

ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. u stečaju
Krnica, Duga Uvala 1
Stečajna upraviteljica
Alma Opačak
Slavonski Brod, Augusta Cesarca 12

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

Na poslovni broj St-401/2024

Dužnik: ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. u stečaju,
Krnica, Duga Uvala 1 OIB:01629444750

1./ Pravomoćnim rješenjima naslovnog suda koja su donesena tijekom mjeseca listopada i studenog 2025. , a pravomoćna tijekom mjeseca prosinca 2025. unovčene su nekretnine vlasništvo stečajnog dužnika pobliže označene u Tablici 2. ovog podneska.

2./ Sukladno odredbi čl. 254. Stečajnog zakona (NN71/15,104/17,36/22,27/24) stečajni upravitelj dužan je dostaviti sudu obračun troškova utvrđivanja predmeta razlučnog prava i troškova njegovog unovčenja u roku od osam dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi.

Sva rješenja o dosudi pravomoćna su u mjesecu studenom i mjesecu prosincu 2025.g.

Uzimajući u obzir činjenicu promjene stečajnog upravitelja u veljači 2026. i ne postupanje po zakonskoj obvezi prethodnog stečajnog upravitelja u mjesecu prosincu 2025. i siječnju 2026., te dodatnim provjerama i prikupljanjima računa radi knjiženja u poslovnim knjigama stečajnog dužnika koja su provedena u mjesecu veljači 2026., stečajna upraviteljica dostavlja naslovnom sudu obračun troškova unovčenja uz slijedeće obrazloženje:

- Unovčene nekretnine ne podliježu obvezi plaćanja poreza na dodanu vrijednost
- Stečajni dužnik podliježe obvezi plaćanja poreza na nekretnine za 2025.g. u odnosu na one nekretnine koje nisu bile u dugoročnom najmu odnosno zakupu, a zaduženje je nadležna Porezna uprava iskazala na kartici koja je priložena
- stecatelji nekretnina plaćaju porez na promet nekretnina
- na svim unovčenim nekretninama prema prvenstvenom redu uknjiženih založnih prava uknjiženo je razlučno pravo u korist CREDO BANKA d.d. u stečaju, Split (i u odnosu na nekretninu E-23 na kojoj je uknjiženo razlučno pravo kao pravo drugog reda u korist REPUBLIKA HRVATSKA Ministarstvo financija Porezna uprava (tako označeno i u ovosudnom rješenju broj gornji, podbroj 261, od 13.11.2025.))

OBRAČUN TROŠKOVA UNOVČENJA

Tablica 1.

| PRIHODI | EUR | % |
|---|---------------------|--------------|
| UNOVČENJE NEKRETNINA NA PRVOJ DRAŽBI | 1.640.505,81 | 84,70 |
| OČEKIVANO UNOVČENJE NA DRAŽBI E-60 (100% uvećanje početne cijene) | 250.852,06 | 15,30 |
| UKUPNO | 1.891.357,87 | 100 % |

Tablica 2.

| R.br. | ID | Naziv nekretnine | Početna cijena EUR | Postignuta cijena EUR | % |
|-------|--------|----------------------|--------------------|-----------------------|-------|
| 1. | 55461 | Stan br. 23 (E-23) | 74.855,66 | 198.355,66 | 12,10 |
| 2. | 55467 | PP1 (E-27) | 56.739,00 | 74.989,00 | 4,58 |
| 3. | 55471 | PP2 (E-28) | 49.173,80 | 76.923,80 | 4,67 |
| 4. | 55499 | PP3 (E-29) | 50.268,77 | 70.768,77 | 4,32 |
| 5. | 55503 | GARAŽA (E-39) | 7.764,29 | 34.314,29 | 2,10 |
| 6. | 55511 | PP4 (E-73) | 50.268,77 | 82.518,77 | 5,01 |
| 7. | 55517 | PP5 (E-74) | 49.173,80 | 76.673,80 | 4,68 |
| 8. | 55527 | PP6 (E-76) | 55.743,58 | 77.493,58 | 4,73 |
| 9. | 55531 | PP7 (E-77) | 37.925,54 | 76.675,54 | 4,68 |
| 10. | 55535 | PP8 (E-77) | 37.427,84 | 61.927,84 | 3,78 |
| 11. | 55539 | Stan br. 44 (E-100) | 133.386,42 | 252.186,42 | 15,37 |
| 12. | 55543 | PP9 (E-111) | 36.432,41 | 62.682,41 | 3,82 |
| 13. | 55547 | PP11 (E-113) | 50.268,77 | 91.018,77 | 5,54 |
| 14. | 55569 | PP12 (E-168) | 50.268,77 | 91.268,77 | 5,56 |
| 15. | 55583 | PP13 (E-169) | 88.293,85 | 140.043,85 | 8,53 |
| 16. | 55595 | PP14 (E-170) | 49.273,34 | 89.273,34 | 5,44 |
| 17. | 555603 | PP15 (E-171) | 45.391,20 | 83.391,20 | 5,09 |
| | | | | 1.640.505,81 | 100% |

A. IZRAVNI TROŠKOVI (100% snosi razlučni vjerovnik)

-troškovi FINA za javnu dražbu.....544,24 EUR

-režijski troškovi unovčenih nekretnina od dana otvaranja
stečajnog postupka do dana uknjižbe kupaca10.457,81 EUR

-trošak promjene brava i izrada ključeva1.808,75 EUR

-Porez na nekretnine 2025. (zaduženje po kartici).....4.785,85 EUR

-UKUPNO:.....17.596,65 EUR

B. NEIZRAVNI TROŠKOVI (84,70% snosi razlučni vjerovnik)

-naknada za platni promet (97,78 EUR)82,82 EUR

-naknada nagrade i stvarnih troškova privremene
stečajne upraviteljice (Rješenje od 22.10.2025. -1.774,31 EUR).....1.502,84 EUR

-nagrada za rad stečajnih upravitelja (bruto 2)76.133,89 EUR

-predvidiva naknada stvarnih troškova stečajnim upraviteljima
u stečajnom postupku (ostvareni i predvidivi troškovi za
gorivo i cestarina za dolazak na 3 Skupštine vjerovnika -700,00 EUR)592,90 EUR

- Knjigovodstvene usluge :
a) Braniteljska zadruža Slavonci, Novska (750,00 EUR)635,25 EUR
b) CAPITAL MEDIA d.o.o. Karlovac (2.925,00 EUR).....2.477,48 EUR

-UKUPNO:.....81.425,18 EUR

SVEUKUPNO (A + B).....99.021,83 EUR

**Dokaz: Konto kartice, računi , Uvid u stanje računa poreznog obveznika 2025.,
Obračun nagrade iz Tablice 3.**

Tablica 3.
Obračun bruto nagrade stečajnim upraviteljima

| IZNOS UNOVČENE STEČAJNE MASE | | | 1.640.505,81 EUR | | |
|------------------------------|-------------------------------|--------------------|-------------------------|---------|-----------|
| NA RAZLIKU OD | RASPON UNOVČENE STEČAJNE MASE | | UNOVČENA MASA | NAGRADA | |
| OD HRK | DO HRK | DO EUR | EUR | % | EUR |
| | 100.000,00 | 13.272,28 | 13.272,28 | 16,00 | 2.123,57 |
| 100.000,01 | 300.000,01 | 39.816,84 | 26.544,56 | 12,00 | 3.185,35 |
| 300.000,01 | 500.000,01 | 66.361,40 | 26.544,56 | 10,00 | 2.654,46 |
| 500.000,01 | 1.000.000,01 | 132.722,81 | 66.361,41 | 8,00 | 5.308,92 |
| 1.000.000,01 | 5.000.000,01 | 663.614,04 | 530.891,23 | 7,00 | 37.162,39 |
| 5.000.000,01 | 10.000.000,01 | 1.327.228,09 | 663.614,05 | 6,00 | 39.816,85 |
| 10.000,001 | 12.000.000,01 | 1.592.673,70 | 265.445,61 | 5,00 | 13.272,28 |
| | Iznad 12.000.000,00 | Iznad 1.592.673,70 | 47.832,11 | 1,00 | 478,33 |

| | | | | |
|--|---|--------------|---|------------------|
| | UKUPNO: | 1.640.505,81 | | 104.002,15 |
| | 7,5% dopr. za zdrav. osigur. | | | 7.800,17 |
| | UKUPNO (BRUTO 2) | | | 111.802,32 |
| | Ograničenje nagrade (Čl.6 Uredbe.....) | | | 83.615,37 |
| | 7,5% dopr.za zdrav.osigur. | | + | 6.271,16 |
| | UKUPNO (BRUTO 2) | | | 89.886,53 |

Tablica 4.

| R.br. | ID | Naziv nekretnine | % | Izravni troškovi | Neizravni troškovi | UKUPNO |
|-------|--------|----------------------|-------|------------------|--------------------|-----------|
| 1. | 55461 | Stan br. 23 (E-23) | 12,10 | 2.129,20 | 9.852,45 | 11.981,65 |
| 2. | 55467 | PP1 (E-27) | 4,58 | 805,93 | 3.729,27 | 4.535,20 |
| 3. | 55471 | PP2 (E-28) | 4,67 | 821,77 | 3.802,56 | 4.624,33 |
| 4. | 55499 | PP3 (E-29) | 4,32 | 760,18 | 3.517,56 | 4.277,74 |
| 5. | 55503 | GARAŽA (E-39) | 2,10 | 369,53 | 1.709,93 | 2.079,46 |
| 6. | 55511 | PP4 (E-73) | 5,01 | 881,60 | 4.079,40 | 4.961,00 |
| 7. | 55517 | PP5 (E-74) | 4,68 | 823,56 | 3.810,70 | 4.634,26 |
| 8. | 55527 | PP6 (E-76) | 4,73 | 832,33 | 3.851,42 | 4.683,75 |
| 9. | 55531 | PP7 (E-77) | 4,68 | 823,53 | 3.810,70 | 4.634,23 |
| 10. | 55535 | PP8 (E-77) | 3,78 | 665,16 | 3.077,87 | 3.743,03 |
| 11. | 55539 | Stan br. 44 (E-100) | 15,37 | 2.704,61 | 12.515,04 | 15.219,65 |
| 12. | 55543 | PP9 (E-111) | 3,82 | 672,20 | 3.110,45 | 3.782,65 |
| 13. | 55547 | PP11 (E-113) | 5,54 | 974,86 | 4.510,96 | 5.485,82 |
| 14. | 55569 | PP12 (E-168) | 5,56 | 978,38 | 4.527,24 | 5.505,62 |
| 15. | 55583 | PP13 (E-169) | 8,53 | 1.501,00 | 6.945,56 | 8.446,56 |
| 16. | 55595 | PP14 (E-170) | 5,44 | 957,26 | 4.429,53 | 5.386,79 |
| 17. | 555603 | PP15 (E-171) | 5,09 | 895,67 | 4.144,54 | 5.040,21 |
| | | | 100% | 17.596,65 | 81.424,18 | 99.021,83 |

3./ Prema naprijed iskazanim obračunima u korist stečajnog dužnika predlaže se izdvojiti iznos od **99.021,83 EUR** i izvršiti prijenos na račun stečajnog dužnika ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. u stečaju otvoren kod **HPB d.d. HR1323900011101519124** , model HR00 , poziv na broj – datum plaćanja , a iznosom od **1.541.483,98 EUR** namiriti razlučnog vjerovnika prema redu prvenstva.

4./ Razlučni vjerovnik CREDO BANKA d.d. u stečaju, Split suglasio se sa prijedlogom troškova unovčenja.

Dokaz: Suglasnost CREDO BANKA d.d. u stečaju, Split

4./ Predlaže se stečajnoj sutkinji zakazati ročišta radi diobe kupovna prema obračunima pojedinačno za svaku unovčenu nekretninu iskazanu u Tablici 4. prijedloga , a radi smanjenja troškova pristupa na ročišta predlaže se ročišta odrediti **na daljinu.**

U Slavonskom Brodu, 12. ožujak 2026.

ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. u stečaju
Stečajna upraviteljica