



Republika Hrvatska  
Trgovački sud u Osijeku  
Osijek, Zagrebačka 2

Poslovni broj: 14 St-640/17-143

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

Trgovački sud u Osijeku, po sucu mr. sc. Tihomiru Kovačeviću, kao stečajnom sucu, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom Marin Plišo vl. Pekarsko-trgovački obrt "PLIŠO" u stečaju, Vukovar, Bana Josipa Jelačića 218, Reg. broj: 92649815, OIB 18609008920, dana 4. listopada 2019.

r i j e š i o j e

1. Dosuđuje se ponuditelju CROATIA BANKA d.d. Zagreb, Roberta Frangeša Mihanovića 9, OIB: 32247795989 nekretnina upisana u zk.ul.br. 11221 k.o. Vukovar, kč.br. 5042/17, Zgrada mješovite uporabe (poslovno-stambena zgrada) br. 218, poslovna zgrada i dvorište ulica Bana Josipa Jelačića, ukupne površine 1131 m<sup>2</sup> i to 5. Suvlasnički dio: 643/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) 1. Poslovni prostor oznake PP2 u prizemlju i potkrovlju objekta "B", ukupne površine 737,42 m<sup>2</sup>, za iznos od 3.050.000,00 kn.
2. CROATIA BANKA d.d. Zagreb, Roberta Frangeša Mihanovića 9, OIB: 32247795989 kao kupac nekretnine iz točke 1. izreke ovog rješenja, na kojoj ima razlučno pravo nije dužna platiti kupovninu u ukupnom iznosu od 3.050.000,00 kn.
3. Iznos od 2.755.776,03 kn prebiti će se s tražbinom kupca kao razlučnog vjerovnika na predmetnoj nekretnini.
4. CROATIA BANKA d.d. Zagreb, Roberta Frangeša Mihanovića 9, OIB: 32247795989 kao kupac nekretnine iz točke 1. izreke ovog rješenja dužna je podmiriti stvarne troškove unovčenja predmeta razlučnog prava u iznosu od 294.223,97 kn, a koji iznos će se namiriti iz uplaćene jamčevine po pravomoćnosti ovoga rješenja, a ostatak jamčevine (10.777,63 kn) biti će vraćen ponuditelju-kupcu.
5. Financijska agencija je dužna bez odgode izvršiti prijenos novčanih sredstava s računa broj HR3323900011300028779 iznos od 305.000,00 kn na žiro-račun suda broj HR3123900011300000200 kod Hrvatske poštanske banke s pozivom na broj HR 05 272-640-17.

6. Kupac je dužan platiti sve poreze, prireze, pristojbe, kao i ostale troškove vezane s prodajom i prijenosom vlasništva nekretnina iz točke 1. izreke ovoga rješenja na kupca.
7. Nakon pravomoćnosti ovoga rješenja i nakon što kupac položi kupovninu, te se u zemljišnu knjigu upiše u njegovu korist pravo vlasništva na dosuđenim nekretninama, brisati će se prava i tereti upisani na nekretninama i to:

Na listu "B" - Vlastovnica

2.1 Zaprimljeno 06.11.2015. broj Z-3518/15

Na temelju rješenja Financijske agencije, Regionalni centar Osijek od 5. studenog 2015. godine zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe na nekretnine u A.

3.1 Zaprimljeno 04.12.2015. broj Z-3871/15

Na temelju ovosudnog rješenja broj: Ovr-1701/2015-7 od 03. prosinca 2015. godine zabilježuje se ovrha na nekretnine Plišo Marina - etaža 5.

5.1 Zaprimljeno 22.09.2017.g. pod brojem Z-11880/2017

ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU, BROJ: ST-640/17-11 20.09.2017, na etaži 5.

5.2 Zaprimljeno 16.07.2018.g. pod brojem Z-8581/2018

ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU BROJ: ST-640/17 24.05.2018, sudske prodaje na nekretnine Marina Plišo u A.

Na listu "C" - Teretovnica

1. Na suvlasnički dio: 5 (643/1000)

1.1 Zaprimljeno 20.06.2013. broj Z-3334/13

Temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu s valutnom kaluzulom u EUR broj Ugovora: 2200141482 od 19. lipnja 2013. godine solemniziranog kod javnog bilježnika Bore Arambašića iz Vukovara, dana 19. lipnja 2013. godine pod poslovnim brojem OV-6083/13 uknjižuje se pravo zalogu na etažu 5 u iznosu kunske protuvrijednosti 602.250,56 EUR po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, uvećano za redovnu kamatnu stopu od 11,00% godišnje, promjenjivu, uz sukcesivnu otplatu glavnice, a obračun i plaćanje kamate mjesečno, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu u visini zakonske zatezne kamate, promjenjivu, naknade, troškove i ostale uvjete iz navedenog ugovora, za korist: CROATIA BANKA D.D. ZAGREB, OIB: 32247795989, KVATERNIKOV TRG 9

1.2 Zaprimljeno 20.06.2013. broj Z-3334/13

Zabilježuje se obveza brisanja hipoteka upisanih pod brojem Z-3091/09 od 20.07.2009. (Z-4278/10, 1147/11), Z-1941/10 o d08.06.2010. (Z-4278/10, Z-1147/11), 3957/10 od 22.11.2010 (Z-4051/10, 4278/10, Z-1147/11), Z-1670/11 od 18.05.2011., a sve sukladno odredbi članka 347. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

8. Nakon što ponuditelj položi kupovninu i nakon pravomoćnosti ovoga rješenja nekretnine će se predati kupcu, a temeljem posebnog zaključka.
9. Nekretnine će se dosuditi i kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili, ako kupci koji su ponudili veću cijenu ne polože kupovninu u roku koji im je određen ili koji će im biti određen. U tom slučaju sud će donijeti posebno rješenje o dosudi svakom sljedećem kupcu koji je ispunio uvjete da mu se nekretnine dosude, u kojem će odrediti rok za polaganje kupovnine. Sud će u tom rješenju najprije oglasiti nevažećom dosudu kupcu koji je ponudio višu cijenu.

### Obrazloženje

Na provedenoj četvrtoj elektroničkoj javnoj dražbi dana od 5.07.2019. do 25.09.2019. za predmetnu nekretninu najvišu ponudu istakao je ponuditelj kao u t. 1. izreke ovoga rješenja.

Ponuditelj – kupac je prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu s tražbinom u iznosu od cca 4.500.000,00 kn uvećano za kamate i troškove, kao kupac je sudjelovao na predmetnoj dražbi, ali je i sukladno odredbi čl. 247. st. 7. Stečajnog zakona (NN 71/15 i 104/17, dalje SZ), pisanim podneskom zaprimljenim na sudu dana 23.09.2019. izjavio da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine.

Stečajni upravitelj je svojim podneskom od 2.10.2019., sukladno odredbi čl. 254. SZ, dostavio obračun stvarnih troškova unovčenja predmeta razlučnog prava, odnosno predmetne nekretnine, te je naveo da su oni viši od 5% od utrška i ukupno iznose 294.223,97 kn, što predstavlja stvarnu visinu istih, a da je za sve troškove uzet alikvotni dio unovčenja od 88,13 % jer dio nekretnina još nije unovčen.

S obzirom da nije unovčena sva stečajna masa, korištena je metoda izračuna temeljem unovčene i minimalnog očekivanog unovčenja preostale stečajne mase sukladno uvjetima elektroničke javne dražbe u tijeku. Ova metoda kao polazišnu osnovu za unovčene dijelove stečajne mase uzima cijene prema kojima je navedena imovina prodana dok za neunovčene dijelove stečajne mase kao cijenu uzima minimalnu cijenu koja se može ostvariti prodajom prema uvjetima trenutne javne dražbe. Ovim pristupom udio predmetne nekretnine u odnosu na cjelokupnu stečajnu masu iznosi 88,13 %, kako slijedi:

zk. ul.	k.o.	kč. br.	Opis	površina (m2)	Utvrđena vrijednost	Unovčena vrijednost/očekivano unovčenje	Alikvotni dio nekretnine u ukupnoj unovčenoj vrijednosti imovine
11221	Vukovar	5042/17	Suvlasnički dio: 72/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) 1. Poslovni prostor oznake PP1 u suterenu objekta "A"	81,8	318.000,00	80.500,00	2,33%
11221	Vukovar	5042/17	Suvlasnički dio: 73/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) 1. Četverosobni stan oznake S1 u prizemlju objekta "A"	84,46	328.000,00	83.000,00	2,40%
11221	Vukovar	5042/17	Suvlasnički dio: 65/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) 1. Dvosobni stan oznake S2 u prizemlju objekta "A"	74,55	296.000,00	75.000,00	2,17%
11221	Vukovar	5042/17	Suvlasnički dio: 147/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) 1. Trosobni stan oznake S3 na prvom katu i potkrovlje: tavanski prostor i stubište objekta "A"	267,87	602.000,00	151.500,00	4,38%
11221	Vukovar	5042/17	Suvlasnički dio: 643/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) 1. Poslovni prostor oznake PP2 u prizemlju i potkrovlju objekta "B"	737,42	3.050.000,00	3.050.000,00	88,13%
3706	Vukovar	6979	Oranica Vučedol	10320	50.500,00	14.625,00	0,42%
9914	Vukovar	4191/3	Parkiralište ulica Prosina	288	20.800,00	1201,00	0,03%
* 9904	Vukovar	6915/2	Suvlasnički dio: 6/18: oranica	10027	1.736.576,14	5.001,00	0,14%
UKUPNO:					6.401.876,14	3.460.827,00	100,00%

Napomena: nekretnine označene \* još nisu unovčene

Prema prethodno navedenim kriterijima očekivani ukupni unovčeni iznos stečajne mase iznosio bi 3.460.827,00 kn što u odnosu na utvrđenu vrijednost predmetne nekretnine u iznosu od 3.050.000,00 kn, iznosi 88,13%, te su u istom postotku obračunati i troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava.

Ukupni stvarni troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava iznose 294.223,97 kn i iste čine:

- iznos od 36.287,53 kn na ime alikvotnog dijela (88,13%) stvarnih troškova vezanih uz predmetne nekretnine i
- iznos od 257.936,44 kn na ime alikvotnog dijela (88,13%) nagrade stečajnom upravitelju.

Pojedinačno ovi troškovi iznose:

Stavka	Iznos	Alikvotni iznos troška (88,13%)
Knjigovodstvene usluge (24 mj)	24.000,00	21.151,20
Objava oglasa za prodaju nekretnina	2.800,00	2.467,64
Troškovi procjene nekretnina	14.375,00	12.668,69
<b>UKUPNO TROŠKOVI KOJI TERETE NEKRETNINU</b>	<b>41.175,00</b>	<b>36.287,53</b>

Ovi troškovi odnose se na knjigovodstvene troškove, troškove provedbe elektroničke javne dražbe putem Financijske Agencije i izradu procjembenog elaborata od strane ovlaštenog procjenitelja. Za sve troškove uzet je alikvotni dio unovčenja od 88,13% tako da ukupni iznos stvarnih troškova iznosi 36.287,53 kn.

Sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 105/15), stečajnom upravitelju pripada bruto nagrada u iznosu od 272.257,89 kn uvećana za doprinos za zdravstveno osiguranje od 7,5 % što ukupno bruto iznosi 292.677,23 kn, kako je navedeno:

Vrijednost unovčene stečajne mase u kunama				Nagrada u %	Osnovica za obračun	Iznos nagrade (bruto)
		do	100.000,00	16	100.000,00	16.000,00
na razliku od	100.000,01	do	300.000,00	12	199.999,99	24.000,00
na razliku od	300.000,01	do	500.000,00	10	199.999,99	20.000,00
na razliku od	500.000,01	do	1.000.000,00	8	499.999,99	40.000,00
na razliku od	1.000.000,01	do	5.000.000,00	7	2.460.827,03	172.257,89
na razliku od	5.000.000,01	do	10.000.000,00	6		0,00
na razliku od	10.000.000,01	do	12.000.000,00	5		

na razliku iznad	12.000.000,01		1		
Ukupno unovčena stečajna masa				3.460.827,00	272.257,89
Doprinos za zdravstveno osiguranje 7,5%					20.419,34
Ukupna bruto2 nagrada					292.677,23
Doprinos za zdravstveno osiguranje 7,5%					20.419,34
Ukupna bruto2 nagrada					292.677,23

S obzirom da je udio predmetne nekretnine u stečajnoj masi 88,13%, to alikvotni dio nagrade stečajnom upravitelju iznosi 257.936,44 kn (292.677,23 kn x 88,13%).

Kako su ispunjeni uvjeti iz zaključka o određivanju prodaje od 20.09.2018. godine i Zahtjeva za prodaju nekretnina u stečajnom postupku, te kako je sud utvrdio da je predmetni ponuditelj ponudio najveću cijenu i da su ispunjene pretpostavke da mu se dosudi predmetna nekretnina, te kako je stečajni upravitelj pravilno obračunao troškove unovčenja predmeta razlučnog prava, sud je nekretninu dosudio kao u t. 1. izreke ovoga rješenja.

Temeljem odredbe čl. 107. Ovršnog zakona (NN 112/12, 25/13, 93/14, 55/16 i 73/17, dalje: OZ) ako se ponuditelj namiruje prije svih ostalih vjerovnika i ako je kupovna manja od njegove tražbine (tražbina razlučnog vjerovnika iznosi cca 4.500.000,00 kn uvećana za kamate i troškove, a kupovina iznosi 3.050.000,00 kn) nije dužan položiti kupovninu, ali je dužan položiti onaj iznos kupovnine koji odgovara iznosu troškova unovčenja predmeta razlučnog prava.

Slijedom navedenoga sud je odlučio kao u izreci rješenja sukladno čl. 103., 107. i 132.c OZ, a sve u skladu s čl. 247. i 254. SZ.

Osijek 4. listopada 2019.

Zapisničar:

Elizabeta Đeke

Sudac:

Mr. sc. Tihomir Kovačević

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može nezadovoljna stranka uložiti žalbu Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u Zagrebu u roku od 8 dana pismeno u 3 primjerka putem ovog suda.

Broj zapisa: **1788e-a27b2**

Kontrolni broj: **096a6-afb9d-5866a**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=TIHOMIR KOVAČEVIĆ, L=OSIJEK, O=TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, 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 Osijeku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.