



St-2745/2018-246

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11

REPUBLIKA HRVATSKA
RJEŠENJE
I
ZAKLJUČAK

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU po sucu pojedincu Vesni Sremac Šoštar, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom RAAFOURTY d.d. u stečaju, Zagreb, Vlaška ulica 79, OIB: 17742557834, dana 15. siječnja 2025.

riješio je

I Iz iznosa kupovnine ostvarene prodajom nekretnine stečajnog dužnika:

1. Nekretnina upisana u zk.ul. 855, k.o. Gornji Hrastovac, ukupne površine 183949 m²;

2. Nekretnina označena kao zk.č.br. 464/1, k.o. Mračaj, Oranica Paljevina u Alapićevoj kosi, površine 9452 m² i zk.č.br. 465/1, k.o. Mračaj, Oranica Paljevina u Alapićevoj kosi, površine 1708 m², sve upisano u zk.ul. 89, k.o. Mračaj;

3. Nekretnina upisana u zk.ul. 596, k.o. Meminska, ukupne površine 52337 m²;

4. Nekretnina označena kao 264/59, k.o. Slabinja, šuma u brdu, površine 5816 m², upisana u zk.ul. 884, k.o. Slabinja;

5. Nekretnina upisana u zk.ul. 764, k.o. Slabinja, ukupne površine 548690 m²;

6. Nekretnina upisana u zk.ul. 987, k.o. Utolica, ukupne površine 329220 m²;

7. Nekretnina upisana u zk.ul. 355, k.o. Selište, ukupne površine 48185 m²

za ukupni iznos kupovnine od 212.628,15 EUR.

namiruju se:

1. stečajni dužnik na ime ukupnih troškova unovčenja nekretnina iz točke I 1.- 7. izreke ovog rješenja te razmjernog dijela obveza stečajne mase i nagrade stečajnom upravitelju u iznosu od 20.334,37 EUR

2. razlučni vjerovnik - SLATINSKA BANKA d.d., Vladimira Nazora 2, Slatina, OIB: 42252496579 u iznosu od 192.293,78 EUR.

II Konačna nagrada stečajnim upraviteljima odredit će se po pravomoćnosti ovog rješenja.

z a k l j u č i o j e

Nalaže se računovodstvu suda po pravomoćnosti ovog rješenja sredstva u iznosu od 20.334,37 EUR, koja se nalaze na sudskom depozitu ovog suda broj St-2745/2018, stečajnog dužnika RAAFOURTY d.d. u stečaju, Zagreb, Vlaška ulica 79, OIB: 17742557834, doznačiti na račun tog stečajnog dužnika i iznos od 192.293,78 EUR na račun razlučnog vjerovnika SLATINSKA BANKA d.d., Vladimira Nazora 2, Slatina, OIB:42252496579.

Obrazloženje

1. Rješenjem o dosudi ovog suda, od 30. rujna 2022., poslovni broj Ovr-255/2019, kupcu REAL ESTATE PROJECTS d.o.o., Novi Vinodolski, Pod Sveti Mikulj 84, OIB: 93728029071, kao kupcu, dosuđene su nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, pobliže opisane u točki I izreke ovog rješenja, za iznos kupovnine od 212.628,15 EUR. Na nekretninama je upisano založno (razlučno) pravo u korist razlučnog vjerovnika SLATINSKA BANKA d.d., Vladimira Nazora 2, Slatina, OIB: 42252496579.

2. Stečajni upravitelj je, sukladno odredbi čl. 254. SZ-a (NN 71/15, 36/22, 104/17, 27/24), dostavio obračun troškova unovčenja i nagrade stečajnom upravitelju, sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 105/15; u daljnjem tekstu: „Uredba“), kako slijedi.
Ostvareni prihod od unovčenja stečajne mase:

2.1. Nekretnine

Stečajni dužnik je bio vlasnik pojedinih nekretnina, čija prodajna vrijednost je iskazana u nastavku. U tom smislu, ukupna vrijednost nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika za potrebe izračuna troškova unovčenja i ostvarenih prihoda iznosi 759.522,63 EUR, a sve kako slijedi:

- Nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Bjelovaru, Zemljišnoknjižni odjel Pakrac i to nekretnina označena kao zk.č.br. 1484/3, broj D.L. 28, k.o. Lipik, Domišljan Oranica, ukupne površine 9960 m², upisane u zk.ul.br. 1762, k.o. Lipik te nekretnina označena kao zk.čbr. 1484/7, broj D.L. 28, k.o. Lipik, Domišljan Oranica, ukupne površine 10015 m², upisane u zk.ul.br. 1763, k.o. Lipik unovčene vrijednosti 26.020,92 EUR.
- Nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, poduložak broj 2095012, zk.ul.br. 12521, Knjiga PU: Grad Zagreb, Stambena zgrada VLAŠKA 78, ZAGREB po novoj izmjeri-des t.br. 6213 k.o. CENTAR, povezano s pravom vlasništva stana br.3 na IV (četvrtom) katu koji se sastoji od četiri sobe, kuhinje, blagovaone, izbe, dvije kupaonice, nužnika, predsoblja, degažmana i lođe u površini od 121.49 čm, zajedno s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine, unovčene vrijednosti 220.983,48 EUR,
- garaža br.2. površine 14,45m², koja se nalazi u podrumu Stambene zgrade VLAŠKA 78, ZAGREB sagrađene na čest. br. 2385/1, po novoj izmjeri čest. br. 6213 k.o. CENTAR, zajedno sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele

nekretnine u vlasništvu dužnika na adresi Vlaška 78 u Zagrebu, unovčene vrijednosti 25.217,33 EUR;

- Nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Metkoviću, Zemljišnoknjižni odjel Vrgorac označena kao zk.č.br. 4982/3 k.o. Vrgorac, Dvorište, ukupne površine 7235 m², zk.č.br. 704 ZGR, k.o. Vrgorac, Zgrada tvornica, površine 280 m² te zk.č.br. 705 ZGR, k.o. Vrgorac, Zgrada tvornica, površine 800 m², sve upisano u zk.ul.br. 2302, k.o. Vrgorac unovčene vrijednosti 242.882,74 EUR;
- Nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Sisku, Zemljišnoknjižni odjel Hrvatska Kostajnica, i to (i) nekretnine upisane u zk.ul.br. 855, k.o. Gornji Hrastovac, ukupne površine 183949 m². (ii) nekretnine označene kao zk.č.br. 464/1, k.o. Mračaj, Oranica Paljevina u Alapićevoj kosi, površine 9452 m², upisana u zk.ul.br. 89, k.o. Mračaj. (iii) nekretnine označene kao zk.č.br. 465/1, k.o. Mračaj, Oranica Paljevina u Alapićevoj kosi, površine 1708 m², upisana u zk.ul.br. 89, k.o. Mračaj, (iv) nekretnina upisanih u zk.ul.br. 596, k.o. Meminska, ukupne površine 52337 m², (v) nekretnine označene kao 264/59, k.o. Slabinja, šuma u brdu, površine 5816 m², upisane u zk.ul.br. 884, k.o. Slabinja, (vi) nekretnina upisanih u zk.ul.br. 764, k.o. Slabinja, ukupne površine 548690 m², (vii) nekretnina upisanih u zk.ul.br. 987, k.o. Utolica, ukupne površine 329220 m², (viii) nekretnina upisanih u zk.ul.br. 355, k.o. Selište, ukupne površine 48185 m² unovčene vrijednosti 212.628,15 EUR.

Stečajni upravitelj je tijekom trajanja stečajnog postupka pokrenuo te aktivno vodio nekoliko ovršnih i parničnih postupaka u kojim je po okončanju istih te sklapanju nagodbi ostvario daljnji prihod stečajne mase u iznosu od 27.364,12 EUR, a kako slijedi: LUBURIĆ PETAR - P-1614/2020 – temeljem sklopljene nagodbe 18.737,14 € ČORAK MILAN - P-1615/2020 - temeljem sklopljene nagodbe 8.626,98 €. Ostali prihodi se utvrđuju u iznosu od 4.425,90 EUR.

2.3. Ukupan prihod od unovčenja stečajne mase

Ukupan prihod od unovčenja cjelokupne stečajne mase tijekom stečajnog postupka iznosi 759.522,63 EUR, dok prihod od unovčenja predmetnih nekretnina iznosi ukupno 212.628,15 EUR.

3. Izračun troškova, nagrade stečajnom upravitelju i iznosa za namirenje

3.1. Troškovi unovčenja te obveze stečajne mase

Temeljem čl. 254. SZ-a i pravnog stava VTS- RH od 18.03.2019., troškovi unovčenja se obračunavaju u stvarnom iznosu troškova, a troškovi utvrđivanja predmeta razlučnog prava se ne namiruju iz iznosa ostvarenog prodaje nekretnina, stvari i/ili prava na kojima postoji razlučno pravo.

U tom smislu su u tablici prikazani detaljni izračuni troškova stečajnog postupka.

U odnosu na troškove stečajnog postupka i obveze stečajne mase, obračun je izrađen sukladno omjeru vrijednosti nekretnine u odnosu na ukupnu vrijednost stečajne mase. Ukupna vrijednost stečajne mase (nekretnine, pokretnine, imovinska prava) iznosi 759.522,63 EUR, dok unovčena vrijednost nekretnina, koje su predmet prodaje iznosi

212.628,15 EUR, a što iznosi 27,99 % od ukupne vrijednosti stečajne mase. U tom smislu dosadašnji troškovi stečajnog postupka i obveze stečajne mase se namiruju iz kupovnine ostvarene prodajom nekretnina u visini od 27,99 % sve sukladno tablici u nastavku.

Tablica 2.	Naziv	Ukupan iznos EUR	Razmjerni dio
Ostali troškovi stečajnog postupka i stečajne mase koji terete unovčenu nekretninu rb			
1.	Stečajni upravitelj - Štambilj		3.453,89 EUR
2.	Stečajni upravitelj - poštarina	14,33	
3.	Stečajni upravitelj Erceg - putni nalozi	800,13	
4.	Stečajni upravitelj - Master print	44,74	
5.	Stečajni upravitelj - FINA	33,18	
6.	FBS PROMET - knjigovodstvene usluge 10.09.2019.-31.12.2020.	1.659,04	
7.	Anto Raić -procjena posjećene drvene mase	376,34	
8.	Bankarska naknada	803,73	
9.	FISCALIS – računovodstvene usluge	7.352,66	
10.	FBS PROMET d.o.o.	1.161,32	
Ukupno		12.265,25 EUR	

3.2. Obračun nagrade stečajnom upravitelju

Nagrada za rad stečajnog upravitelja se temeljem čl. 5. i 7. Uredbe određuje primjenom tablice vrijednosti unovčene stečajne mase i postotka i to na sljedeći način: Vrijednost unovčene stečajne mase u kunama.

				Nagrada u %
do		100.000,00		16
na razliku od	100.000,01	do	300.000,00	12
na razliku od	300.000,01	do	500.000,00	10
na razliku od	500.000,01	do	1.000.000,00	8
na razliku od	1.000.000,01	do	5.000.000,00	7
na razliku od	5.000.000,01	do	10.000.000,00	6
na razliku od	10.000.000,01	do	12.000.000,00	5

Ukupna vrijednost imovine unovčene u stečajnom postupku do datuma izračuna iznosi 759.522,63 EUR. Predmetna nekretnina sudjeluje u ukupnoj nagradi stečajnom upravitelju s obzirom na unovčenu vrijednost od 212.628,15 EUR s razmjernim dijelom od 27,99 %, a što iznosi 16.901,33 EUR.

Zbog kompleksnosti pravnih odnosa, a posebice činjenice da je dio nekretnina stečajnog dužnika ranije bio dan u zakup i bilo je potrebno preuzeti posjede istih te specifične strukture stečajne mase, koja je u velikom dijelu predstavljala šumu, stečajni upravitelj je morao poduzimati niz aktivnosti kako bi se omogućila prodaja stečajne mase i očuvala vrijednost iste.

Stečajni upravitelj je za vrijeme trajanja stečajnog postupka, između ostalog, poduzeo sljedeće radnje i aktivnosti:

- preuzeo poslovnu dokumentaciju stečajnog dužnika;
- zastupao stečajnog dužnika u većem broju parničnih i ovršnih postupaka;
- aktivno sudjelovao u kaznenim i prekršajnim postupcima protiv ranijih zakonskih zastupnika;
- izvršio upis promjena u svim registrima;
- otvorio poslovni račun za stečajnog dužnika;
- obavio i izvršio pregovore s razlučnim vjerovnicima;
- preuzeo u posjed nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika;
- izrađena je procjena vrijednosti nekretnina;
- izrađena je detaljna analiza i utvrđenja nekretnina u izvanknjižnom vlasništvu stečajnog dužnika te prodaja istih;
- brinuo se o očuvanju stečajne mase, odnosno nekretnina i pokretnina u vlasništvu stečajnog dužnika;
- obavljen je veći broj razgledavanja nekretnina s potencijalnim kupcima;
- komunikacija i prezentacija nekretnina zainteresiranim kupcima tijekom prodaje nekretnina;
- doveo u red očevidnik knjigovodstvenih podataka do dana otvaranja stečajnoga postupka
- sastavio predračun troškova stečajnoga postupka:
- kao dobar gospodar brinuo se o poslovima potrebnih da bi se spriječilo nastupanje štete nad sredstvima dužnika
- brinuo se o ostvarivanju tražbina dužnika;
- pokrenuo te vodio parnične i ovršne postupke radi naplate potraživanja stečajnog dužnika;
- vodio pregovore te sklopio nagodbe s dužnicima stečajne mase te naplatio novčane iznose;
- samostalno vodio i uspio u postupku pobijanja pravnih radnji stečajnog dužnika pokrenut od strane tuženika ARCHART d.o.o. u stečaju protiv stečajnog dužnika i drugih pasivnih strana;
- uredno vodio poslovne knjige i evidencije stečajnog dužnika;
- unovčio s pažnjom dobrog gospodara stvari i prava dužnika koja ulaze u stečajnu masu;
- izradio uredan obračun troškova postupka te prijedlog namirenja;
- proveo namirenje razlučnih vjerovnika;
- uredno namirio redovne obveze stečajne mase;
- provest će i završnu diobu nakon unovčenja.

Pored ranije navedenih radnji, stečajni upravitelj će nastaviti zastupati stečajnog dužnika, odnosno stečajnu masu nakon zaključenja stečajnog postupka u postojećim postupcima pred sudovima i drugim tijelima.

3.3. Ukupan iznos troškova i nagrade stečajnom upravitelju iz prodane nekretnine

Razmjerni dio ukupnih troškova i obveza stečajne mase iznose 3.433,04 EUR, dok razmjerni dio nagrade stečajnom upravitelju 16.901,33 EUR, a što sveukupno iznosi 20.334,37 EUR.

3.4. Novčani iznosi za isplatu razlučnim vjerovnicima

Preostali iznos kupovnine za raspodjelu razlučnim vjerovnicima iznosi 192.293,78 EUR, od čega će se djelomično namiriti tražbina razlučnog vjerovnika SLATINSKA BANKA d.d., Vladimira Nazora 2, Slatina, OIB: 42252496579 za taj iznos.

S obzirom na navedeno, stečajni upravitelj je predložio sudu

- da temeljem čl. 94. st. 2. SZ-a donese rješenje kojim se određuje nagrada stečajnom upravitelju u bruto II iznosu od 60.383,46 EUR.
- da temeljem čl. 248. st. 2. SZ-a donese rješenje o namirenju, kojim se utvrđuju ukupni troškovi unovčenja predmetnih nekretnina te razmjerni dio obveza stečajne mase i nagrade stečajnom upravitelju u ukupnom iznosu od 20.334,37 EUR te nalaže računovodstvu suda da po pravomoćnosti rješenja izvrši isplatu novčanog iznosa na poslovni račun stečajnog dužnika;
- da se preostali iznos ostvarene kupovnine u iznosu od 192.293,78 EUR isplati razlučnom vjerovniku SLATINSKA BANKA d.d., Vladimira Nazora 2, Slatina, OIB: 42252496579.

4. Razlučni vjerovnik nije imao primjedbi na navedeni izmijenjeni obračun troškova stečajnog upravitelja na ročištu za diobu održanom 15. siječnja 2025. te je izjavio da je suglasan s citiranim prijedlogom stečajnog upravitelja.

5. Temeljem odredbe čl. 114. i 125. Ovršnog zakona ("Narodne novine" broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22, 06/24), doneseno je rješenje o namirenju, kojim je određeno da se od kupovnine ostvarene prodajom nekretnine stečajnog dužnika u iznosu od 212.628,15 € namiruje potraživanje razlučnog vjerovnika SLATINSKA BANKA d.d., Vladimira Nazora 2, Slatina, OIB: 42252496579 u iznosu od 192.293,78 €, dok je stečajnom dužniku, radi namirenja stvarnih troškova unovčenja predmeta na kojem postoji razlučno pravo, određen iznos od 20.334,37 €, sve sukladno odredbi čl. 254. st. 3. SZ-a te je računovodstvu ovog suda naloženo predmetne iznose doznačiti na račune navedene u izreci ovog zaključka. Temeljem čl. 94. st. 2. SZ-a sud je najprije odredio nagradu razmjerno dijelu od 27,99 %, što predstavlja udio u ukupnom unovčenju nekretnina, a što iznosi 16.901,33 EUR, dok će odrediti konačnu nagradu stečajnim upraviteljima u bruto II iznosu naknadno, prema ukupno unovčenoj stečajnoj masi stečajnog dužnika, kako prema visini unovčene stečajne mase, tako i s obzirom na njihov opseg posla i uloženog truda, po pravomoćnosti ovog rješenja o namirenju.

6. Slijedom iznesenog, odlučeno je kao u izreci.

U Zagrebu, 15. siječnja 2025.

SUDAC:
Vesna Sremac Šoštar

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se uložiti žalba Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u roku od 8 dana. Žalba se ulaže putem ovog suda u 2 primjerka.

Protiv ovog zaključka nije dopušten pravni lijek (čl. 11. st. 9. SZ-a).

Dna:

1. stečajni upravitelj
2. razlučni vjerovnik
3. računovodstvo po pravomoćnosti
4. e-Oglasna ploča

Broj zapisa: **9-30871-a318a**

Kontrolni broj: **0e99c-93d29-4061e**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=VESNA SREMAC ŠOŠTAR, 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.