

Trgovački sud u Varaždinu

Stečajna stvar.
Na broj: **St-454/2021**

Stečajni dužnik: **INDUSTROGRADNJA d.d. u stečaju** iz Varaždina, A. Šenoe 4-6,
OIB: 03714155365

Podnesak stečajne upraviteljice

I/ U ovoj stečajnoj stvari unovčena je nekrenina dužnika upisana na kčbr. 4924/2 poslovna zgrada koja se sastoji od prizemlja i dva kata s dvije stambene jedinice i podruma, sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade i gospodarsko dvorište, poslovna zgrada površine 7570 m², gospodarsko dvorište površine 3915 m², ukupne površine 11485 m², 139. Suvlasnički dio: 223/10000 Etažno vlasništvo (E-139) poslovni prostor na prvom katu zgrade oznake broj 29, ukupne korisne površine 259,70 m², u elaboratu neobojano, upisane u zk.ul. 13234 k.o. Zadar. Ista nekretnina je dosuđena Marinu Bakici iz Splita, Vukovarska 66, OIB: 40480055370, rješenjem broj St-454/2021-233 od 3. ožujka 2025. g. za iznos od 314.000,00 eur. Navedeno rješenje postalo je pravomoćno 20. ožujka 2025. g.

Temeljem čl. 254. Stečajnog zakona dostavlja se obračun troškova unovčenja predmetne nekretnine.

II/ Unovčena nekretnina čini 63,2980 % vrijednosti stečajne mase dužnika prema izračunu kako sljede:

| Rbr | Zemljišnoknjižna oznaka nekretnine | Opis nekretnine | Procijenjena/ utvrđena/ ugovorena vrijednost | Vrijednost postignuta unovčenjem | Udio u stečajnoj masi prema procijenjenoj vrijednosti |
|---------------|---|--|---|--|---|
| 1 | kčbr. 6650/1, k.o. Trešnjevka | poslovni prostor broj 49, prizemlje + galerija, 20,90 m ² , Horvaćanska cesta 31a | 50.000,00 € | 30.100,00 € | 5,0397% |
| 2 | kčbr. 6650/1, k.o. Trešnjevka | poslovni prostor broj 114, prizemlje 102,11 m ² , Selska cesta 217 | 174.431,81 € | 28.047,80 € | 17,5815% |
| 3 | kčbr. 6650/1, k.o. Trešnjevka | parkirališno mjesto broj 31, podrum, 12,00 m ² , Selska cesta 217 | 10.000,00 € | | 1,0079% |
| 5 | suvlasnički dio 223/10000 - E-139, zk.ul. 13234, kčbr. 4924/2, k.o. Zadar | poslovni prostor na prvom katu zgrade oznake broj 29, ukupne korisne površine 259,70 m ² , u elaboratu neobojano | 628.000,00 € | 314.000,00 € | 63,2980% |
| 4 | suvlasnički dio 43/10000 - E-87, zk.ul. 13234, kčbr. 4924/2, k.o. Zadar | poslovni prostor-skladište u prizemlju zgrade oznake broj 7, ukupne korisne površine 49,80 m ² , u elaboratu neobojano | 23.000,00 € | 17.100,00 € | 2,3182% |
| 6 | suvlasnički dio 29/10000 - E-140, zk.ul. 13234, kčbr. 4924/2, k.o. Zadar | skladište na prvom katu zgrade oznake broj 12-a), ukupne korisne površine 34,17 m ² , u elaboratu neobojano | 35.000,00 € | 18.000,00 € | 3,5278% |
| 7 | suvlasnički dio 50/6605 - E-25, zk.ul. 15233, kčbr. 15233, ko.. Pula | 25. Suvlasnički dio: 50/6605 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-25) s kojim je povezano pravo vlasništva na poseban dio PP 3/PO, poslovni prostor u podrumu površine 100,00 m ² | 71.700,00 € | 75.775,00 € | 7,2269% |
| UKUPNO | | | 992.131,81 € | 483.022,80 € | 100% |

Stoga unovčenu nekretninu tereti 63,2980 % općih troškova unovčenja.

S obzirom da stvarni trošak unovčenja iznosi značajno više od 5% utrška unovčene nekretnine, tj. 15.700,00 eur, to se, temeljem čl. 254. st. 3. Stečajnog zakona, u daljnjem prikazu iznose stvarno nastali troškovi unovčenja predmetne nekretnine.

Ukupni troškovi unovčenja s proporcionalnim iznosom koji tereti unovčenu imovinu su sljedeći:

| Rbr | Opis | Opći trošak | Trošak unovčene nekretnine | Udio nekretnine u trošku | Ukupno |
|-----|---|--------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------|
| 1 | Trgovački sud u Varaždinu - sudska pristojba radi izdavanja isprava | 27,21 € | | 63,2980% | 17,22 € |
| 2 | Javni bilježnik Branko Jakić - naknada za deponiranje potpisa | 31,85 € | | 63,2980% | 20,16 € |
| 3 | Oleg Desnica vk. Ključ - trošak promjene brave na E-139, zk.ul. 13234, k.o. Zadar | | 99,54 € | 100,0000% | 99,54 € |
| 4 | Sudske pristojbe | | 49,77 € | 100,0000% | 49,77 € |
| 5 | Odvjetnik Josip Tolić | | 100,00 € | 100,0000% | 100,00 € |
| 6 | Javni bilježnik Stjepan Trstenjak - naknada za ovjeru potpisa na tabularnim izjavama Isto d.d. u stečaju | 6,31 € | | 91,5500% | 5,77 € |
| 7 | Javni bilježnik Mandica Popović - naknada za ovjeru potpisa na izjavu radi prijenosa režijskih troškova na Ivana Marinovića | | 6,31 € | 100,0000% | 6,31 € |
| 8 | Naknada banke | 400,71 € | | 63,2980% | 253,64 € |
| 9 | Nagrada i naknada članovima odbora vjerovnika | 925,22 € | | 63,2980% | 585,65 € |
| 10 | Porez na dodanu vrijednost | 2.053,76 € | | 63,2980% | 1.299,99 € |
| 11 | TC Zadar pričuva za E139 | | 10.932,50 € | 100,0000% | 10.932,50 € |
| 12 | Plavo za pet d.o.o. - procjena | | 625,00 € | 100,0000% | 625,00 € |
| 13 | Knjigovodstvo Werkmann d.o.o. | 3.011,25 € | | 63,2980% | 1.906,06 € |
| 14 | Financijska agencija | | 185,80 € | 100,0000% | 185,80 € |
| 15 | Biljezi radi žalbe na rješenja Grada Zagreba (plaćeno gotovinom) | 13,27 € | | 63,2980% | 8,40 € |
| 16 | Trošak izrade pečata (plaćeno gotovinom) | 19,91 € | | 63,2980% | 12,60 € |
| 17 | Trošak poštarine (plaćeno gotovinom) | 37,61 € | | 63,2980% | 23,80 € |
| 18 | Nagrada stečajnoj upraviteljici prema vrijednosti unovčene nekretnine | | 27.908,81 € | 100,0000% | 27.908,81 € |
| 19 | Putni trošak stečajne upraviteljice | 5.309,05 € | | 63,2980% | 3.360,52 € |
| | UKUPNO | 11.836,14 € | 39.907,73 € | | 47.401,56 € |

Obrazloženje:

Ad I. Trošak sudske pristojbe od 27,21 eur plaćen je Trgovačkom sudu u Varaždinu radi izdavanja plana podjele dužnika i Isto d.d. u stečaju koji je bilo potrebno pribaviti u primjerku ovjerenom od strane nadležnog sudskog registra radi daljnje uporabe u stečajnom postupku nad dužnikom. Isti trošak predstavlja opći trošak unovčenja te tereti predmetnu nekretninu u visini od 63,2980 %, tj. 17,22 eur. Tome u prilog dostavljaju se računi Trgovačkog suda u Varaždinu broj 16-R-1 i 17-R-1 od 28. rujna 2022. g. s popratim dopisima i potvrde o izvršenim plaćanjima.

Ad II. Trošak deponiranja potpisa u uredu javnog bilježnika Branka Jakića u Zagrebu, Zelinska 3, u iznosu od 31,85 eur bio je nužan radi pohrane potpisa stečajne upraviteljice dužnika u javnobilježničkom uredu na području grada Zagreba radi omogućavanja ovjere istoga osobama kojima se izdaju tabularne izjave te s kojima su sklopljeni kupoprodajni ugovori za prodaju imovine dužnika u tijeku stečajnog postupka. Isti trošak predstavlja opći trošak unovčenja te tereti predmetnu nekretninu u visini od 63,2980 %, tj. 20,16 eur. Tome u prilog se dostavlja račun javnog bilježnika Branka Jakića broj 5044/VP/1 od 6. listopada 2022. g.

Ad III. Trošak promjene brave na unovčenoj nekretnini u iznosu od 99,54 eur istu tereti u cijelosti a izvršen je prilikom ulaska u posjed nekretnine nakon otvaranja stečajnog postupka, te se tome u prilog dostavlja račun obrta "Ključ" Zadar broj 1225/2/1-2022 od 24. studenog 2022. g.

Ad IV. Trošak sudske pristojbe radi upisa prava vlasništva dužnika na unovčenoj nekretnini u visini

od 49,77 eur odnosi se na unovčenu nekretninu u cijelosti i to za plaćenu sudsku pristojbu za prijedlog za uknjižbu prava vlasništva u iznosu od 16,59 eur, dok je iznos od 16,59 eur plaćen je prilikom podnošenja prigovora na odbijajuće rješenje zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Zadru, te iznos od 16,59 eur na žalbu na rješenje o odbijanju navedenog prigovora, što ukupno čini 49,77 eur. Tome u prilog se dostavlja prijedlog za upis prava vlasništva od 10. ožujka 2023. g., nalog radi plaćanja sudske pristojbe i potvrda o plaćanju iste od 10. ožujka 2023. g., prigovor od 21. ožujka 2023. g., nalog radi plaćanja sudske pristojbe i potvrdu o plaćanju iste od 21. ožujka 2023. g., žalba od 23. listopada 2023. g., nalog radi plaćanja sudske pristojbe i potvrdu o plaćanju iste od 23. listopada 2023. g.

Ad V. Trošak u iznosu od 100,00 eur plaćen je odvjetniku Josipu Toliću radi izlaska na teren i utvrđivanja identiteta osoba koje su izvršile ulazak u unovčenu nekretninu dana 23. siječnja 2023. g. Isti trošak odnosi se samo na unovčenu nekretninu te ju tereti u cijelosti. Tome u prilog se dostavlja račun odvjetnika Josipa Tolića od 26. siječnja 2023. g. i potvrda o izvršenom plaćanju.

Ad VI. Trošak ovjere potpisa stečajnog upravitelja Isto d.d. u stečaju u uredu javnog bilježnika Stjepana Trstenjaka u iznosu od 5,77 eur odnosi se na ovjeru potpisa na tabularnoj izjavi za unovčenu nekretninu koja je bila potrebna radi upisa prava vlasništva dužnika na istoj. Isti tereti unovčenu nekretninu proporcionalno u visini od 91,550 %, tj. u iznosu od 5,77 eur, prema sljedećem izračunu:

| Rbr | Zemljišnoknjižna oznaka nekretnine | Opis nekretnine | Procijenjena/utvrđena vrijednost | Udio u ukupnoj vrijednosti |
|---------------|---|--|----------------------------------|----------------------------|
| 1 | suvlasnički dio 223/10000 - E-139, zk.ul. 13234, kčbr. 4924/2, k.o. Zadar | poslovni prostor na prvom katu zgrade oznake broj 29, ukupne korisne površine 259,70 m2, u elaboratu neobojano | 628.000,00 € | 91,55% |
| 2 | suvlasnički dio 43/10000 - E-87, zk.ul. 13234, kčbr. 4924/2, k.o. Zadar | poslovni prostor-skladište u prizemlju zgrade oznake broj 7, ukupne korisne površine 49,80 m2, u elaboratu neobojano | 23.000,00 € | 3,35% |
| 3 | suvlasnički dio 29/10000 - E-140, zk.ul. 13234, kčbr. 4924/2, k.o. Zadar | skladište na prvom katu zgrade oznake broj 12-a), ukupne korisne površine 34,17 m2, u elaboratu neobojano | 35.000,00 € | 5,10% |
| UKUPNO | | | 686.000,00 € | 100,00% |

Navedeni iznos određen je prema omjeru utvrđene/procijenjene vrijednosti svih etažnih jedinica dužnika koje su upisane na istoj kčbr. i to E-87, E-139 i E-140, a koje su sadržane na predmetnoj tabularnoj izjavi. Tome u prilog se dostavlja ovjerena tabularna izjava od 1. veljače 2023. g. i račun javnog bilježnika Stjepana Trstenjaka broj 146/VP/1 od 11. veljače 2023. g.

Ad VII. Trošak javnog bilježnika Mandice Popović u iznosu od 6,31 eur plaćen je radi prijenosa režijskih troškova za unovčenu nekretninu na zakupnika Ivana Marinovića, te predmetnu nekretninu tereti u cijelosti. Tome u prilog se dostavlja račun broj 686/1/1 javnog bilježnika Mandice Popović od 13. veljače 2023. g.

Ad VIII. Trošak naknade banke u iznosu od 400,71 eur je plaćen u dosadašnjem tijeku stečajnog postupka radi održavanja računa dužnika te na ime naknada za provedena plaćanja. Isti trošak predstavlja opći trošak unovčenja te tereti predmetnu nekretninu u visini od 63,2980 %, tj. 253,64 eur. Tome u prilog se dostavljaju računi Privredne banke Zagreb d.d. za razdoblje od kolovoza 2022. g. do veljače 2025. g.

Ad IX. Trošak nagrade i naknade članovima odbora vjerovnika u dosadašnjem tijeku postupka isplaćen je u iznosu od 925,22 eur. Isti trošak predstavlja opći trošak unovčenja te tereti predmetnu nekretninu u visini od 63,2980 %, tj. 585,65 eur. Tome u prilog se dostavlja konto kartica za konto 4160 – trošak drugih dohodaka i 4606 – ostali troškovi na službenom putu.

Ad X. U dosadašnjem tijeku postupka plaćen je porez na dodanu vrijednost u iznosu od 2.053,76 eur. Isti trošak predstavlja opći trošak unovčenja te tereti predmetnu nekretninu u visini od 63,2980 %, tj. 1.299,99 eur. Tome u prilog se dostavlja ispis plaćanja obveza dužnika po osnovi poreza na dodanu vrijednost.

Ad XI. Trošak pričuve plaćen Trgovinskom centru Zadar u iznosu od 10.932,50 eur odnosi se isključivo na unovčenu nekretninu te istu tereti u cijelosti. Tome u prilog se dostavljaju obračuni pričuve za razdoblje od srpnja 2022. g. do siječnja 2023. g.

Ad XII. Trošak procjene vrijednosti nekretnine u iznosu od 625,00 eur plaćen je društvu Plavo za pet d.o.o. radi procjene vrijednosti unovčene nekretnine tereti istu u cijelosti. Tome u prilog se dostavlja račun Plavo za pet d.o.o. broj 43/PJ1/1 od 8. ožujka 2024. g.

Ad XIII. U dosadašnjem tijeku postupka plaćen je trošak obavljanja knjigovodstvenih usluga u iznosu od 3.011,25 eur. Isti trošak predstavlja opći trošak unovčenja te tereti predmetnu nekretninu u visini od 63,2980 %, tj. 1.906,06 eur. Tome u prilog se dostavlja ispis isplata po istoj osnovi.

Ad XIV. Trošak plaćenog predujma Financijskoj agenciji radi provođenja dvije elektroničke javne dražbe u iznosu od 185,80 eur plaćen je isključivo radi prodaje unovčene nekretnine te istu tereti u cijelosti. Financijskoj agenciji je plaćen iznos od 371,60 eur, no zatražit će se povrat iznosa za dvije elektroničke javne dražbe koje nisu provedene u visini od 185,80 eur. Tome u prilog se dostavlja poziv za uplatu predujma Finacijske agencije od 6. rujna 2024. g. i potvrda o provedenom plaćanju po istom od 9. rujna 2024. g.

Ad XV. Trošak biljega plaćenih u iznosu od 13,27 eur odnosi se na pristojbe koje su plaćene na žalbe na rješenja Grada Zagreba klasa: UP/I-363-03/2020-01/09718, urbroj: 251-10-01/01-2022-2 od 13. rujna 2022. g. i klasa: UP/I-363-03/2020-01/09758, urbroj: 251-10-01/01-2022-2 od 13. rujna 2022. g. Ista rješenja donesena su za nekretnine koje nisu dio stečajne mase dužnika, te predstavljaju trošak koji tereti cjelokupnu stečajnu masu, te time čine opći trošak unovčenja predmetne nekretnine i terete istu u visini od 63,2980 %, tj. 8,40 eur. Tome u prilog se dostavljaju žalbe od 27. studenog 2022. g. i račun Tisak plus d.o.o. broj 28544/920750/1 od 28. studenog 2022. g.

Ad XVI. Trošak izrade pečata dužnika plaćen je u iznosu od 19,91 eur. Isti trošak predstavlja opći trošak unovčenja te tereti predmetnu nekretninu u visini od 63,2980 %, tj. 12,60 eur. Tome u prilog se dostavlja račun za izradu pečata Marije Volinek-Štrekelj broj 1368/1/4 od 4. kolovoza 2022. g.

Ad XVII. Trošak poštarine u iznosu od 37,61 eur nastao je tijekom stečajnog postupka radi slanja opomena dužnikovim dužnicima 2. studenog 2022. g., dostave poziva za plaćanje društvu Isto d.d. u stečaju i Arta zip d.o.o. dana 28. studenog 2022. g., povrata neosnovanih računa GSKG d.o.o., dostave računa koji se odnose na društvo Industrogradnja programi d.d., kao i dostave dopisa bivšem zakonskom zastupniku dužnika dana 16. studenog 2022. g. Tome u prilog se dostavljaju računu HP-Hrvatske pošte d.d. broj 28272/31000/105/2022 od 28. studenog 2022. g., broj 27286/31000/101/2022 od 16. studenog 2022. g. i broj 25961/31000/101/2022 od 2. studenog 2022. g. Isto predstavlja opći trošak unovčenja te tereti predmetnu nekretninu u visini od 63,2980 %, tj. 23,80 eur.

Ad XVIII. Nagrada stečajnoj upraviteljici u iznosu od 27.908,81 eur obračunata je sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 71/15) prema postignutoj cijeni unovčene nekretnine u visini od 314.000,00 eur/ 2.365.833,00 kn prema sljedećem obračunu:

| | | | | | | |
|---------------|-----------------|----|-----------------|-----------------|--------|---------------|
| na razliku od | 0,00 kn | do | 100.000,00 kn | 100.000,00 kn | 16,00% | 16.000,00 kn |
| na razliku od | 100.000,01 kn | do | 300.000,00 kn | 199.999,99 kn | 12,00% | 24.000,00 kn |
| na razliku od | 300.000,01 kn | do | 500.000,00 kn | 199.999,99 kn | 10,00% | 20.000,00 kn |
| na razliku od | 500.000,01 kn | do | 1.000.000,00 kn | 499.999,99 kn | 8,00% | 40.000,00 kn |
| na razliku od | 1.000.000,01 kn | do | 2.365.833,00 kn | 1.365.832,99 kn | 7,00% | 95.608,31 kn |
| | | | | Bruto I | | 195.608,31 kn |
| | | | | Doprinos za ZO | 7,50% | 14.670,62 kn |
| | | | | Bruto II | | 210.278,93 kn |
| | | | | Bruto II u eur | | 27.908,81 € |

Isti iznos odnosi se isključivo na unovčenu nekretninu te istu tereti u cijelosti.

Ad XIX. Putni trošak stečajne upraviteljice odnosi se na stvarni trošak koji je stečajna upraviteljica imala u dosadašnjem tijeku postupka u sudskim postupcima koji nisu vezani za pojedinačni predmet stečajne mase, tj. izdvojeni su putni troškovi koji se odnose na druge predmete stečajne mase, u ukupnom iznosu od 5.309,05 eur, a odnosi se na sljedeće radnje:

| Rbr | Svrha | Mjesto | Datum | Iznos |
|--------------------------------|---------------------------------|---------------------|-----------------|-------------------|
| 2022 | | | | |
| 1 | pregled imovine, sastanak sa zz | Zagreb, Zadar, Pula | 23.-24.11.2022. | 5.854,00 € |
| 2 | ispitno i izvještajno ročište | Varaždin | 21.-22.12.2022. | 2.446,00 € |
| UKUPNO 2022 u kn | | | | 8.300,00 € |
| UKUPNO 2022 u eur | | | | 1.101,60 € |
| 2023 | | | | |
| 3 | I. Sjednica OV | Varaždin | 03.-04.04.2023. | 322,43 € |
| 4 | ročište P-1107/2022 OGS ZG | Zagreb | 01.06.2023. | 281,95 € |
| 5 | II. Sjednica OV | Zagreb | 15.06.2023. | 280,95 € |
| 6 | ročište Povrv-628/2022 TS ZG | Zagreb | 24.08.2023. | 268,68 € |
| 7 | III. Sjednica OV | Zagreb | 14.11.2023. | 267,68 € |
| 8 | ročište P-69/2023 TS VŽ | Varaždin | 21.11.2023. | 319,26 € |
| UKUPNO 2023 | | | | 1.740,95 € |
| 2024 | | | | |
| 9 | ročište Pr-8875/2014 ORS ZG | Zagreb | 16.01.2024. | 325,20 € |
| 11 | ročište P-69/2023 TS VŽ | Varaždin | 04.04.2024. | 408,50 € |
| 12 | ročište Pr-2059/2022 ORS ZG | Zagreb | 16.04.2024. | 310,20 € |
| 14 | ročište Pr-109/2020 ORS ZG | Zagreb | 10.07.2024. | 296,20 € |
| 16 | ročište P-69/2023 TS VŽ | Varaždin | 06.11.2024. | 398,90 € |
| 17 | ročište P-6760/2021 OGS ZG | Zagreb | 08.11.2024. | 328,90 € |
| 19 | ročište P-38/2022 TS VŽ | Varaždin | 19.12.2024. | 398,60 € |
| UKUPNO 2024 | | | | 2.466,50 € |
| UKUPNO 2022 + 2023+2024 | | | | 5.309,05 € |

Isti trošak predstavlja opći trošak unovčenja te tereti predmetnu nekretninu u visini od 63,2980 %, tj. 3.360,52 eur.

U prilogu se dostavljaju navedeni putni nalozi s potvrdama o plaćenju cestarine i zapisnicima s pojedinih ročišta, dok se zapisnici koji se odnose na ovaj stečajni spis nalaze u samom predmetu spisa.

III/ Temeljem iznesenog predlaže se naslovnom sudu, nakon što kupac uplati razliku kupovnine, zakazati ročište za diobu kupovnine te po održavanju istoga rješenjem odrediti da se od ukupnog iznosa kupovnine postignute unovčenjem imovine stečajnog dužnika u visini od 314.000,00 eur na račun stečajnog dužnika broj HR78 2340 0091 1900 2906 6 prenesen iznos od 47.401,56 eur na ime troškova unovčenja nekretnine upisana na kčbr. 4924/2 poslovna zgrada koja se sastoji od prizemlja i dva kata s dvije stambene jedinice i podruma, sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade i

gospodarsko dvorište, poslovna zgrada površine 7570 m2, gospodarsko dvorište površine 3915 m2, ukupne površine 11485 m2, 139. Suvlasnički dio: 223/10000 Etažno vlasništvo (E-139) poslovni prostor na prvom katu zgrade oznake broj 29, ukupne korisne površine 259,70 m2, u elaboratu neobojano, upisane u zk.ul. 13234 k.o. Zadar, te da se od preostalog iznosa namiri razlučni vjerovnik Centar banka d.d., a u slučaju da nakon namirenja istoga preostane novčani iznos, da se isti prenese na žiro račun stečajnog dužnika.

Prilog:

- kao u tekstu.

U Osijeku, 31. ožujka 2025. g.

Ivana Kalkan, stečajna upraviteljica