

**Stečajni upravitelj  
Stjepan Lović**

***Zagreb, Radnička cesta 52/II, tel. 01/48 72 545, fax. 01/48 19 152  
e-mail: stjepan.lovic@lawoffice-gll.hr***

Zagreb, 31. kolovoza 2023. godine

**TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
Posl.br. St-158/2017  
Stečajni sudac: Katarina Mikulić**

Stečajni dužnik: **ARAPOVAC NEKRETNINE d.o.o. u stečaju**, OIB: 79101924317, Brune Bušića 8, Kaštel Gomilica, zastupan po stečajnom upravitelju Stjepanu Lović iz Zagreba, Radnička cesta 52

Predmet: **Obračun troškova unovčenja sukladno čl. 254 st. 3 Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, 36/22)**

---

**I.** Prema Izvještaju Financijske agencije o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi (identifikator nadmetanja 43181) od dana 12.07.2023.g., na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi valjanu ponudu za kupnju nekretnina oznake kat.čet. 5268/1, upisana u zk.ul.br. 895, k.o. Solin, u naravi stambena nedovršena zgrada koja se sastoji od podruma, prizemlja, dva kata te niskog stambenog potkrovlja, korisne stambene površine 1.960,93 m<sup>2</sup>, površine 1919 m<sup>2</sup> (dalje u tekstu: Nekretnina), dao je ponuditelj, društvo SALONA DOM d.o.o. OIB: 03081773969, Radmilovićeva 49, Split u iznosu od 1.557.833,96 €/ 11.737.499,97 kn.

Navedeni ponuditelj uplatio je jamčevinu u iznosu od 207.711,20 €/ 1.565.000,00 kn.

Podneskom od dana 04. srpnja 2023.g. ponuditelj SALONA DOM d.o.o. Split, Radmilovićeva 49, kao razlučni vjerovnik, dao je izjavu da kupuje Nekretninu i stavlja u prijeboj svoju tražbinu sa protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini dražbovne vrijednosti Nekretnine, te je dao prijedlog da ga sud oslobodi plaćanja kupovnine. Istim podneskom dostavio je podatak o iznosu tražbine sa obračunom zakonskih zateznih kamata u sveukupnom iznosu od 2.885.351,28 €.

Prethodno, navedeni razlučni vjerovnik je podneskom od dana 05. lipnja 2023.g. obavijestio sud da je zaključio Ugovor o ustupu tražbine (cesija) od 01. lipnja 2023.g. sa Kristijanom Budišom, OIB: 81620567383, Šetalište Ivana Meštrovića 84c, Split, koji ugovor je ovjeren po javnom bilježniku Matijani Paradžik iz Splita, pod posl.br. OV-8/2023 od 01.06.2023.g. Predmet ugovora je tražbina koja je prijavljena u ovom stečajnom postupku i osigurana založnim pravom na gore navedenoj Nekretnini.

II. Trgovački sud u Splitu donio je dana 18. kolovoza 2023.g. pod posl.br. St-158/2017 rješenje kojim se ponuditelju-razlučnom vjerovniku SALONA DOM d.o.o., OIB:03081773969, Radmilovića 49, Split, dosuđuje imovina stečajnog dužnika i to nekretnine oznake kat.čest. 5268/1, zk.ul. 895, k.o. Solin, u naravi vinograd površine 1028 m<sup>2</sup> i oranica površine 891 m<sup>2</sup> na kojoj je izgrađena stambena zgrada koja se sastoji od podruma, prizemlja, dva kata te niskog stambenog potkrovlja, anagrafske oznake Puta Mira, Solin, izgrađena na kat.čest.zem. 6561/1 (čest.zem. 5268/1), z.k.ul. 895, k.o. Solin, u naravi nova nedovršena zgrada korisne vrijednosti površine 1.960,93 m<sup>2</sup>, na zemljištu površine 1919 m<sup>2</sup>, u zgradi je projektirano po 24 stana, spremišta i parkirna mjesta, oko zgrade nije uređena okućnica, zgrada je izgrađena 2008.

Točkom II navedenog rješenja određeno je da se ponuditelj-razlučni vjerovnik SALONA DOM d.o.o., oslobađa polaganja kupovnine za nekretnine iz točke I izreke ovog rješenja, osim u dijelu troškova postupka na čiju naknadu imaju prvenstveno pravo druge osobe koje se namiruju iz kupovnine.

Istim rješenjem određeno je da će se predmetne nekretnine predati u posjed ponuditelju-razlučnom vjerovniku, nakon što isti namiri troškove unovčenja koji će naknadno biti određeni rješenjem o namirenju, a o čemu će biti odlučeno posebnim zaključkom o predaji nekretnina.

Također je navedenim rješenjem određeno da će nakon pravomoćnosti rješenja i nakon što ponuditelj-razlučni vjerovnik namiri troškove postupka, Općinski sud u Splitu, poseban zemljišnoknjižni odjel Solin izvršiti uknjižbu prava vlasništva na predmetnim nekretninama u korist ponuditelja-razlučnog vjerovnika uz istovremeno brisanje tog prava s imena ARAPOVAC NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, te brisanje svih prava i tereta koji prestaju prodajom nekretnina po pravilima Ovršnog zakona i to:

- zabilježba rješenja o otvaranju postupka predstečajne nagodbe od 02.05.2016.g. nad dužnikom ARAPOVAC NEKRETNINE d.o.o. za usluge (upis pod Z-7577/2016);
- temeljem Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Splitu OVR- 4498/14 od 10. veljače 2015., zabilježuje se ovrha na čest. zem. 5268/1 vinograd od 1028 m<sup>2</sup>, oranica od 891 m<sup>2</sup>, vlasništva ARAPOVAC NEKRETNINE d.o.o., K. Gomilica, B. Bušića 8, utvrđivanjem vrijednosti navedene nekretnine prodajom i namirenjem ovrhovoditelja BKS BANK AG, Austrija, 9020 Klagenfurt, St. Veiter Ring 43 iz iznosa dobivenog prodajom (upis pod Z-1992/14);
- zabilježba otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom ARAPOVAC NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, OIB: 79101924317, Bruna Bušića 8, 21214 Kaštel Gomilica, na nekretninama koje se sastoje od kč.br. 5268/1 vinograd 1028 m<sup>2</sup>, oranica 891 m<sup>2</sup>, na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Splitu broj: 4. St-158/2017- 24 od 18. ožujka 2019.g. (upis pod Z-11008/2019);

- temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 30.10.2008g., a na teret 1.(prvog) zk. tijela, vlasništva Arapovac nekretnine d.o.o. Kašel Gomilica, Brune Bušića 1, za cijelo, uknjižuje se založno pravo u maksimalnom iznosu od 1.859.000,00 EUR-a (milijunosamstopedesetdevettisuća eura) (upis pod Z-2872/08); Zabilježba da je kao sporedni uložak određen Z.U.4929 K.O. Solin;
- uknjižba ustupanje založnog prava na temelju Ugovora o naplatnom postupanju-prodaji potraživanja od 11. veljače 2020.g., Specijalne punomoći od 6. veljače 2020.g. i Potvrde o primitku naknade od 17. veljače 2020.g., s imena BKS Bank Ag, OIB: 95202348925, St. Veiter Ring 43, Klagenfurt Am Wörthersee, Austrija, na ime Budiša Kristijan, OIB: 81620567383, Šetalište Ivana Meštrovića 84c, Split (upis pod Z-5777/2020);
- na temelju sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 30. 10. 2008.g.. i aneksa br. 1 sporazumu o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 12. 04. 2012.g., uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 2.275.000,00 EUR-a (dvamilijunadvjestosedamdesetpettisuća eura) i nuzgredica, na teret nekretnine opisane u popisnom listu A (upis pod Z-913/12);
- uknjižba ustupanje založnog prava na temelju Ugovora o naplatnom postupanju-prodaji potraživanja od 11. veljače 2020.g., Specijalne punomoći od 6. veljače 2020.g. i Potvrde o primitku naknade od 17. veljače 2020., s imena BKS Bank Ag, OIB: 95202348925, St. Veiter Ring 43, Klagenfurt Am Wörthersee, Austrija, na ime Budiša Kristijan, OIB: 81620567383, Šetalište Ivana Meštrovića 84c, Split (upis pod Z-5777/2020).

**III.** Odredbom čl. 248 SZ-a propisano je da će se nakon unovčenja stvari ili prava na kojem postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi, iz iznosa dobivenog prodajom:

1. namiriti troškove unovčenja iz čl. 254. Stečajnog zakona;
2. namiriti tražbina razlučnog vjerovnika prema redosljedu određenim pravilima ovršnog postupka;
3. preostali iznos predati stečajnom upravitelju za namirenje stečajnih vjerovnika;

#### **Ukupno unovčena imovina**

<b>r.b</b>	<b>UNOVČENA IMOVINA</b>	<b>IZNOS UNOVČENJA (€/kn)</b>
1.	Nekretnine oznake kat.čest.5268/1, upisane u zk.ul.br. 895, k.o. Solin, ukupne površine 1919 m2.	1.557.833,96 €/11.737.499,97 kn
	<b>Ukupno:</b>	<b>1.557.833,96 €/11.737.499,97 kn</b>

#### **Porezni status nekretnine**

Temeljem čl. 90. Zakona o porezu na dodanu vrijednost (NN 143/14, 115/16, 106/18, 113/22) stečajni dužnik nije u sustavu poreza na dodanu vrijednost (PDV), pa su stoga sve

isporuke dobara ili usluga oslobođene obračuna PDV-a, odnosno porezni obveznik nema pravo iskazivati PDV na izdanim računima i nema pravo na odbitak pretporeza.

Također zbog prodaje predmetne nekretnine koja čini jedinu imovinu stečajnog dužnika, u vrijednosti manjoj od iskazane knjigovodstvene vrijednosti, nema ostvarene dobiti, pa nastavno s time niti obračuna porezna na dobit. Naime, knjigovodstvena vrijednost predmetne nekretnine iskazana je u poslovnim knjigama dužnika u iznosu od 2.067.746,16 €/15.579.433,44 kn, a ista je prodana u vrijednosti od 1.557.833,96 €/11.737.499,97 kn.

Temeljem navedenog, stečajni dužnik nema obveze plaćanja troškova s osnove poreznih davanja.

**IV.** Sukladno odredbi čl. 254 SZ-a (NN 71/15, 104/17, 36/22), stečajni upravitelj dostavlja sudu obračun troškova unovčenja predmeta razlučnog prava.

Budući da unovčena nekretnina čini jedinu imovinu stečajnog dužnika, odnosno da dužnik nema druge imovine koja bi činila stečajnu masu, izravni (direktni) i neizravni (indirektni) troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava iskazani su i namiruju se u 100 % iznosu iz iznosa ostvarenog prodajom.

#### **Pregled troškova unovčenja predmeta razlučnog prava**

<b>r.b.</b>	<b>Opis troškova</b>	<b>Iznos (€/kn)</b>
1.	Troškovi nagrade za rad stečajnog upravitelja u bruto iznosu	83.615,37 €/630.000,00 kn
2.	Knjigovodstvene usluge	8.460,90 €/63.748,65 kn
3.	Materijalni troškovi (pečat)	10,48 €/79,00 kn
4.	Troškovi provedbe elektroničke javne dražbe	92,90 €/699,96 kn
5.	Predvidivi troškovi (rezervacija za sudske postupke) do zaključenja stečajnog postupka	18.069,69 €/136.146,07 kn
	<b>UKUPNO:</b>	<b>110.249,34 €/830.673,68 kn</b>

#### **Obrazloženje troškova**

**Ad1.)** Nagrada stečajnom upravitelju u bruto iznosu obračunata je sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna nagrade stečajnom upravitelju (NN 105/2015), u iznosu od 83.615,37 €/630.000,00 kn.

Budući da je na strani stečajnog upravitelja od dana 01. siječnja 2022.g. došlo do promjene u načinu poslovanja, na način da isti postaje samostalna djelatnost temeljem koje ulazi u sustav oporezivanja kao dobitaš, pri isplati nagrade neće se obračunavati doprinosi za zdravstveno osiguranje na isplatu bruto nagrade koji terete troškove stečajnog postupka.

Vrijednost unovčene stečajne mase u kn				%	Iznos na koji se postotak primjenjuje u kn	Iznos nagrade u kn
		do	100.000,00	16	100.000,00	16.000,00
na razliku od	100.000,01	do	300.000,00	12	199.999,99	23.999,99
na razliku od	300.000,01	do	500.000,00	10	199.999,99	19.999,99
na razliku od	500.000,01	do	1.000.000,00	8	499.999,99	39.999,99
na razliku od	1.000.000,01	do	5.000.000,00	7	3.999.999,99	279.999,99
na razliku od	5.000.000,01	do	10.000.000,00	6	4.999.999,99	299.999,99
na razliku od	10.000.000,01	do	11.737.499,97	5	1.737.499,96	86.874,99
Ukupno:						766.874,94 kn/ 101.781,80 €

**Temeljem čl. 6. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna nagrade stečajnom upravitelju, visina nagrade za rad stečajnog upravitelja postavlja se u bruto iznosu od 83.615,37 €/ 630.000,00 kn.**

**Napomena:** Stečajni upravitelj je tijekom cijelog stečajnog postupka poduzimao vrlo opsežne radnje radi zaštite imovine stečajnog dužnika, a time i namirenja potraživanja vjerovnika, a o čemu je redovito sud i vjerovnike izvještavao u tromjesečnim izvješćima o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase.

**Ad2.)** Knjigovodstvene usluge iskazane su za razdoblje od 15.05.2019.g. do 15.08.2023.g. (mjesečni iznos knjigovodstvenih usluga sa PDV-om ugovoren je na iznos od 1.250,00 kn), a sukladno zaključenom Ugovoru o knjigovodstvenim uslugama zaključenom dana 15.05.2019.g..

Prilog: Ugovor o knjigovodstvenim uslugama od 15.05.2019.g.

**Ad3.)** Materijalni troškovi odnose se na izradu pečata u iznosu od 10,48 €/79,00 kn.

**Ad4.)** Troškovi provedbe elektroničke javne dražbe iskazani su u iznosu od 92,90 €/700,00 kn, budući je imovina stečajnog dužnika prodana na prvoj dražbi.

Prilog: Račun od 12.07.2023.g.

**Ad5.)** S obzirom da je unovčena cjelokupna imovina stečajnog dužnika, te da ne postoji druga imovina iz koje bi se namirile ostale obveze stečajne mase, u obračunu troškova iskazane su i predvidive obveze do zaključenja stečajnog postupka, a iste se odnose na;

- knjigovodstvene usluge (6 mjeseci) u ukupnom iznosu od 995,40 €/7.499,84 kn;

- troškovi platnog prometa koji se odnose na naknadu za vođenje računa i zatvaranje računa nakon zaključenja stečajnog postupka, u ukupnom iznosu od 132,72 €/1.000,00 kn;
- paušalna sudska pristojba temeljem čl. 25 st.1 Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN 53/19) u iznosu od 265,45 €/2.000,00 kn;
- rezervacija za sudske postupke u tijeku (za slučaj da stečajni dužnik pravomoćno ne uspije u navedenim postupcima) u ukupnom iznosu od 16.676,12 €/125.646,23 kn;

r.b.	Broj predmeta i sud	Stranke	v.p.s.	Troškovi
1.	P-564/2022 TS Split	Tužitelj: Marin Frčko Tuženici: Arapovac nekretnine d.o.o. u stečaju i Kristijan Budiša	199.084,21 €/ 1.500.000,00 kn	- Odvjetničke radnje: 4x 2.986,26 € + PDV = 14.931,30 € - Pristojba na žalbu: 663,61 €
	<b>Ukupno</b>			<b>15.594,91 €/ 117.499,85 kn</b>
2.	P-1098/2022 OS Split	Tužitelj: Josip Poljak Tuženici: Arapovac nekretnine d.o.o. u stečaju i BKS BANK AG	6.636,14 €/ 50.000,00 kn (v.p.s u ovom postupku određen je temeljem čl. 40 st.5 ZPP-a)	- Odvjetničke radnje: 4x 199,08 € + PDV = 968,40 € - Pristojba na žalbu: 112,81 €
	<b>Ukupno</b>			<b>1.081,21 €/ 8.146,38 kn</b>
	<b>Ukupno</b>			<b>16.676,12€/ 125.646,23 kn</b>

**V.** Temeljem navedenog, stečajni upravitelj predlaže sudu da se temeljem čl. 254 Stečajnog zakona odrede troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava u iznosu od **110.249,34 €/830.673,68 kn** i da se određeni iznos troškova doznači na račun stečajnog dužnika otvoren kod Karlovačke banke d.d. IBAN HR94 2400 0081 1104 2274 3.

Stečajni upravitelj  
Stjepan Lović