



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU  
Karlovac, Trg hrvatskih branitelja 1/II

St-1129/2020-144

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu, po sucu Suzani Ivanović, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom SOLDUS d.o.o. u stečaju, OIB 48865649031, Zagreb, Radnička cesta 27, 23. rujna 2024.,

riješio je

I Iz iznosa kupovnine od 286.017,65 EUR ostvarene prodajom nekretnine dužnika upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Zlatar, u zk ul. 1870, k.o. Lovrečan i to :

- kčbr. 1 KUĆA površine od 259 m<sup>2</sup> odnosno 72 čhv
  - kčbr. 2 NEPLODNO DOMA površine od 42584 m<sup>2</sup> odnosno 7 j i 640 čhv
  - kčbr. 938 PUT površine 1270 m<sup>2</sup> odnosno 353 čhv
- ukupno 44113 m<sup>2</sup> odnosno 7 j i 1065 čhv

identifikator nadmetanja 41989, namiruju se:

1. troškovi stečajnog postupka u iznosu od 32.350,22 EUR
2. razlučni vjerovnik DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ŠVICARSKA, ZUG djelomično u iznosu od 253.667,44 EUR

II Nalaže se Financijskoj agenciji Zagreb, Ulica grada Vukovara 70, OIB 85821130368, da iznos od 57.203,53 EUR s posebnog računa broj HR3323900011300028779 prenese na račun broj HR1123900011300028787, Model: HR11.

III Nalaže se Financijskoj agenciji Zagreb, Ulica grada Vukovara 70, OIB 85821130368, u roku od osam dana s računa broj HR1123900011300028787, isplatiti iznos od 32.350,22 EUR na račun stečajnog dužnika SOLDUS d.o.o. u stečaju, OIB 48865649031, Zagreb, Radnička cesta 27, na broj IBAN: HR7024120091133008038.

IV Nalaže se Financijskoj agenciji Zagreb, Ulica grada Vukovara 70, OIB 85821130368, u roku od osam dana s računa broj HR1123900011300028787, isplatiti iznos od 253.667,44 EUR razlučnom vjerovniku DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ŠVICARSKA, ZUG, na račun IBAN: HR2125000091509000067 kod Addiko Banke.

### Obrazloženje

1. Rješenjem ovog suda poslovni broj St-1129/2020 od 22. svibnja 2023., kupcu TERRA FIRMA d.d., OIB 22198253360, Zagreb, Ulica Pere Budmanija 3, dosuđena je nekretnina stečajnog dužnika navedena u izreci pod t. I, a koje rješenje je postalo pravomoćno 8. lipnja 2023.

2. Rješenjem o dosudi kupac je pozvan uplatiti razliku kupovnine u roku od osam dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi preko uplaćenog iznosa jamčevine i to u iznosu od 228.814,12 EUR, budući da je navedenu nekretninu kupio na elektroničkoj javnoj dražbi koju je provela Financijska agencija za iznos kupovnine od 286.017,65 EUR, a jamčevinu u iznosu od 57.203,53 EUR platio je na račun Financijske agencije broj HR3323900011300028779.

Podneskom od 14. lipnja 2023. Financijska agencija je obavijestila sud da je kupac TERRA FIRMA d.d., OIB 22198253360, Zagreb, Ulica Pere Budmanija 3, 13. lipnja 2023. uplatio razliku kupovnine na račun Financijske agencije broj HR1123900011300028787, u iznosu od 228.814,12 EUR.

3. Stečajni upravitelj je podneskom od 12. listopada 2023. dostavio obračun troškova sukladno odredbi čl. 254. Stečajnog zakona ("Narodne novine" broj 71/15 i 104/17; dalje: SZ), koji je objavljen 13. listopada 2023..

4. Troškovi unovčenja temeljem čl. 254. st. 3. SZ-a, u stvarnoj visini iznose 32.350,22 EUR, budući da su stvarno nastali troškovi viši od 5% utrška. Troškovi unovčenja čine alikvotni dio nagrade stečajnom upravitelju i stvarni troškovi vezani uz predmetne nekretnine.

S obzirom na to da je unovčena sva stečajna masa, stavljajući apsolutne vrijednosti predmetnih nekretnina u razmjer s ukupnom vrijednosti stečajne mase dobiva se vrijednost udjela predmetnih nekretnina u ukupnoj stečajnom masi od 81,91 % koji postotak je poslužio kao osnova za izračun alikvotnog dijela nagrade stečajnog upravitelja, pa alikvotni dio nagrade stečajnom upravitelju iznosi 25.029,02 EUR.

Stvarni troškovi koji su teretili nekretninu odnose se na troškove provedbe elektroničke javne dražbe putem Financijske Agencije, troškove komunalne naknade i naknade za uređenje voda, troškove platnog prometa i knjigovodstvene troškove. Za sve troškove uzet je razmjerni dio unovčenja od 81,91 % (osim za troškove elektroničke javne dražbe koji su uzeti u 100% iznosu i troškove komunalne naknade i naknade za uređenje voda koji su uzeti 100% jer direktno terete predmetnu nekretninu). Stvarni troškovi sukladno tome iznose 6.777,60 EUR, kako je to specificirano u podnesku stečajnog upravitelja od 12. listopada 2023.

5. Na ročištu za diobu kupovine održanom 24. listopada 2023. kupac je ostao kod navoda iz podneska od 23. listopada 2023. u kojem je istaknuo da su na nekretnini ostale pokretnine, otpad i opasni otpad, te je predložio da mu se uračunaju računi za uklanjanje i zbrinjavanje otpada, dok se razlučni vjerovnik nije očitovao u odnosu na troškove postupka.

6. Podneskom od 11. ožujka 2024. stečajni upravitelj očitovao se na navode kupca o uklanjanju otpada te je istaknuo da kupac nekretnine nije dozvolio kupcu pokretnina odvoz tih pokretnina koje su bile smještene u malom djelu nekretnine. Nadalje, bez njegovog znanja kupac nekretnine je nasilno promijenio brave i ušao u prostor, a stečajni upravitelj ističe da je stavio u prodaju sa pokretninama i sve ono što čini otpad. Kupcu koji je kupio pokretnine fizički nisu dozvolili da izveze takozvani otpad, a on u strukturi čini uglavnom poluproizvod koji nitko nije htio kupiti, a on predstavlja vrijednost, a ne otpad i to se nalazi kod njih.

Također ističe da pravo na naknadu za uređenje prostora predstavlja naprosto presedan u stečajnom postupku, budući da je postupak sui generis i u tekstu natječaja su kupili nekretninu po načelu viđeno-kupljeno.

Budući da predmetnu nekretninu ne opterećuju nikakvi drugi troškovi ostao je kod prijedloga troškova od 12. listopada 2023., koje je prihvatio i ovaj sud.

7. Iz izvotka iz zemljišnih knjiga vidljivo je da razlučni vjerovnik DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ŠVICARSKA, ZUG ima tražbinu osiguranu založnim pravom na dužnikovoj nekretnini višestruko većoj od kupovnine.

8. Temeljem odredbe čl. 114. i 125. Ovršnog zakona ("Narodne novine" broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17), doneseno je rješenje o namirenju kojim je određeno da se od kupovnine ostvarene prodajom nekretnine stečajnog dužnika djelomično namiruje potraživanje razlučnog vjerovnika Stečajna masa iza DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ŠVICARSKA, ZUG, dok je stečajnom dužniku radi namirenja stvarno nastalih troškova unovčenja predmeta razlučnog prava određen iznos od 32.350,22 EUR, sukladno odredbi čl. 254. st. 3. SZ-a.

9. Slijedom navedenog riješeno je kao u izreci.

U Karlovcu 23. rujna 2024.

Stečajni sudac  
Suzana Ivanović

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Visokog trgovačkom sudu Republike Hrvatske u Zagrebu, žalba se podnosi putem ovog suda u tri primjerka i to u roku od osam dana računajući od dana dostave ovog rješenja.

DNA:

1. Stečajni upravitelj
2. Razlučni vjerovnik DDM INVEST III AG po pun. odvjetnik Davor Jonjić
3. FINA po pravomoćnosti
4. e-Oglasna ploča suda

Broj zapisa: **9-3086c-bfce4**

Kontrolni broj: **0aa95-5e816-757f3**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=SUZANA IVANOVIĆ, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, 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 Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.