osnovi i visini te je primjenom odredbi čl. 254. st. 3. SZ-a i čl. 248. SZ-a riješio kao u izreci ovog rješenja.

Zagreb, 13. travnja 2022.

Sudac  
Marija Bakula Vugrinec

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nezadovoljna stranka može izjaviti žalbu Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u roku od 8 dana od dostave rješenja, a izjavljuje se putem ovog suda u dva (2) primjerka. Dostava se smatra obavljenom istekom osmoga dana od dana objave ovog rješenja na mrežnoj stranici e-oglasna ploča Trgovačkog suda u Zagrebu (čl. 12. st. 1. SZ-a).

DNA

1. stečajni upravitelj
2. e-oglasna ploča
3. FINA - po pravomoćnosti

Broj zapisa: **eb30a-6b119**

Kontrolni broj: **0769a-f360d-b1a7f**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=MARIJA BAKULA VUGRINEC, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.