

**Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Varaždinu**

**Poslovni broj spisa: St- 326/2023**

**Dužnik: STANOING d.o.o. ustečaju  
Jurja Habelića 4, Varaždin  
OIB: 21611439134**

## **Obračun troškova unovčenja nekretnine sukladno čl. 254. Stečajnog zakona**

### **I. PRODAJA NEKRETNINE NA KOJOJ JE OSNOVANO ZALOŽNO PRAVO**

Rješenjem Trgovačkog suda u Varaždinu, posl. br. St-326/2023-183 od dana 20. ožujka 2025. godine, određeno je unovčenje nekretnina stečajnog dužnika Stanoing d.o.o. u stečaju, prodajom uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka koju provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom i to: nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Varaždinu, zemljišnoknjižni odjel Varaždin, kat. čest. 3009, zk.ul. 15569, k.o. Varaždin, GRABANICE ORANICA, površine 2815 m<sup>2</sup>,

Zaključkom stečajnog suda posl. br. St-326/2025-201 od dana 26.05.2025. određen je način prodaje predmetne nekretnine putem elektroničke javne dražbe koju provodi Financijska agencija te je utvrđena vrijednost nekretnina u iznosu od 198.000,00 eur.

Nakon provedene 2. javne dražbe, prema Izvješću Financijske agencije o provedenoj javnoj dražbi, najveću valjanu ponudu u iznosu od 153.000,00 eur, dao je ponuditelj ZAGORJE-TEHNOBETON d.d., Varaždin, Podravska ulica 7, OIB 68289504926.

Predmetni ponuditelj platio je jamčevinu u iznosu od 19.800,00 eur, te podneskom od 25. studenog 2025. godine obavijestio stečajni sud da ZAGORJE-TEHNOBETON d.d., Varaždin, Podravska ulica 7, OIB 68289504926, kao razlučni vjerovnik sukladno odredbama Stečajnog zakona zadržava pravo na prijeboj svoje tražbine osigurane razlučnim pravom sa tražbinom stečajnog dužnika po osnovu kupovnine.

Na predmetnoj nekretnini, u zemljišnim knjigama, upisana su slijedeća razlučna prava:

1. Pod poslovnim brojem Z-5714/2010, ZAGORJE-TEHNOBETON D.D., OIB: 68289504926, VARAŽDIN, PODRAVSKA ULICA 7, za iznos od 1.096.905,00 eur,
2. Pod poslovnim brojem Z-5715/2010, ZAGORJE-TEHNOBETON D.D., OIB: 68289504926, VARAŽDIN, PODRAVSKA ULICA 7, za iznos od 5.500.000,00 kn,
3. Pod poslovnim brojem Z-4302/2012, u korist REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED VARAŽDIN, OIB: 18683136487,

temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Varaždinu posl. br. br.Ovr.2946/12 od 30.travnja 2013. izvršena je predblješka prava zalogu u iznosu od 5.507.122,02 kn sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama i troškovima postupka u iznosu od 57.130,00 kn. Zabilježbom pod poslovnim brojem. Z-14857/2023 13.10.2023, izvršeno je opravdanje predbilješke Rješenja Općinskog suda u Varaždinu posl. br. Z-4302/12 te se predbilješka pretvara u uknjižbu založnog prava radi osiguranja tražbine predlagateljice u iznosu od 6.425.931,81 kn.

Dakle, razlučni vjerovnik ZAGORJE-TEHNOBETON D.D., OIB: 68289504926, VARAŽDIN, PODRAVSKA ULICA 7, ima upisano založno pravo u 1.i 2. redu, a razlučni vjerovnik REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED VARAŽDIN ima upisano založno pravo u 3. redu.

## **II. TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA I OSTALE OBVEZE STEČAJNE MASE KOJI TERETE UNOVČENU NEKRETNINU**

**Tabala 1. izračun postotka sudjelovanja u općim troškovima**

Redni broj	Opis nekretnine	Unovčenje / vrijednost trenutne. dražbe / eur	Postotak %
1.	Kat.čest. 3009, zk.ul. 15569, k.o. Varaždin, GRABANICE ORANICA, površine 2815 m2,	153.000,00	59,05%
2.	Kat.čest. 13375, zk.ul. 13022, k.o. Varaždin, Dravska ulica, 58. Suvlasnički dio, Poslovni prostor	99.500,00	38,40%
3.	Ukupna vrijednost ostalih nekretnina na kojima nije osnovano založno pravo u korist trećih osoba i koje su predmet prodaje 3. Javnne dražbe	6.612,50	2,55%
	UKUPNO	259.112,50	100%

Ostale nekretnina, u tabeli pod rednim brojem 3 u tabeli 1. odnosi se na nekretnine na kojima nije osnovano založno pravo u korist trećih osoba i koje su trenutno predmet traće javne dražbe, osim kat. čest. 2808/2, zk.ul 15184, k.o. Varaždin, koja je prodana na drugoj dražbi za iznos od 1.575,00 eur, i to: kat.čest. 2690/2, zk.ul., 15148, k.o.- 622,50 eur, kat.čest. 3483/3, zk.ul. 13501, k.o. Varaždin – 787,50 eur, kat.čest. 14534/11, zk.ul. 13594, k.o. Varaždin – 942,50 eur, kat.čest. 14534/13, zk.ul. 14078 k.o. Varaždin – 875,50 eur, kat. čest. 17015/2, zk.ul 8135, k.o. Varaždin – 1.002,50 eur, kat.čest. 14527, zk.ul. 13584, k.o. Varaždin – 807,50 eur.

Nastavno na izračun u tabeli 1., unovčena nekretnina sudjeluje 59,05 % u općim (posrednim) troškovima stečajnog postupka.

Postotak sudjelovanja unovčene nekretnine u općim troškovima izračunat je na način da je kao vrijednost nekretnine, kao osnovica uzeta kupovna postignuta na 2. javnoj dražbi za nekretninu pod rednim brojem 1. i 2. u tabeli 1., dok je za sve ostale pobrojane nekretnine pod rednim brojem 3. u tabeli 1. za koje nisu dane ponude na drugoj. javnoj dražbi (osim kat. čest. 2808/2, zk.ul. 15184, k.o. Varaždine) i ušle su u treći krug dražbovanja, navedena je vrijednost koja je utvrđena kao početna vrijednost na trećoj dražbi (osim naprijed navedene prodane nekretnine za koju je uzeta u obzir postignuta kupovna)

U nastavku, u tabeli 2. daje se prikaz svih općih troškova, te izračun razmjernog dijela od 59,05 % koji terete unovčenu nekretninu, u tabeli 3. pregled troškova koji terete unovčenu nekretninu u 100% iznosu i u tabeli 4. obračun bruto nagrade stečajnom upravitelju.

**Tabela 2.** Troškovi koji terete unovčenu nekretninu u razmjernom dijelu

Ostvareni troškovi	Ukupno / eur	59,05 % - eur
1.Troškovi knjigovodstvenih usluga	7.007,53	4.137,95
2.Bankarski troškovi vođenja računa i bankarske naknade	382,52	225,87
<b>Ukupno troškovi</b>	<b>7.390,05</b>	<b>4.363,82</b>

Napomena: ukupni opći troškovi iznose 9.939,15 eur, te su u tabeli 2. umanjeni za dosad naplaćene troškove u iznosu od 2.549,10 eur.

**Tabela 3.** Troškovi koji terete unovčenu nekretninu u 100% iznosu

Ostvareni troškovi	Iznos u eur
1.Trošak procjene nekretnine	425,00
2. Trošak elektroničke javne dražbe	66,38
<b>Ukupno troškovi</b>	<b>491,38</b>

**Tabela 4.** bruto nagrada stečajnom upravitelju

Od iznosa u kn	Do iznosa u kn	Osnovica za obračun /kn	%	Iznos nagrade u kn	Iznos nagrade u EUR
	100.000,00	100.000,00	16%	16.000,00	2.123,56
100.000,01	300.000,00	200.000,00	12%	24.000,00	3.185,35
300.000,01	500.000,00	200.000,00	10%	20.000,00	2.654,46

500.000,01	1.000.000,00	500.000,00	8%	40.000,00	5.308,91
1.000.000,01	1.952.283,13	952.283,13	7%	66.659,82	8.847,28
<b>Sveukupno</b>		1.952.283,13		<b>166.659,82</b>	<b>22.119,56</b>

U tabeli 4., daje se obračun nagrade stečajnom upravitelju sukladno članku 7. Uredbe, s osnova vrijednosti stečajne mase koja je predmet unovčenja / unovčena u ovoj fazi stečajnog postupka, koja vrijednost iznosi 259.112,50 eur kao što je to prikazano u tabeli 1.

Bruto nagrada stečajnom upravitelju obračunata na osnovicu od 259.112,50 eur, iznosi 22.119,56 eur.

Obzirom da sudjelovanje razlučnog vjerovnika u stečajnog masi iznosi 59,05% (tabela 1) primjenom navedenog postotka 59,05% na obračunatu nagradu stečajnom upravitelju u iznosu od 22.119,56 eur, proizlazi da sudjelovanje razlučnog vjerovnika u bruto nagradi stečajnom upravitelju iznosi 13.061,60 eur. ( $22.119,56 \text{ eur} \times 59,05\% = 13.061,60 \text{ eur}$ )

Slijedom navedenog obračuna, bruto nagrada stečajnom upravitelju iznosi 13.061,60 eur.

#### **UKUPNI TROŠKOVI KOJI TERETE UNOVČENU NEKRETNINU iznose 17.916,80 eur:**

1. Troškovi knjigovodstvenih usluga u razdoblju 10/2023. do 01/2026., u iznosu od 4.137,95 eur, obuhvaćaju troškove vođenja poslovnih knjiga, podnošenje Godišnjih financijskih izvještaja, usklađivanje knjigovodstvene i ostale financijske dokumentacije
2. Bankarski troškovi i vođenja računa i bankarske naknade u iznosu od 225,87 eur.
3. Trošak procjene nekretnine u iznosu od 425,00 eur,
4. Trošak elektroničke javne dražbe 66,38 eur,
5. Bruto nagrada stečajnom upravitelju u iznosu od 13.061,60 eur

### **III.**

#### **PRIJEDLOG RASPODJELE KUPOVNINE I NAMIRENJA RAZLUČNOG VJEROVNIKA**

Odredbom članka 248. 1. SZ-a propisano je da nakon unovčenja stvari ili prava na kojima postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi, sud će iz iznosa ostvarenog prodajom:

- namiriti troškove unovčenja iz čl. 254. SZ-a,
- namiriti tražbine razlučnih vjerovnika prema redoslijedu određenom pravilima ovršnog postupka
- preostali dio predati stečajnom upravitelju radi namirenja stečajnih vjerovnika.

Nastavno na troškove unovčenja, odredbom članka 254. st.3 SZ-a propisano je da se troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava određuju u paušalnom iznosu od 5% od utška. Ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno viši ili niži, 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.

U konkretnom slučaju, obračunati su stvarni troškovi unovčenja koji terete unovčenu nekretninu u razmjernom dijelu od 59,05 % što iznosi 4.363,82 eur i neposredni troškovi obračunati u 100% iznosu od 491,38 eur i bruto nagrada stečajnom upravitelju obračunata razmjerno postotku od 59,05% u odnosu na stečajnu masu koja je predmet unovčenja/unovčena u ovoj fazi stečajnog postupka i iznosi 13.061,60 eur, što sve ukupno iznosi 17.916,80 eur.

Obzirom na činjenicu da je razlučni vjerovnik ponuditelj ZAGORJE-TEHNOBETON D.D., OIB 68289504926, VARAŽDIN, PODRAVSKA ULICA 7, uplatio jamčevinu u iznosu od 19.800,00 eur, a troškovi unovčenja obračunati sukladno članku 254. st.3. Stečajnog zakona iznose 17.916,80 eur,

**predlažem da stečajni sud:**

1. izda nalog Financijskog agenciji da jamčevinu razlučnog vjerovnika ZAGORJE-TEHNOBETON D.D., OIB: 68289504926, VARAŽDIN, PODRAVSKA ULICA 7, u iznosu od 17.916,80 eur. isplati na račun stečajnog dužnika STANOING d.o.o. u stečaju, otvoren kod Hrvatske poštanske banke d.d., IBAN:HR5223900011101402604,
2. izda nalog Financijskog agenciji da ostatak jamčevine u iznosu od 1.883,20 eur, isplati na račun razlučnog vjerovnika ZAGORJE-TEHNOBETON D.D., OIB 68289504926, VARAŽDIN, PODRAVSKA ULICA 7. otvoren kod Erste bank d.d., IBAN: HR1824020061100534932.

Čakovec, 16. siječnja 2025. godine

Stečajna upraviteljica  
Slavica Orehovec