



Republika Hrvatska  
Trgovački sud u Osijeku  
Stalna služba u Slavonskom Brodu  
Trg pobjede 13  
35000 Slavonski Brod

REPUBLIKA HRVATSKA  
RJEŠENJE

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU, po stečajnoj sutkinji Vesni Vukelić, u postupku stečaja nad stečajnom masu iza JAN d.o.o. u stečaju Piškorevci, Zagrebačka 8a, OIB 35028419391, nakon unovčenja nekretnine stečajnog dužnika na kojoj postoji razlučno pravo, odlučujući o raspodjeli ostvarenog utrška, a temeljem obračuna stečajnog upravitelja, 27. prosinca 2022.

riješio je

I - Iz iznosa kupovnine od 1.013.750,00 kn/134.547,75 eur<sup>1</sup> ostvarene prodajom nekretnine vlasništva stečajnog dužnika označene sa kč.br. 1383/4 upisana u zk. ul. 22583 k.o. Remete i to u suvlasničkim dijelovima:

- 8/1000: Etažno vlasništvo (E-1), spremište oznake S-1 u podrumu,
- 157/1000: Etažno vlasništvo (E-5), stan oznake 1 u podrumu,
- 8/1000: Etažno vlasništvo (E-6), parkirališno mjesto oznake PM1,
- 8/1000: Etažno vlasništvo (E-7), parkirališno mjesto oznake PM2 u prizemlju

namiruje se:

**A) Prvenstvo**

Stečajna masa stečajnog dužnika na ime troškova unovčenja predmeta razlučnog prava u iznosu **319.109,80 kn/42.353,15 eur<sup>1</sup>**.

**B) Tražbina razlučnog vjerovnika**

Adriatic Assets d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 80, OIB 18846383988 u iznosu **694.640,20 kn/92.194,60 eur<sup>1</sup>** temeljem založnog prava upisanog pod broj Z-3475/17 (Z-2310/07).

II - Ovakvom raspodjelom tražbina razlučnog vjerovnika Adriatic Assets d.o.o. Zagreb ostaje nenamirena za razliku do punog iznosa obračuna zateznih kamata od 2.254.875,24 kn/299.273,37 eur<sup>1</sup>, iznosa troškova od 148.573,08 kn/19.719,04 eur<sup>1</sup>, ugovorne kamate 387.623,43 kn/51.446,47 eur<sup>1</sup> i dospjele glavnice od 2.486.012,57 kn/329.950,57 eur<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Fiksni tečaj konverzije 7,53450 HRK

**III** - Isplata po navedenoj raspodjeli ima se izvršiti nakon pravomoćnosti ovog rješenja.

**IV** - Nalaže se Financijskoj agenciji RC Osijek, po pravomoćnosti ovog rješenja, izvršiti prijenos novčanih sredstava uplaćenih na poseban račun FINE na ime jamčevine i kupovnine za prodanu nekretninu vlasništva stečajnog dužnika opisanu u točki I ovog rješenja s posebnog računa FINE broj IBAN HR3323900011300028779 i broj IBAN HR1123900011300028787, poziv na broj: 393533-343218, za ID nadmetanja 39353 (identifikator predmeta prodaje 22357), na račune kako slijedi:

- iznos od **319.109,80 kn/42.353,15 eur<sup>1</sup>** na račun stečajne mase iza JAN d.o.o. u stečaju Piškorevci, Zagrebačka 8a, OIB 35028419391, IBAN HR9225000091301192585 kod Addiko bank d.d.

- iznos od **694.640,20 kn/92.194,60 eur<sup>1</sup>** na račun Adriatic Assets d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 80, OIB 18846383988, IBAN HR9224840081502001207 kod Raiffeisenbank Austria d.d.

**V** - Ovo rješenje objavljuje se na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča suda radi dostave razlučnim vjerovnicima i stečajnom upravitelju.

#### Obrazloženje

1. Nekretnine navedene u izreci ovog rješenja unovčene su u postupku elektroničke javne dražbe koju provodi FINA te je ostvarena kupovina u iznosu od 1.013.750,00 kn.

2. Obzirom da su unovčene nekretnine opterećene založnim pravom u korist razlučnih vjerovnika, a rješenje o dosudi postalo je pravomoćno, to je sud u cilju namirenja razlučnih vjerovnika zakazao ročište za diobu kupovnine.

3. Na održanom ročištu od 20. prosinca 2022. te u obračunu troškova od 29. studenog 2022. stečajni upravitelj predložio je sudu da se na ime troškova unovčenja predmeta razlučnog prava u skladu s odredbom čl. 254 st. 1 Stečajnog zakona (Narodne novine broj 71/15, 104/17 i 36/22, dalje SZ) prije namirenja razlučnog vjerovnika, iz iznosa ostvarene kupovnine najprije izdvoji u stečajnu masu 319.109,80 kn, a te troškove čine direktni troškovi i to iznos PDV-a koji tereti unovčene nekretnine od 202.750,00 kn i stambena pričuva 7.783,15 kn kao i indirektni troškovi u razmjernom iznosu u visini djela u ukupno unovčenoj imovini što predstavlja 32,80% koji se odnose na razmjerni iznos nagrade stečajnom upravitelju 71.610,42 kn, knjigovodstvene usluge 3.608,00 kn, trošak Financijske agencije 1.128,32 kn, porez na dobit za 2021. 302,20 kn i 2022. 25.203,71 kn, stambenu pričuvu 6.560,00 kn koja je bila predmetom ovršnog postupka koji je okončan mirnim putem te naknade banci za vođenje poslovnog računa 164,00 kn što čini ukupan trošak od 319.109,80 kn.

4. Navedeni iznos stečajni upravitelj predlaže prenijeti u korist stečajne mase, a s ostatkom od 694.640,20 kn namiriti razlučnog vjerovnika Adriatic Assets d.o.o. Zagreb koji je prvi u redoslijedu namirenja temeljem upisanih založnih prava.

5. Na isto ročište pristupili su i razlučni vjerovnici Adriatic Assets d.o.o. zastupan po punomoćnici Mariji Gojević Šparavec i RH Ministarstvo financija zastupan po zamjeniku ŽDO Građansko-upravni odjel koji nisu imali primjedbi na obračun stvarnih troškova stečajnog upravitelja.

6. Na istom ročištu razlučni vjerovnik Adriatic Assets d.o.o. putem punomoćnice podnio je zahtjev za isplatu svoje tražbine osigurane založnim pravom na unovčenim nekretninama upisanim pod broj Z-3475/17, a koje založno pravo je stekao temeljem Ugovora o cesiji zaključen između ranijeg založnog vjerovnika Hypo-leasing Kroatien d.o.o. koji je založno pravo imao upisano pod broj Z-2310/07 od 10. siječnja 2007. radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 6.720.719,31 kn. Razlučni vjerovnik potražuje isplatu tražbine od ukupno 6.758.150,57 kn koji se sastoji od iznosa neplaćene dospjele glavnice 2.486.012,57 kn, neplaćene ugovorne kamate 387.623,43 kn, troškova u iznosu 148.573,08 kn i obračunatih zateznih kamata 3.735.941,49 kn.

7. U tijeku dokaznog postupka Sud je izvršio uvid u spis i priložene isprave, a posebice zemljišno knjižni izvadak za prodane nekretnine, obračun nagrade stečajnog upravitelja i obračun pričuve koja tereti unovčene nekretnine.

8. Odredbom čl. 248 SZ-a propisano je da nakon unovčenja stvari ili prava na kojemu postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi, sud će iz iznosa ostvarenog prodajom: 1. namiriti troškove unovčenja iz čl. 254 ovog Zakona, 2. namiriti tražbine razlučnih vjerovnika prema redoslijedu predviđenom pravilima ovršnog postupka i 3. preostali iznos predati stečajnom upravitelju za namirenje stečajnih vjerovnika.

9. Slijedom citirane zakonske odredbe, Sud je iz iznosa ostvarenog prodajom izdvojio stvarni trošak koji tereti unovčene nekretnine, a koji se obračunava po čl. 254 st. 3 SZ-a kojim je propisano da troškovi unovčenja predmeta razlučnoga prava određuju se paušalno u iznosu od 5% od utška, ali ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši, odredit će se u stvarnoj visini.

10. Prema obračunu troškova stečajnog upravitelja proizlazi da su ti troškovi bili viši u odnosu na propisani paušalni iznos, a prilikom odlučivanja o njihovoj visini, Sud je uvidom u priložene isprave i račune utvrdio da navedene nekretnine terete direktni troškovi u iznosu 210.533,15 kn te indirektni troškovi koji čine razmjerne iznose u visini 32,80% ukupnog troška.

11. Na taj način, uvidom u priložene isprave sud je utvrdio da je stečajni upravitelj pravilno u skladu s odredbom čl. 254 st. 3 SZ-a i prihvaćenom sudskom praksom obračunao stvarni trošak unovčenja predmeta razlučnog prava, koji iznosi ukupno 319.109,80 kn pa je na taj način utvrđeno da se navedeni iznos ima izdvojiti u korist stečajne mase, zbog čega je odlučeno kao pod točkom IA.

12. U skladu s odredbom čl. 248 st. 1 toč. 2 SZ-a, od preostalog iznosa nakon namirenja troškova iz čl. 254 SZ-a, namiruju se tražbine razlučnih vjerovnika prema redoslijedu određenim pravilima ovršnog postupka, a taj redoslijed određen je čl. 114 OZ-a kojim je propisano da se nakon namirenja tražbina s osnove troškova, namiruju tražbine osigurane založnim pravom i to po redu stjecanja založnog prava, a kako je uvidom u zemljišne knjige za unovčene nekretnine utvrđeno da je razlučni vjerovnik

Adriatic Assets d.o.o. prvi po redu stjecanja založnog prava koje je upisano u zemljišnim knjigama pod broj Z-2310/07 od 10. siječnja 2007., a koje pravo je stekao prijenosom hipotekarne tražbine osigurane založnim pravom u korist ranijeg založnog vjerovnika Hypo-leasing Kroatien d.o.o. Zagreb, to je odlučeno da se isti namiruje s ostatkom kupovnine u iznosu od 694.640,20 kn, pa je riješeno kao pod točkom IB izreke. Navedenim iznosom razlučni vjerovnik namiruje se djelomice za iznos neplaćenih zateznih kamata dok ostaje nenamiren za preostali iznos kamata, troškova i glavnice. Prilikom utvrđivanja iznosa nenamirenih kamata sud je imao u vidu da je u međuvremenu temeljem pravomoćnog rješenja o namirenju posl. br. St-773/2018-77 od 14. lipnja 2021. razlučni vjerovnik namiren s iznosom od 786.426,05 kn ostvaren unovčenjem druge nekretnine vlasništva stečajnog dužnika, a koji iznos je bio deponiran na prolaznom računu suda do pravomoćnog okončanja parničnog postupka koji se vodio pod Općinskim građanskim sudom u Zagrebu pod posl. br. P-5064/2017.

13. Takvom raspodjelom u cijelosti ostaje nenamiren razlučni vjerovnik RH Ministarstvo financija koji je založno pravo stekao kasnijim upisom zaloga pod broj Z-26159/13 od 28. svibnja 2013.

14. Isplata po navedenoj raspodjeli obaviti će se nakon pravomoćnosti ovog rješenja, pa je odlučeno kao pod točkom III na temelju odredbe čl. 125 st. 6 Ovršnog zakona (Narodne novine broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17), a kao pod točkom IV na temelju odredbe čl. 28 Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku (Narodne novine broj 156/14, 1/19 i 28/21).

U Slavonskom Brodu 27. prosinca 2022.

STEČAJNA SUTKINJA  
Vesna Vukelić

**NAPUTAK O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ovog rješenja pravo žalbe imaju stečajni upravitelj i razlučni vjerovnici u roku od 8 dana od dana dostave rješenja, a dostava se smatra obavljenom istekom osmog dana od dana objave pismena na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova.

Broj zapisa: **eb317-03daf**

Kontrolni broj: **0dfd2-68f2c-bda05**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=VESNA VUKELIĆ, L=OSIJEK, O=TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, 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 Osijeku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.