



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU
52000 PAZIN, Dršćevka 1

Posl. broj: 4 St-334/2019-211

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Pazinu, po stečajnoj sutkinji Tijani Licul, u stečajnom postupku nad dužnikom GRAFOMARKETING d.o.o. "u stečaju", Buzet, Mažinjica 91, OIB: 13418654692, dana 07. studenog 2022. godine,

r i j e š i o j e

I. Na ime daljnjih troškova stečajnom upravitelju se priznaje iznos od 5.641,86 kn / 748,80 eur¹ bruto II.

II. Na ime nagrade stečajnom upravitelju se priznaje iznos od 350.604,53 kn / 46.533,21 eur bruto II.

III. Nalaže se FINANCIJSKOJ AGENCIJI, da po pravomoćnosti ovoga rješenja, iznos od 5.259.656,25 kn / 698.076,34 eur uplaćen po osnovi predujmova i kupovna, i to:

- identifikator nadmetanja 38543 - ukupan iznos 1.482.156,25 kn / 196.715,94 eur

- identifikator nadmetanja 36237 - ukupan iznos 1.774.128,75 kn / 235.467,35 eur

- identifikator nadmetanja 36240 - ukupan iznos 1.186.258,75 kn / 157.443,59 eur

- identifikator nadmetanja 36245 - ukupan iznos 817.112,50 kn / 108.449,46 eur prenese na slijedeće račune:

- iznos od 3.646.293,73 kn / 483.946,34 eur na račun razlučnog vjerovnika Istarske kreditne banke Umag d.d. IBAN: HR7723800061000000005, poziv na broj 502-112-9006025770

- iznos od 1.613.362,52 kn / 214.130,00 eur na račun stečajnog dužnika IBAN: HR6325030071166000574

Obrazloženje

1. Rješenjem posl. broj: St-334/2019-65 od 09. studenog 2020. godine otvoren je stečajni postupak nad dužnikom.

¹ Fiksni tečaj konverzije 7.53450

2. Stečajnu masu dužnika činile su nekretnine i pokretnine koje su sveukupno procijenjene na iznos od 5.271.925,24 kn uvećano za PDV 25%, sve kako slijedi:

LOKACIJA BUZET:

- poslovna zgrada k.č. 2346/5 k.o. Buzet, poslovna zgrada k.č. 2346/2 k.o. Buzet, poslovna zgrada k.č. 2345/5 k.o. Buzet, 4. suvlasnički dio: 302/1553 na k.č. 2348/6 k.o. Buzet, 4. suvlasnički dio: 39/1016 na k.č. 2345/8 k.o. Buzet, 4. suvlasnički dio: 51/251 na k.č. 2346/3 k.o. Buzet, sve zajedno procijenjeno na iznos od 1.662.900,00 kn + pdv

LOKACIJA BUJE – KALDANIJA:

- 2. udio prava građenja STAN2 (E-2), procijenjeno na iznos od 1.638.606,00 kn + pdv,
- 3. udio prava građenja STAN3 (E-3), procijenjeno na iznos od 1.198.014,00 kn + pdv,
- 4. udio prava građenja POSLOVNI PROSTOR (E-4), procijenjeno na iznos od 643.380,00 kn + pdv

POKRETNINE NA LOKACIJI BUZET:

- namještaj i uredski pribor, procijenjeno na iznos od 129.025,24 kn + pdv,

3. Sva imovina dužnika je unovčena za ukupan iznos od 4.230.625,00 kn uvećano za PDV u iznosu od 1.057.656,25 kn odnosno sveukupno za 5.288.281,25 kn, i to kako slijedi:

LOKACIJA BUZET:

tri poslovne zgrade i udio u zemljištu u Buzetu, Gospodarska zona Mažinjica, i to: k.č. 2346/5, zgrada, površine 93 m², k.o. Buzet, u cjelini, k.č. 2346/2, zgrada, površine 93 m², k.o. Buzet, u cjelini, k.č. 2347/5, zgrada, površine 93 m², k.o. Buzet, u cjelini, 4. suvlasnički dio: 302/1553 na k.č. 2348/6, neplodno, površine 1553 m², k.o. Buzet, 4. suvlasnički dio: 39/1016 na k.č. 2345/8, oranica, površine 1016 m², k.o. Buzet te 4. suvlasnički dio: 51/251 na k.č. 2346/3, oranica, površine 251 m², k.o. Buzet, unovčena je za iznos od 1.482.156,25 kn od čega je osnovica u iznosu od 1.185.725,00 kn, na koju je obračunat PDV po stopi od 25%, u iznosu od 296.431,25 kn.

LOKACIJA BUJE – KALDANIJA:

- 2. udio prava građenja: 294/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine posebnog dijela zgrade: POSEBAN DIO B STAN 2, obojan plavom bojom, prizemlje netto korisne površine 112,52 m², 1.kat netto korisne površine 67,15 m², te SPOREDNI DIJELOVI na kojima se proteže vlasništvo kao pripadak posebnog dijela B su: parkirno mjesto B23 netto korisne površine 2,02 m² i parkirno mjesto B24 netto korisne površine 2,06 m², sveukupna netto površina STANA 2 183,75 m², sve upisano u z.k.ul. 1965, k.o. Kaštel, u cjelini, te udio od 82/279 dijela na k.č. 881/63, put, površine 558 m², k.o. Kaštel, unovčeno je za iznos od 1.774.128,75 kn od čega je osnovica u iznosu od 1.419.303,00 kn, na koju je obračunat PDV po stopi od 25%, u iznosu od 354.825,75 kn.

- 3. udio prava građenja: 177/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3), s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine posebnog dijela zgrade: POSEBAN DIO C STAN 3, obojan zelenom bojom, prizemlje netto korisne površine 59,51 m², 1. kat netto korisne površine 48,27 m² te

SPOREDNI DIJELOVI na kojima se proteže vlasništvo kao pripadak posebnog dijela C su: parkirno mjesto C14 netto korisne površine 1,59 m² i parkirno mjesto C15 netto korisne površine 1,57 m², sveukupna netto površina STANA 3 je 110,94 m², sve upisano u z.k.ul. 1965, k.o. Kaštel, u cjelini, te udio od 81/279 dijela na k.č. 881/63, put, površine 558 m², k.o. Kaštel, unovčeno je za iznos od 1.186.258,75 kn od čega je osnovica u iznosu od 949.007,00 kn, na koju je obračunat PDV po stopi od 25%, u iznosu od 237.251,75 kn.

- 4. udio prava građenja: 96/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4), s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine posebnog dijela zgrade: POSEBAN DIO D URED, obojan žutom bojom, prizemlje netto korisne površine 56,51 m² te SPOREDNI DIJELOVI na kojima se proteže vlasništvo kao pripadak posebnog dijela D su: parkirno mjesto D10 netto korisne površine 1,59 m² i parkirno mjesto D11 netto korisne površine 1,55 m², sveukupna netto površina UREDA 59,65 m², upisano u z.k.ul. 1965, k.o. Kaštel, u cjelini, te 3. suvlasnički udio udio od 58/279 dijela na k.č. 881/63, put, površine 558 m², k.o. Kaštel, unovčeno je za iznos od 817.112,50 kn od čega je osnovica u iznosu od 653.690,00 kn, na koju je obračunat PDV po stopi od 25%, u iznosu od 163.422,50 kn.

POKRETNINE NA LOKACIJI BUZET:

- unovčene su za iznos od 22.900,00 kn uvećano za PDV u iznosu od 5.725,00 kn odnosno sveukupno za iznos od 28.625,00.

5. Stečajni upravitelj je dostavio obračune troškova unovčenja 01. lipnja 2022. godine (list 1024 do 1046), 06. srpnja 2022. godine (list 1118 do 1133 spisa), te 30. rujna 2022. godine (list 1208 do 1219 spisa) zajedno sa dokumentacijom (list 1049 do 1094 spisa). Na dostavljene obračune troškova unovčenja nije bilo prigovora.

6. Stečajni upravitelj je predložio da se iz iznosa kupovnine namire kako izravni tako i neizravni troškovi stečajnog postupka (opći troškovi stečajnog postupka). Sud je takav prijedlog prihvatio te je iz kupovnine ostvarene prodajom pojedine nekretnine namirivao najprije izravne troškove (koji su u isključivoj vezi sa tom nekretninom), a zatim i neizravne (opće troškove, koji su nastali radi unovčenja stečajne mase kao cjeline) i to razmjerno udjelu procijenjene vrijednosti pojedinog predmeta prodaje u ukupno procijenjenoj vrijednosti kupovnine. Naime, na 5. sjednici sudaca i sudskih savjetnika svih sudskih odjela Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske od 19. lipnja 2008. usvojeno je pravno shvaćanje da su troškovi unovčenja stvari, osim troškova koji su u vezi s prodajom (procjena nekretnine, oglas o prodaji, itd.) i svi drugi troškovi koji ne terete izravno prodanu stvar, ali su kao opći troškovi nastali radi unovčenja cjelokupne stečajne mase. Takvi troškovi 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 na kojem postoji razlučno pravo. Međutim, navedeno ne znači da će se baš svaki trošak nastao u tijeku stečajnog postupka namirivati iz kupovnine ostvarene prodajom predmeta opterećenog razlučnim pravom već je potrebno da se radi o trošku koji je nastao povodom i radi unovčenja stvari na kojoj postoji razlučno pravo, a to je svaki onaj trošak koji je bio potreban za provođenje stečajnog postupka, a u pravilu će to biti trošak koji je svojstven svakom stečajnom postupku i nužan je za taj postupak.

7. Dakle, svi opći troškovi koji su nastali radi redovnog provođenja stečajnog postupka, a koji su zajednički za cjelokupni postupak bez kojih se taj postupak ne bi

mogao provoditi, namiruju se razmjerno iz kupovnine ostvarene prodajom predmeta razlučnog prava.

8. Izravni troškovi u odnosu na sve prodane nekretnine su: trošak javne dražbe, porez na dodanu vrijednosti, police osiguranja, te procjene vrijednosti. Svi ostali troškovi su neizravni troškovi koji se namiruju u određenom postotku, a tu spadaju nagrada i troškovi stečajnog upravitelja, povrat predujma kojeg je uplatio vjerovnik Istarska kreditna banka Umag d.d. radi podmirivanja troškova, bankovne naknade, režijski troškovi (voda, komunalne naknade), troškovi knjigovodstva, sudski troškovi (sudske pristojbe).

9. Prije diobe kupovnine potrebno je odlučiti o nagradi i troškovima stečajnog upravitelja.

10. Sukladno čl. 94. st. 1. i 2. Stečajnog zakona (Narodne novine broj 71/15, 104/17, dalje: SZ) stečajni upravitelj ima pravo na nagradu za svoj rad. Nagradu stečajnom upravitelju rješenjem određuje sud prema uredbi kojom Vlada Republike Hrvatske utvrđuje kriterije i način obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima. Sukladno čl. 5. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (Narodne novine broj 105/15) nagrada se određuje uzimajući u obzir obujam i složenost poslova, rad stečajnog upravitelja na ispitivanju tražbina te vrijednost unovčene stečajne mase. Uzimajući u obzir sve navedene kriterije i to da je stečajni upravitelj na ovom predmetu angažiran preko dvije godine, da je u tom razdoblju brinuo o imovini dužnika, da je poduzimao sve potrebe radnje radi njezine zaštite, da je cijelo to vrijeme podnašao sudu detaljna izvješća, te posebno da je uspio unovčiti svu imovinu dužnika (uključivo i pokretnine čije unovčenje je bilo neizvjesno) i to unutar stečajnog postupka, a oko čega se također morao angažirati (razgledavanja nekretnina, pregovaranje sa potencijalnim kupcima, itd.) sud istome dodjeljuje nagradu u iznosu od 350.604,53 kn bruto II i to kako slijedi:

Vrijednost unovčene stečajne mase u kunama				Nagrada u %	
		do	100.000,00	16	16.000,00
na razliku od	100.000,01	do	300.000,00	12	24.000,00
na razliku od	300.000,01	do	500.000,00	10	20.000,00
na razliku od	500.000,01	do	1.000.000,00	8	40.000,00
na razliku od	1.000.000,01	do	4.230.625,00	7 (od 3.230.625,00)	226.143,75
UKUPNO			326.143,75		

Na tako priznati iznos valja obračunati dodatnih 7,5% na ime doprinosa za zdravstveno osiguranje (mišljenje Porezne uprave klasa: 423-01/17-01/468, ur broj: 513-07-21-

01/18-2 od 17.01.2018) što iznosi 24.460,78 kn tako da se stečajnom upravitelju na ime nagrade priznaje ukupan bruto II iznos od 350.604,53 kn.

11. Što se tiče troškova stečajnog upravitelja, rješenjem posl. broj: St-334/2019 od 22. rujna 2021. godine stečajnom upravitelju su priznati troškovi koji su mu nastali od otvaranja stečajnog postupka do 09. kolovoza 2021. godine u iznosu od 3.009,54 kn neto (4.632,38 kn bruto II). Stečajni upravitelj potražuje daljnje troškove, koji su mu nastali u razdoblju od 09. kolovoza 2021. godine na dalje i to na ime putnih troškova iznos od 3.344,00 kn, sve sukladno dostavljenim putnim nalogima na listu 1223 do 1244 spisa), zatim trošak pozajmice dužniku za plaćanje PDV-a u iznosu od 200,00 kn (izvod iz banke na listu 1227 spisa) te trošak izmjene brave u iznosu od 187,50 kn (račun na listu 1230 spisa), ukupno neto iznos od 3.731,50 kn odnosno bruto II iznos od 5.641,86 kn.

12. Nagrada i troškovi stečajnog upravitelja spadaju u neizravne troškove, u koje još spadaju:

1/ povrat predujma u iznosu od 18.884,44 kn koje je radi podmirenja troškova stečajnog postupka uplatio vjerovnik Istarska kreditna banka Umag d.d. (bankovni izvod na listu 1278 i 1279 spisa), a na koji predujam vjerovnik ima pravo povrata sukladno čl. 114. st. 7. SZ-a

2/ bankovne naknade u ukupnom iznosu od 1.049,32 kn (izvod na listu 1040 do 1046 spisa i list 1059 spisa)

3/ troškovi vodovodnih usluga u iznosu od 540,91 kn (računi na listu 1053, 1055, 1056, 1057,

4/ troškovi knjigovodstva u iznosu od 12.500,00 kn (računi na listu 1073 i 1074 spisa)

5/ troškovi sudskih pristojbi (stečajni i parnični postupak P-146/2021) u ukupnom iznosu od 3.339,50 kn (izvod na listu 1280 spisa - 1.339,50 kn), na iznos sudske pristojbe od 2.000,00 kn stečajni upravitelj će biti pozvan na kraju ovog postupka).

13. Ukupni neizravni troškovi iznose 397.192,94 kn (odjeljci 10 do 12) od čega će se iz pojedinačne nekretnine sukladno čl. 248. i čl. 254. SZ-a namirivati kako slijedi.

14. LOKACIJA BUZET: tri poslovne zgrade i udio u zemljištu u Buzetu, Gospodarska zona Mažinjica, i to: k.č. 2346/5, zgrada, površine 93 m², k.o. Buzet, u cjelini, k.č. 2346/2, zgrada, površine 93 m², k.o. Buzet, u cjelini, k.č. 2347/5, zgrada, površine 93 m², k.o. Buzet, u cjelini, 4. suvlasnički dio: 302/1553 na k.č. 2348/6, neplodno, površine 1553 m², k.o. Buzet, 4. suvlasnički dio: 39/1016 na k.č. 2345/8, oranica, površine 1016 m², k.o. Buzet te 4. suvlasnički dio: 51/251 na k.č. 2346/3, oranica, površine 251 m², k.o. Buzet, unovčeno je za iznos od 1.482.156,25 kn od čega je osnovica u iznosu od 1.185.725,00 kn, na koju je obračunat PDV po stopi od 25%, u iznosu od 296.431,25 kn.

14.1 Navedena nekretnina procijenjena je na iznos od 1.662.900,00 kn + pdv što znači da učešće te nekretnine u ukupno procijenjenoj vrijednosti stečajne mase, koja je procijenjena na iznos od 5.271.925,24 kn + pdv, iznosi 31,54%. Kako neizravni troškovi ukupno iznose 397.192,94 kn to će se isti iz vrijednosti kupovnine ostvarene prodajom ove nekretnine namiriti u iznosu 125.274,65 kn (31,54% od 397.192,94 kn).

14.2 Od izravnih troškova koje terete ovu nekretninu namiruje se:

- 1/ porez na promet nekretnina u iznosu od 296.431,25 kn
- 2/ trošak javne dražbe u iznosu od 2.100,00 kn (račun na listu 1213 spisa)
- 3/ osiguranje nekretnine u iznosu od 3.969,10 kn (računi na listu 1215 do 1217 spisa)
- 4/ procjena nekretnine u iznosu od 4.375,00 kn (račun na listu 1062 spisa)
- 5/ komunalna naknada i naknada za uređenje voda u iznosu od 7.832,64 kn (opomena na listu 1214 spisa, računi na listu 1051, 1052, 1058, 1061, 1063 do 1072,1076 spisa).

14.3 Ukupno izravni troškovi iznose 314.707,99 kn.

14.4 Dakle, navedena nekretnina unovčena je za iznos od 1.482.156,25 kn. Od tog iznosa namiriti će se neizravni troškovi u iznosu od 125.274,65 kn te izravni u iznosu od 314.707,99 kn, nakon čega za diobu preostaje iznos od 1.042.173,61 kn.

14.5 Nekretnine u Buzetu prodavale su se kao cjelina - 3 poslovne zgrade na k.č. 2346/5, k.č. 2346/2, k.č. 2347/5 sa pristupnim putevima na 4. suvlasnički dio: 302/1553 na k.č. 2348/6, iako su poslovne zgrade bile opterećene razlučnim pravom u korist Istarske kreditne banke Umag d.d. dok pristupni putevi nisu. Imajuću u vidu odnos procijenjene vrijednosti opterećenih nekretnine (1.581.000,00 kn) i neopterećenih nekretnine (81.900,00 kn) u odnosu na ukupno procijenjenu vrijednosti dolazi se do omjera od 95,07% : 4,93%. Slijedom navedenog, od iznosa od 1.042.173,61 kn, 95,07% ili 990.794,45 kn uplatiti će se za namirenje tražbine razlučnog vjerovnika Istarske kreditne banke Umag d.d. dok će se ostatak od 51.379,16 kn uplatiti stečajnom dužniku radi namirenja stečajnih vjerovnika (čije tražbine nisu osigurane razlučnim pravom).

14.6 Tražbina razlučnog vjerovnika Istarske kreditne banke Umag d.d. na dan 31. listopada 2022. godine iznosi 4.475.116,96 kn (glavnica 3.419.024,89 kn, dospjela redovna kamata 399.176,42 kn, dospjela zatezna kamata 656.915,65 kn), sve prema obračunu na listu 1276 spisa koji nije osporen. Navodi ranijeg zakonskog zastupnika dužnika iz podneska od 02. studenog 2022. godine su neosnovani. Naime, postojanje tražbine dužnika prema ovom razlučnom vjerovniku nije utvrđeno pa uslijed nepostojanja takve tražbine dužnika prema razlučnom vjerovniku ne može doći do prijeba međusobnih tražbina. Iznosom od 990.794,45 kn namiriti će dospjela zatezna kamata u iznosu od 656.915,65 kn te dio dospjele redovne kamate u iznosu od 333.878,80 kn, nakon čega za namirenje preostaje ostatak redovne kamate u iznosu od 65.297,62 kn te cjelokupna glavnica u iznosu od 3.419.024,96 kn.

15. LOKACIJA BUJE – KALDANIJA: 2. udio prava građenja: 294/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine posebnog dijela zgrade: POSEBAN DIO B STAN 2, obojan plavom bojom, prizemlje netto korisne površine 112,52 m², 1.kat netto korisne površine 67,15 m², te SPOREDNI DIJELOVI na kojima se proteže vlasništvo kao pripadak posebnog dijela B su: parkirno mjesto B23 netto korisne površine 2,02 m² i parkirno mjesto B24 netto korisne površine 2,06 m², sveukupna netto površina STANA 2 183,75 m², sve upisano u z.k.ul. 1965, k.o. Kaštel, u cjelini, te udio od 82/279 dijela na k.č. 881/63, put, površine 558 m², k.o. Kaštel, unovčeno je za iznos od 1.774.128,75 kn od čega je osnovica u

iznosu od 1.419.303,00 kn, na koju je obračunat PDV po stopi od 25%, u iznosu od 354,825,75 kn.

15.1 Navedena nekretnina procijenjena je na iznos od 1.638.606,00 kn + pdv što znači da učešće te nekretnine u ukupno procijenjenoj vrijednosti stečajne mase, koja je procijenjena na iznos od 5.271.925,24 kn + pdv, iznosi 31,08%. Kako neizravni troškovi ukupno iznose 397.192,94 kn to će se isti iz vrijednosti kupovine ostvarene prodajom ove nekretnine namiriti u iznosu 123.447,56 kn (31,08% od 397.192,94 kn).

15.2 Od izravnih troškova koje terete ovu nekretninu namiruje se:

- 1/ porez na promet nekretnina u iznosu od 354.825,75 kn
- 2/ trošak javne dražbe u iznosu od 1.466,66 kn (1/3 dijela, račun na listu 1075 i 1078 spisa)
- 3/ osiguranje nekretnine u iznosu od 955,36 kn (1/3 dijela, računi na listu 1060 do 1217 spisa)
- 4/ procjena nekretnine u iznosu od 1.458,33 kn (1/3 dijela, račun na listu 1062 spisa)

15.3 Ukupno izravni troškovi iznose 358.706,10 kn.

15.4 Dakle, navedena nekretnina unovčena je za iznos od 1.774.128,75 kn. Od tog iznosa namiriti će se neizravni troškovi u iznosu od 123.447,56 kn te izravni u iznosu od 358.706,10 kn, nakon čega za diobu preostaje iznos od 1.291.975,09 kn.

15.5 Navedene nekretnine prodavale su se kao cjelina – stan sagrađen na pravu građenja sa sporednim dijelovima te udio u pristupnom putu iako je pravo građena bilo opterećeno razlučnim pravom u korist Istarske kreditne banke Umag d.d. dok pristupni put nije. Imajući u vidu odnos procijenjene vrijednosti opterećenih nekretnine (1.590.000,00 kn) i neopterećenih nekretnine (48.606,00 kn) u odnosu na ukupno procijenjenu vrijednosti dolazi se do omjera od 97,03% : 2,97%. Slijedom navedenog, od iznosa od 1.291.975,09 kn, 97,03% ili 1.253.603,42 kn uplatiti će se za namirenje tražbine razlučnog vjerovnika Istarske kreditne banke Umag d.d. dok će se ostatak od 38.371,67 kn uplatiti stečajnom dužniku radi namirenja stečajnih vjerovnika (čije tražbine nisu osigurane razlučnim pravom).

15.6. Nakon djelomično namirenja tražbine razlučnog vjerovnika Istarske kreditne banke Umag d.d. (odjeljak 14.6) za namirenje tražbine ovog vjerovnika preostao je ostatak redovne kamate u iznosu od 65.297,62 kn te cjelokupna glavnica u iznosu od 3.419.024,96 kn. Slijedom navedenog, iznosom od 1.253.603,42 kn namiriti će se ostatak redovne kamate u iznosu od 65.297,62 kn te dio glavnice u iznosu od 1.188.305,80 kn, nakon čega za namirenje preostaje ostatak glavnice u iznosu od 2.230.719,09 kn.

16. LOKACIJA BUJE – KALDANIJA: 3. udio prava građenja: 177/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3), s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine posebnog dijela zgrade: POSEBAN DIO C STAN 3, obojan zelenom bojom, prizemlje netto korisne površine 59,51 m², 1. kat netto korisne površine 48,27 m² te SPOREDNI DIJELOVI na kojima se proteže vlasništvo kao pripadak posebnog dijela C su: parkirno mjesto C14 netto korisne površine 1,59 m² i parkirno mjesto C15 netto

korisne površine 1,57 m², sveukupna netto površina STANA 3 je 110,94 m², sve upisano u z.k.ul. 1965, k.o. Kaštel, u cjelini, te udio od 81/279 dijela na k.č. 881/63, put, površine 558 m², k.o. Kaštel, unovčen je za iznos od 1.186.258,75 kn od čega je osnovica u iznosu od 949.007,00 kn, na koju je obračunat PDV po stopi od 25%, u iznosu od 237.251,75 kn.

16.1 Navedena nekretnina procijenjena je na iznos od 1.198.014,00 kn + pdv što znači da učešće te nekretnine u ukupno procijenjenoj vrijednosti stečajne mase, koja je procijenjena na iznos od 5.271.925,24 kn + pdv, iznosi 22,72%. Kako neizravni troškovi ukupno iznose 397.192,94 kn to će se isti iz vrijednosti kupovnine ostvarene prodajom ove nekretnine namiriti u iznosu 90.242,23 kn (22,72% od 397.192,94 kn).

16.2 Od izravnih troškova koje terete ovu nekretninu namiruje se:

- 1/ porez na promet nekretnina u iznosu od 237.251,75 kn
- 2/ trošak javne dražbe u iznosu od 1.466,66 kn (1/3 dijela, račun na listu 1075 i 1078 spisa)
- 3/ osiguranje nekretnine u iznosu od 955,36 kn (1/3 dijela, računi na listu 1060 do 1217 spisa)
- 4/ procjena nekretnine u iznosu od 1.458,33 kn (1/3 dijela, račun na listu 1062 spisa)

16.3 Ukupno izravni troškovi iznose 241.132,10 kn.

16.4 Dakle, navedena nekretnina unovčena je za iznos od 1.186.258,75 kn. Od tog iznosa namiriti će se neizravni troškovi u iznosu od 90.242,23 kn te izravni u iznosu od 241.132,10 kn, nakon čega za diobu preostaje iznos od 854.884,42 kn.

16.5 Navedene nekretnine prodavale su se kao cjelina – stan sagrađen na pravu građenja sa sporednim dijelovima te udio u pristupnom putu iako je pravo građena bilo opterećeno razlučnim pravom u korist Istarske kreditne banke Umag d.d. dok pristupni put nije. Imajuću u vidu odnos procijenjene vrijednosti opterećenih nekretnine (1.150.000,00 kn) i neopterećenih nekretnine (48.014,00 kn) u odnosu na ukupno procijenjenu vrijednosti dolazi se do omjera od 96% : 4%. Slijedom navedenog, od iznosa od 854.884,42 kn, 96% ili 820.689,04 kn uplatiti će se za namirenje tražbine razlučnog vjerovnika Istarske kreditne banke Umag d.d. dok će se ostatak od 34.195,38 kn uplatiti stečajnom dužniku radi namirenja stečajnih vjerovnika (čije tražbine nisu osigurane razlučnim pravom).

16.6 Tražbina razlučnog vjerovnika Istarske kreditne banke Umag d.d. nakon djelomičnih namirenja sukladno odjeljcima 14.6 i 15.6 ovog rješenja iznosi 2.230.719,09 kn (glavnica) te će se iznosom od 820.689,04 kn namiriti dio ostatka glavnice nakon čega za namirenje preostaje iznos od 1.410.030,05 kn.

17. LOKACIJA BUJE – KALDANIJA: 34. udio prava građenja: 96/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4), s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine posebnog dijela zgrade: POSEBAN DIO D URED, obojan žutom bojom, prizemlje netto korisne površine 56,51 m² te SPOREDNI DIJELOVI na kojima se proteže vlasništvo kao pripadak posebnog dijela D su: parkirno mjesto D10 netto korisne površine 1,59 m² i parkirno mjesto D11 netto korisne površine 1,55 m², sveukupna netto površina UREDA 59,65 m², upisano

u z.k.ul. 1965, k.o. Kaštel, u cjelini, te 3. suvlasnički udio udio od 58/279 dijela na k.č. 881/63, put, površine 558 m², k.o. Kaštel, unovčen je za iznos od 817.112,50 kn od čega je osnovica u iznosu od 653.690,00 kn, na koju je obračunat PDV po stopi od 25%, u iznosu od 163.422,50 kn.

17.1 Navedena nekretnina procijenjena je na iznos od 643.380,00 kn + pdv što znači da učešće te nekretnine u ukupno procijenjenoj vrijednosti stečajne mase, koja je procijenjena na iznos od 5.271.925,24 kn + pdv, iznosi 12,20%. Kako neizravni troškovi ukupno iznose 397.192,94 kn to će se isti iz vrijednosti kupovnine ostvarene prodajom ove nekretnine namiriti u iznosu 48.457,53 kn (12,20% od 397.192,94 kn).

17.2 Od izravnih troškova koje terete ovu nekretninu namiruje se:

- 1/ porez na promet nekretnina u iznosu od 163.422,50 kn
- 2/ trošak javne dražbe u iznosu od 1.466,66 kn (1/3 dijela, račun na listu 1075 i 1078 spisa)
- 3/ osiguranje nekretnine u iznosu od 955,36 kn (1/3 dijela, računi na listu 1060 do 1217 spisa)
- 4/ procjena nekretnine u iznosu od 1.458,33 kn (1/3 dijela, račun na listu 1062 spisa)

17.3 Ukupno izravni troškovi iznose 167.302,85 kn.

17.4 Dakle, navedena nekretnina unovčena je za iznos od 817.112,50 kn. Od tog iznosa namiriti će se neizravni troškovi u iznosu od 48.457,53 kn te izravni u iznosu od 167.302,85 kn, nakon čega za diobu preostaje iznos od 601.352,12 kn.

17.5 Navedene nekretnine prodavale su se kao cjelina – stan sagrađen na pravu građenja sa sporednim dijelovima te udio u pristupnom putu iako je pravo građena bilo opterećeno razlučnim pravom u korist Istarske kreditne banke Umag d.d. dok pristupni put nije. Imajući u vidu odnos procijenjene vrijednosti opterećenih nekretnine (609.000,00 kn) i neopterećenih nekretnine (34.380,00 kn) u odnosu na ukupno procijenjenu vrijednosti dolazi se do omjera od 94,65% : 5,35%. Slijedom navedenog, od iznosa od 601.352,12 kn, 96,65% ili 581.206,82 kn uplatiti će se za namirenje tražbine razlučnog vjerovnika Istarske kreditne banke Umag d.d. dok će se ostatak od 20.145,30 kn uplatiti stečajnom dužniku radi namirenja stečajnih vjerovnika (čije tražbine nisu osigurane razlučnim pravom).

17.6 Tražbina razlučnog vjerovnika Istarske kreditne banke Umag d.d. nakon djelomičnih namirenja sukladno odjeljcima 14.6, 15.6 i 16.6 ovog rješenja iznosi 1.410.030,05 kn (glavnica) te će se iznosom od 581.206,82 kn namiriti dio ostatka glavnice nakon čega za namirenje preostaje iznos od 828.823,23 kn.

18. Iz kupovnine ostvarene prodajom pokretnina (ukupno za iznos od 22.900,00 kn + pdv) namiriti će se ostatak neizravnih troškova od 2,46% ili 9.770,97 kn (2,46% od 397.192,94 kn).

19. Zaključno. Imovina dužnika unovčena je za iznos od 4.230.625,00 kn + pdv 25% u iznosu od 1.057.656,25 kn, sveukupno 5.288.281,25 kn s time da su nekretnine unovčene za ukupan iznos od 5.259.656,25 kn od kojeg iznosa će se namiriti dio tražbine razlučnog vjerovnika u iznosu od 3.646.293,73 kn, a ostatak od 1.613.362,52

kn će uplatiti stečajnom vjerovniku na ime obveza stečajne mase i za namirenje stečajnih vjerovnika (ukupan iznos od 1.623.133,49 kn (izravni troškovi: 1.081.849,09 kn, neizravni troškovi 397.192,94 kn, stečajni vjerovnici 144.091,51 kn), razlika od 9.770,97 kn namiriti će se iz kupovnine ostvarene prodajom pokretnina, koja sredstva se već nalaze na računu dužnika.

20. Radi svega navedenog, odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.

U Pazinu, 07. studenog 2022. godine.

Sutkinja:
Tijana Licul

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja pravo na žalbu imaju stranke i sve osobe koje su polagale pravo na namirenje iz kupovnine. Žalba se podnosi u roku od 8 dana od dana dostave, a dostava se smatra obavljenom istekom osmoga dana od dana objave pismena na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova (čl. 12. SZ-a). Žalba se dostavlja putem ovog suda, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske. Žalba protiv rješenja o namirenju odgađa isplatu (čl. 125. st. 6. OZ-a).

DNA:

- e-oglasna ploča
- Istarska kreditna banka Umag d.d.
- stečajnom upravitelju
- ŽDO
- Porezna uprava
- FINA – po pravomoćnosti

Broj zapisa: **eb314-62cbd**

Kontrolni broj: **07dcd-1143e-fcda4**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=TIJANA LICUL, L=PAZIN, O=TRGOVAČKI SUD U PAZINU, 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 Pazinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.