



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Osijeku
Osijek, Zagrebačka 2

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Osijeku, po sutkinji Željki Matijević, u stečajnom postupku nad dužnikom PUPA d.o.o. u stečaju Slavonski Brod, Nikole Zrinskog 44, OIB 35206273148, 5. svibnja 2026.

riješio je

Odbija se zahtjev društva Projekt Viškovo d.o.o., Petra Svačića 1B, Slavonski Brod, OIB: 00913628810, za povrat jamčevine u iznosu većem od 12.876,34 eura.

Obrazloženje

1. Rješenjem Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj: PŽ-4213/2025-5 od 29. listopada 2025., odbačena je kao nedopuštena žalba ponuditelja PROJEKT VIŠKOVO d.o.o. iz Slavanskog Broda i potvrđeno je rješenje ovog suda poslovni broj St-793/2019 od 15. srpnja 2025. u točki I. izreke. Pod točkom II. izreke, ukinuto je rješenje ovog suda poslovni broj St-793/2019 od 15. srpnja 2025. u točki II. izreke i predmet je vraćen na ponovan postupak.

2. Naime, u postupku prodaje nekretnine stečajnog dužnika upisane u zk.ul.br. 3765, k.č.br. 3388/1 k.o. Slavonski Brod u naravi hotel br. 44 i dvorište, pov. 614 m², na računu FINA-e zadržane su jamčevine ponuditelja uplaćene radi sudjelovanja u elektroničkoj javnoj dražbi, sve do unovčenja nekretnine.

3. Sukladno odredbi članka 106. Ovršnog zakona (Narodne novine, broj: 112/12, 73/17, 131/20, 114/22 i 6/24; dalje - OZ) koja se na odgovarajući način primjenjuje i u stečajnom postupku temeljem odredbe čl. 247 st. 1. Stečajnog zakona (Narodne novine, broj: 71/15, 104/17, 36/22 i 27/24; dalje - SZ), kupac je dužan uplatiti na poseban račun Agencije otvoren za tu namjenu kupovninu u roku određenom u zaključku o prodaji. Ako kupac u određenom roku ne položi kupovninu, sud će rješenjem prodaju oglasiti nevažećom i odrediti novu prodaju, uz uvjete određene za prodaju koja je oglašena nevažećom. Iz položene jamčevine namirit će se troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji. O tome odluku donosi sud i dostavlja je Agenciji radi prijenosa novčanih sredstava.

4. U skladu s gore navedenom odredbom, zadržane su jamčevine ponuditelja BAŠIĆ COMMERCE d.o.o. Slavonski Brod, na temelju pravomoćnog rješenja ovog suda poslovni broj St-793/2019-27 od 27. srpnja 2021. i to iznos od 14.264,08 EUR, zatim jamčevina društva PROJEKT VIŠKOVO d.o.o. Slavonski Brod,

na temelju pravomoćnog rješenja ovog suda poslovni broj St-793/2019-121 od 16. studenog 2022. i to iznos od 142.640,84 EUR, te jamčevina ponuditelja Antuna Divića, Wien, Austrija, na temelju pravomoćnog rješenja ovog suda poslovni broj St-793/2019-163 od 4. kolovoza 2023. u iznosu od 142.640,84 EUR. Sveukupno zadržana novčana sredstva iznose 299.545,76 EUR, a služe za namirenje troškova nove prodaje i namirenje eventualne razlike između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji, sukladno čl. 106. Ovršnog zakona i čl. 13. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku ("Narodne novine" broj: 156/14., 1/19., 28/21. i 9/23.).

5. Cijena na prijašnjoj prodaji predmetne nekretnine, koju je ponudio Antun Divić, iznosila je 1.200.704,19 EUR, a cijena na novoj prodaji koju je uplatio Ivan Bogović iznosila je 928.204,19 EUR, tako da razlika cijene između prijašnje i nove prodaje iznosi 272.500,00 EUR i koji iznos se namiruje iz zadržanih jamčevina, sukladno točki VIII. obrazloženja Rješenja ovog suda poslovni broj St-793/2019-163 od 4. kolovoza 2023. Dakle, zadržane jamčevine bivših ponuditelja iznosile su 299.545,76 EUR, dok je razlika između prijašnje i nove prodaje namirena u iznosu od 272.500,00 EUR, tako da je zadržano na kontovniku naslovnog suda više sredstava od namirenja navedene razlike u iznosu od 27.045,76 EUR.

6. Pravomoćnim rješenjem ovog suda poslovni broj: St-793/2019-290 od 12. studenog 2024., iz kupovnine dobivene prodajom imovine stečajnog dužnika PUPA d.o.o. u stečaju Slavonski Brod, Nikole Zrinskog 44, OIB 35206273148, upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Slavonskom Brodu, zemljišnoknjižni odjel Slavonski Brod, i to: k.č.br. 3388/1, u naravi hotel broj 44 i dvorište u ulici N. Zrinskog, ukupne površine 614 m², upisana u zk.ul. 3765, k.o. Slavonski Brod, namiruju se troškovi stečajnog postupka u iznosu od 89.640,93 eura i razlučni vjerovnik Zagrebačka banka d.d. Trg bana Josipa Jelačića 10, Zagreb, OIB: 92963223473, u iznosu od 1.111.063,26 eura.

7. Dakle, stečajni upravitelj predložio je da se iz kupovnine dobivene prodajom imovine stečajnog dužnika opisane u izreci izvrši namirenje troškova stečajnog postupka u iznosu od 89.640,93 EUR, a preostalim iznosom od 1.111.063,26 EUR namiriti razlučnog vjerovnika Zagrebačku banku d.d.

8. Na ročištu za diobu nije bilo primjedbi na navedeni obračun troškova koji je predložio stečajni upravitelj. Razlučni je vjerovnik dao suglasnost na prijedlog namirenja stečajnog upravitelja.

9. Odredbom čl. 111. OZ-a propisano je da se namirenju vjerovnika pristupa nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine kupcu i nakon što kupac položi kupovninu, a odredbom čl. 254. st. 1. SZ-a kako stečajni upravitelj dostavlja sudu obračun troškova u roku od 8 dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi. U smislu odredbe čl. 111. OZ-a i čl. 254. st. 1. SZ-a o troškovima postupka sud odlučuje nakon ročišta za diobu (čl. 124. OZ) i u rješenju o namirenju (čl. 125. OZ-a).

10. Prema odredbi čl. 254. st. 2. SZ-a troškovi utvrđivanja predmeta razlučnoga prava određuju se paušalno u iznosu od 5 % od utška, a prema stavku 3. troškovi unovčenja predmeta razlučnoga prava određuju se paušalno u iznosu od 5 % od utška. Ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši, 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.

11. U stečajnom postupku na drugoj ponovljenoj elektroničkoj javnoj dražbi koja je trajala od 25. travnja 2023. prodana je nekretnina stečajnog dužnika i to k.č.br. 3388/1. U nadmetanju su sudjelovala četiri ponuditelja koji su platili zatraženu jamčevinu u iznosu od 142.640,84 EUR-a, a nekretnina je Rješenjem poslovni broj St-793/2019-137 od 18. svibnja 2023. godine dosuđena ponuditelju Antunu Diviću, Wien, Austria koji je dao najvišu ponudu u iznosu od 1.200.704,19 eura. Budući da Antun Divić, Wien, Austria, nije uplatio kupovninu u roku, Rješenjem poslovni broj St-793/2019-163 od 4. kolovoza 2023. godine dosuda Antunu Diviću oglašena je nevažećom te budući da je drugi ponuditelj Projekt Viškovo d.o.o. iz Slavonskog Broda odustao od kupnje i jamčevina mu je za to nadmetanje vraćena Zaključkom poslovni broj St-793/2019-139 od 18. svibnja 2023., nekretnina je Rješenjem poslovni broj St-793/2019-163 od 4. kolovoza 2023. dosuđena trećem ponuditelju Ivanu Bogović za iznos od 928.204,19 eura koji je i uplatio cjelokupni iznos, a FINA je doznala sredstva sudu u iznosu od 928.204,19 eura dana 28. kolovoza 2023.

12. Jamčevina Antuna Divića u iznosu od 142.640,84 eura, sukladno Rješenju suda zadržana je i s tim se iznosom namiruje razlika cijene između ponuđene cijene Antuna Divića i uplaćene cijene novog ponuditelja Ivana Bogovića i zadržana jamčevina se uračunava u kupovninu a također i prethodne dvije jamčevine su zadržane i to jamčevina ponuditelja BAŠIĆ COMMERCE d.o.o. Slavonski Brod u iznosu od 14.264,08 eura rješenjem poslovni broj St-793/2019-83 od 3. studenoga 2021. i jamčevina ponuditelja Projekt Viškovo d.o.o. Slavonski Brod u iznosu od 142.640,84 eura rješenjem poslovni broj St-793/2019-121 od 16. studenoga 2022, radi namirenja troškova nove prodaje i naknade razlike između kupovnine postignute na novoj prodaji. Iz zadržanih jamčevina, sukladno navedenim Rješenjima naslovnog suda o oglašenim prodajama nevažećim, namiruje se razlika iznosa od uplaćene cijene Ivana Bogovića od 928.204,19 EUR do ponuđene cijene Antuna Divića u iznosu od 1.200.704,19 EUR, a koja razlika sukladno točki 8. u obrazloženju Rješenja poslovni broj St-793/2019-163 iznosi 272.500,00 EUR-a. Stoga se za obračun troškova unovčenja uzima navedeni iznos od 1.200.704,19 EUR te je stečajni upravitelj dao prikaz imovine stečajnog dužnika koji je ostvaren prodajom, zakupom, naplatom potraživanja te iskazane vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika prema zadnjoj prodajnoj cijeni, u postotku na ukupnu imovinu kako slijedi:

Opis	Unovčeni iznos/procijenjeni iznos	% unovčenja
k.č.br. 3392 u naravi kuća broj 21 i dvorište u ulici Lj. Gaja, površine 305 m ² , upisana u zk.ul. 3769 k.o. Slavonski Brod	65.791,03 €	5,05%
k.č.br. 3388/1, u naravi hotel broj 44 i dvorište u ulici N. Zrinskog, ukupne površine 614 m ² , upisana u zk.ul. 3765, k.o. Sl. Brod	1.200.704,19 €	92,17%
Zakupnine	19.908,42 €	1,53%
Naplaćena stara potraživanja	6.100,07 €	0,47%
Pokretnine (cijena iskazana prema zadnjoj objavljenoj prodaji)	10.168,96 €	0,78%
Ukupno:	1.302.672,67 €	100,00%

13. Sukladno navedenom prema iskazanim postocima sada prodana nekretnina čini 92,17% stečajne mase, te je stečajni upravitelj dao pregled troškova koji terete prodanu nekretninu.

Opis	Ukupni iznos	% alikvotnog dijela	Alikvotni dio - tereti razlučnog
Knjigovodstveni troškovi (92,17%)	5.972,53 €	92,17%	5.504,88 €
Troškovi el. javne dražbe (100%)	371,62 €	100%	371,62 €
Nagrada stečajnom upravitelju bruto {92,17%}	89.886,52 €	92,17%	82.848,41 €
Troškovi premije osiguranja za zgradu hotela {100%}	916,02 €	100%	916,02 €
Ukupno troškovi koji terete nekretninu	97.146,69 €		89.640,93 €

14. Iz izloženog je razvidno da je navedeni postotak primijenjen na knjigovodstvene troškove i nagradu stečajnog upravitelja dok trošak javne objave putem Fine i troškovi premije osiguranja zgrade hotela su direktni troškovi prodane nekretnine. Nije bilo dodatnih troškova u svezi prodaje nekretnine.

15. U nastavku je dan izračun nagrade stečajnog upravitelja prema Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 105/15).

16. Dakle navedenim je pravomoćnim rješenjem ovog suda poslovni broj: St-793/2019-290 od 12. studenog 2024., određeno da će se iz kupovnine dobivene prodajom imovine stečajnog dužnika PUPA d.o.o. u stečaju Slavonski Brod kao i zadržanih jamčevina kako je to gore navedeno, namiriti troškovi stečajnog postupka u iznosu od 89.640,93 eura i razlučni vjerovnik Zagrebačka banka d.d., u iznosu od 1.111.063,26 eura.

17. Budući da su sve položene jamčevine zadržane s razlogom naknade troškova i naknade razlike cijene između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji, sve jamčevine učestvuju u alikvotnom postotku namirenja, u ovom slučaju samo razlike cijene između prijašnje prodajne cijene koja je iznosila 1.200.704,19 eura i nove prodajne cijene po kojoj je nekretnina dosuđena novom kupcu u iznosu od 928.204,19 eura, i ova prodaja nije oglašena nevažećom, nego samo dosuda prethodnom kupcu.

18. Ponuditelj Projekt Viškovo d.o.o. iz Slavonskog Broda dostavio je ovom sudu podnesak u kojem navodi da je sudjelovao u javnoj dražbi za prodaju predmetne nekretnine stečajnog dužnika te da je ponudio najvišu cijenu u iznosu od 925.560,69 EUR. Nekretnina mu je dosuđena Rješenjem naslovnog suda poslovni broj St-793/2019-103 od 8. srpnja 2022., no, u ostavljenom roku nije uplatio kupoprodajnu cijenu.

19. Međutim, kao što je već navedeno, razlika između uplaćene cijene Ivana Bogovića od 928.204,19 EUR i ponuđene cijene Antuna Divića u iznosu od 1.200.704,19 EUR iznosi 272.500,00 EUR, a ukupno zadržane jamčevine iznose 299.545,76 EUR.

20. Na podnesak ponuditelja Projekt Viškovo d.o.o., očitovao se i stečajni upravitelj 17. travnja 2025. i dostavio tabelarni prikaz ukupno uplaćenih i zadržanih jamčevina na temelju gore navedenih rješenja ovog suda, koje sve služe za namirenje razlike cijene između prijašnje i nove prodaje te postotak udjela i alikvotni iznos kojim se pokriva razlika kupovnine, kao i ostatak iznosa koji treba vratiti ponuditeljima.

Uplatitelj jamčevine	Iznos (EUR)	Udio (%)	Obveza za iznos razlike kupovnine	Ostatak iznosa jamčevine
Antun Divić	142.640,84	47,62%	129.764,50	12.876,34
Bašić Commerce d.o.o.	14.264,08	4,76%	12.971,00	1.293,08
Projekt Viškovo d.o.o .	142.640,84	47,62%	129.764,50	12.876,34
UKUPNO	299.545,76	100,00%	272.500,00	27.045,76

21. U predmetnoj drugoj ponovljenoj dražbi bilo je više ponuditelja te je nekretnina dosuđena prodana ponuditelju koji je ponudio najvišu cijenu u iznosu od 1.200.704,19 eura, a pošto kupac nije platio kupovninu, nekretnina je dosuđena drugom ponuditelju-kupcu za iznos od 928.204,19 eura, jer je ponuditelj Projekt Viškovo d.o.o. koji je na ovoj dražbi ponudio iznos od 1.198.204,19 eura, zatražio povrat jamčevine i jamčevina mu je u iznosu od 142.640,84 eura vraćena Zaključkom naslovnog suda br. St-793/2019-139 od 18. svibnja 2023. Dakle na ovoj dražbi bile su dvije prodaje, te je razlika cijene između prijašnje i nove prodaje iznosila 272.500,00 eura, a koji iznos se namiruje iz pravomoćno ukupno zadržanih jamčevina u iznosu od 299.545,76 eura, te se razlika od 27.045,76 eura alikvotno vraća ponuditeljima zadržanih jamčevina prema iznosima uplata.

22. Stoga je sud, sukladno odredbi članka 106. stavka 3. OZ-a, iz položene jamčevine odredio namirenje troškova nove prodaje i naknadu razlike između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji te odlučio kao u izreci.

U Osijeku 5. svibnja 2026.

Sutkinja
Željka Matijević

Uputa o pravnom lijeku: protiv ovog rješenja može se uložiti žalba Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u Zagrebu u roku od osam dana putem ovoga suda.

Broj zapisa: **9-30887-87673**

Kontrolni broj: **048fb-bfd5f-d8512**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan.

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti>



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.