

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U  
O S I J E K U

Z A P I S N I K

s ročišta za diobu kupovnine u stečajnom postupku nad dužnikom PUPA d.o.o. u stečaju, OIB 35206273148, Slavonski Brod, Nikole Zrinskog 44, održanog pred Trgovačkim sudom u Osijeku, dana 15. svibnja 2024.,

Nazočni od strane suda:

1. Željka Matijević, sutkinja,
2. Gordana Harc, zapisničar.

Početak u 10:00 sati.

Konstatira se da su na ročište za diobu kupovnine pristupili:

- stečajni upravitelj Šimo Bošnjak.

za vjerovnike:

- RH, - Dario Ručević, savjetnik u ŽDO Osijek
- Zagrebačku banku d.d., - Dubravko Čejka

za kupce i pun. Đure Đaković Stana d.o.o.

- Anamarija Bogović i Ivan Bogović

Utvrđuje se da je sud neposredno prije održavanja ročišta putem elektronske pošte suda zaprimio podnesak Antuna Divića OIB:69876712686 iz Prandaugasse 003, Wien, Austrija, a koji predlaže da se odgodi ročište za diobu kupovnine i zadržanih jamčevina dok se ne riješi o sudskim postupcima koji su u tijeku koje je protiv stečajnog dužnika pokrenuo ponuditelj, a to su prijedlog za dopuštenje revizije od 24. kolovoza 2023. i dopuna od 12. rujna 2023., ustavna tužba od 24. kolovoza 2023., te prijedlog za dopuštenje revizije od 3. studenog 2023. Također predlaže da se rezerviraju sredstva za buduće obveze stečajne mase koje bi mogle nastati iz gore navedenih sudskih postupaka.

Stečajni upravitelj Šimo Bošnjak se na ovaj podnesak očituje: Također sam primio navedeni podnesak putem e-mail, smatram da je isti bez utjecaja na današnje ročište kojemu je predmet dioba kupovnine. Naime, kako se u prijedlogu ističe radi se o izvanrednim pravnim lijekovima, odnosno o prijedlogu za dopuštenje revizije na koje sam ja već ranije dao svoje odgovore i Ustavnoj tužbi koju je podnositelj prijedloga podnio za Antuna Divića. Kao što sam rekao, smatram da je ovaj njegov prijedlog podnijet bez pravnog osnova i da se kako takvom ne može udovoljiti.

ŽDO Osijek se pridružuje navodima stečajnog upravitelja, Zagrebačka banka se pridružuje navodima stečajnog upravitelja, smatra da nema uvjeta da se ovo ročište odgodi.

Sud donosi

r j e š e n j e

Današnje ročište će se održati

Sud utvrđuje da je predmet današnjeg ročišta dioba kupovnine ostvarena prodajom imovine stečajnog dužnika, u naravi nekretnine upisane u zk.ul.br. 3765 kč.br. 3388/1 k.o. Sl. Brod površine 614 m<sup>2</sup> u naravi hotel br. 44 koji je procijenjen na iznos od 10.747.274,00 kn, i nekretnina upisana u zk.ul.br. 3769 kč.br. 3392 k.o. Sl Brod površine 305 m<sup>2</sup> u naravi kuća i dvorište, procijenjeno na iznos 431.405,00 kn.

Konstatira se da je sud 9. svibnja 2024. zaprimio podnesak stečajnog i jedinog razlučnog vjerovnika Zagrebačke banke d.d. u kojem se vjerovnik očituje na prijedlog stečajnog upravitelja za diobu kupovnine ostvarene prodajom nekretnine i zadržanih jamčevina iz njegovog podneska od 11.10.2023. i prihvaća taj Prijedlog diobe. Ujedno dostavlja Izvadak iz svojih poslovnih knjiga o visini i stanju tražbina koje su osigurane razlučnim pravom (založnim pravom broj Z-2359/2016) na prodanoj nekretnini na dan donošenja rješenja o dosudi nekretnine ponuditelju Ivanu Bogoviću 4. kolovoza 2023. Također, dostavlja sudu i broj računa i ostale podatke potrebne za plaćanje iznosa od 1.111.063,26 EUR temeljem prijedloga diobe za korist Zagrebačke banke d.d.

Stečajni upravitelj izjavljuje:

U predmetnom stečajnom postupku na drugoj ponovljenoj elektroničkoj javnoj dražbi koja je dovršena 10. svibnja 2023., prodana je nekretnina stečajnog dužnika i to kč.br. 3388/1 u naravi Hotel br. 44 i dvorište u ulici N. Zrinskog ukupne površine 614 m<sup>2</sup> upisane u zk.ul.br. 3765, k.o. Slavonski Brod. U nadmetanju su sudjelovala 4 ponuditelja koji su platili zatraženu jamčevinu u iznosu od 142.640,84 EUR-a, a nekretnina je Rješenjem naslovnog suda br. 1/St-793/2019-137 od 18. svibnja 2023. godine dosuđena ponuditelju Antunu Diviću, Wien, Austria koji je dao najvišu ponudu u iznosu od 1.200.704,19 EUR-a / 9.046.705,72 kn.

Budući da Antun Divić, Wien, Austria, nije uplatio kupovninu u roku, Rješenjem naslovnog suda br. St-793/2019-163 od 4. kolovoza 2023. dosuda Antunu Diviću oglašena je nevažećom te budući da je drugi ponuditelj Projekt Viškovo d.o.o. iz Slavenskog Broda odustao od kupnje i jamčevina mu je vraćena Zaključkom naslovnog suda br. St-793/2019- 139 od 18. svibnja 2023., nekretnina je Rješenjem br. St-793/2019-163 od 4. kolovoza 2023. dosuđena trećem ponuditelju Ivanu Bogoviću za iznos od 928.204,19 EUR-a /6.993.554,47 kn koji je i uplatio cjelokupni iznos, a FINA je doznačila sredstva naslovnom sudu u iznosu od 928.204,19 EUR-a 28. kolovoza 2023.

Jamčevina Antuna Divića u iznosu od 142.640,84 EUR-a, sukladno Rješenju suda zadržana je i s tim se iznosom namiruje razlika cijene između ponuđene cijene Antuna Divića i uplaćene cijene novog ponuditelja Ivana Bogovića i zadržana jamčevina se uračunava u kupovninu a također i prethodne dvije jamčevine su zadržane i to jamčevina ponuditelja BAŠIĆ COMMERCE d.o.o. Slavonski Brod u iznosu od 14.264,08 EUR-A /107.472,74 kn i jamčevina ponuditelja Projekt Viškovo d.o.o. Slavonski Brod u iznosu od 142.640,84 EUR-a / 1.074.727,40 kn radi namirenja troškova nove prodaje i naknade razlike između kupovnine postignute na novoj prodaji, a navedena sredstva su deponirana kod FINA-e koja je provodila prodaju.Iz zadržanih jamčevina, sukladno Rješenjima naslovnog suda o oglašenim

prodajama nevažećim, namiruje se razlika iznosa od uplaćene cijene Ivana Bogovića od 928.204,19 EUR/6.993.554,47 kn do ponuđene cijene Antuna Divića u iznosu od 1.200.704,19 EUR/9.046.705,72 kn, a koja razlika sukladno točki 8. u obrazloženju Rješenja suda br. St-793/2019-163 iznosi 272.500,00 EUR-a.

Stoga se za obračun troškova unovčenja uzima navedeni iznos od 1.200.704,19 EUR/9.046.705,72 kn, te se daje prikaz imovine stečajnog dužnika koji je ostvaren prodajom, zakupom, naplatom potraživanja, te iskazane vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika prema zadnjoj prodajnoj cijeni, u postotku na ukupnu imovinu kako slijedi:

Opis	Unovčeni iznos/procijenjeni iznos	% unovčenja
kč.br. 3392 u naravi kuća broj 21 i dvorište u ulici Lj. Gaja, površine 305 m2, upisana u zk.ul. 3769 k.o. Slavonski Brod	65.791,03 € / 495.702,50 kn	5,05%
kč.br. 3388/1, u naravi hotel broj 44 i dvorište u ulici N. Zrinskog, ukupne površine 614 m2, upisana u zk.ul. 3765, k.o. Slavonski Brod	1.200.704,19 € / 9.046.705,72 kn	92,17%
Zakupnine	19.908,42 € / 150.000,00 kn	1,53%
Naplaćena stara potraživanja	6.100,07 € / 45.960,95 kn	0,47%
Pokretnine (cijena iskazana prema zadnjoj objavljenoj prodaji)	10.168,96 € / 76.618,00 kn	0,78%
<b>Ukupno:</b>	<b>1.302.672,67 € / 9.814.987,17 kn</b>	<b>100,00%</b>

U gore navedenoj tablici iskazana je prodana vrijednost nekretnine u iznosu od 1.200.704,19 € / 9.046.705,72 kn, te vrijednost ranije prodane nekretnine u iznosu od 65.791,03 € / 495.702,50 kn kao i naplaćeni iznos zakupnine od 19.908,42 € / 150.000,00 kn i starih potraživanja koja iznose 6.100,07 € / 45.960,95 kn, te su dodane i pokretnine koje još nisu unovčene u iznosu od 10.168,96 € / 76.618,00 kn što čini ukupnu stečajnu masu od 1.302.672,67 € / 9.814.987,17 kn.

Sukladno navedenom prema iskazanim postocima sada prodana nekretnina čini 92,17% stečajne mase, te se daje pregled troškova koji u određenom postotku terete prodanu nekretninu.

Opis	Ukupni iznos (kn)	% alikvotnog dijela	Alikvotni dio - tereti razlučnog vjerovnika
Knjigovodstveni troškovi {92,17%}	5.972,53 € / 45.000,00 kn	92,17	5.504,88 € / 41.476,50 kn
Troškovi el. javne dražbe {100%}	371,62 € / 2.800,00 kn	100	371,62 € / 2.800,00 kn
Nagrada stečajnom upravitelju bruto {92,17%}	89.886,52 € / 677.250,00	92,17	82.848,41 € / 624.221,32
Troškovi premije osiguranja za zgradu hotela {100%}	916,02 € / 6.901,74 kn	100	916,02 € / 6.901,74 kn
<b>UKUPNO TROŠKOVI KOJI TERETE NEKRETNINU</b>	<b>97.466,69 € / 731.951,74 kn</b>		<b>89.640,93 € / 675.399,56 kn</b>

Iz izloženog je razvidno da je navedeni postotak primijenjen na knjigovodstvene troškove i nagradu stečajnog upravitelja dok trošak javne objave putem Fine i troškovi premije osiguranja zgrade hotela su direktni troškovi prodane nekretnine. Napominjem također da nije bilo dodatnih troškova u svezi prodaje nekretnine.

U nastavku se daje izračun nagrade stečajnog upravitelja prema Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 105/15) u kunama i eurima:

Vrijednost unovčene stečajne mase u kunama				Nagrada u %	Osnovica za obračun	Iznos nagrade (bruto)
		do	100.000,00	16	100.000,00	16.000,00 kn
na razliku od	100.000,01	do	300.000,00	12	199.999,99	24.000,00 kn
na razliku od	300.000,01	do	500.000,00	10	199.999,99	20.000,00 kn
na razliku od	500.000,01	do	1.000.000,00	8	499	40.000,00 kn
na razliku od	1.000.000,01	do	5.000.000,00	7	3.999.999,99	280.000,00
na razliku od	5.000.000,01	do	10.000.000,0	6	4.814.987,21	250.000,00
na razliku od	10.000.000,0	do	12.000.000,0	5	o	0,00 kn
na razliku iznad	12.000.000,0			1	o	0,00 kn
Ukupno unovčena stečajna masa					9.814.987,17	630.000,00 kn
Doprinos za zdravstveno osiguranje (7,5%)						47.250,00
UKUPNO NAGRADA (bruto 2)						677.250,00 kn

Vrijednost unovčene stečajne mase u eurima				Nagrada u %	Osnovica za obračun	Iznos nagrade (bruto)
		do	13.272,28	16	13.272,28	2.123,56 €
na razliku od	13.272,28	do	39.816,84	12	26	3.185,35 €
na razliku od	39.816,84	do	66.361,40	10	26	2.654,46 €
na razliku od	66.361,41	do	132.722,81	8	66.361,40	5.308,91 €
na razliku od	132.722,81	do	663.614,04	7	530.891,23	37.162,39 €
na razliku od	663.614,04	do	1.327.228,0	6	639.058,64	33.180,70 €
na razliku od	1.327.228,09	do	1.592.673,7	5	o	0,00 €
na razliku iznad	1.592.673,70			1	o	0,00 €
Ukupno unovčena stečajna masa					1.302.672,67	83.615,37 €
Doprinos za zdravstveno osiguranje (7,5%)						6.271,15 €
UKUPNO NAGRADA (bruto 2)						89.886,52 €

Sukladno navedenom predlaže da se od unovčene vrijednosti nekretnine u iznosu od 1.200.704,19 € / 9.046.705,72 kn obustave troškovi prema gore navedenom izračunu u iznosu od 89.640,93 € / 675.399,56 kn te da se isti uplate na račun stečajnog dužnika koji se vodi kod Addiko bank d.d. br. HR 89 2500 0091 1015 1105 8, a ostatak iznosa od 1.111.063,26 € / 8.371.306,16 kn da se uplati razlučnom vjerovniku Zagrebačka banka d.d. Zagreb.

Predmetni obračun troškova dostavljen je razlučnom vjerovniku na suglasnost te je isti s njime suglasan.

Prisutni su suglasni s navedenim prijedlogom stečajnog upravitelja.

Sud donosi

### r j e š e n j e

I. Odluka o diobi kupovnine ostvarene prodajom nekretnine stečajnog dužnika biti će donesena u pismenom otpravku.

II. Spajaju se ročište za diobu kupovnine i Skupština vjerovnika.

Prelazi se na ročište Skupštine vjerovnika.

Rad Skupštine vjerovnika odvijat će se prema sljedećem dnevnom redu:

1. Izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka
2. Donošenje odluke o daljnjem unovčenju pokretnina stečajnog dužnika
3. Razno.

Stečajni upravitelj je dostavio izvješće o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase u kojem navodi da je Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku, stalna služba u Slavanskom Brodu broj: St-793/2019 -15 od 16. listopada 2020 god. otvoren je stečajni postupak nad dužnikom PUPA d.o.o. OIB: 35206273148 sa sjedištem Slavonski Brod, N. Zrinskog 44. Ispitno i izvještajno ročište održano je dana 29. siječnja 2021. godine.

Na ispitnom ročištu ispitana je jedna tražbina vjerovnika prvog višeg isplatnog reda, te tri tražbine vjerovnika drugog višeg isplatnog reda, te su iste utvrđene rješenjem naslovnog suda br. St-793/2019-29 od 1. veljače 2021. i to:

- I viši isplatni red u iznosu od 1,96 kn
- II viši isplatni red u iznosu od 14.022.744,75 kn

U stečajnom postupku nema zaposlenih radnika, a niti je bio moguć nastavak poslovanja dužnika. Tijekom stečajnog postupka vodili su se ovršni postupci:

- pod brojem Ovr-1763/21 kod Općinskog suda u Slavanskom Brodu, protiv ovršenika Poduzeće za ceste d.o.o. Slavonski Brod te je naplaćen iznos od 31.833,81 kn,
- pod brojem Ovr-610/2019 kod Općinskog suda u Slavanskom Brodu, protiv stečajnog dužnika i dr. koji je pokrenut prije otvaranja stečajnog postupka, a nakon moga očitovanja postupak je obustavljen rješenjem broj Ovr-610/2019 od 5. srpnja 2021. godine Pokretnine stečajnog dužnika sastoje se od ugostiteljske opreme, hotelskog namještaja, informatičke opreme i ostalo, koje su procijenjene po stalnog

sudskom vještaku i procjenitelju Perici Dumančiću iz Osijeka na iznos od 94.590,00 kn s PDV-om.

Unovčeni predmeti stečajne mase

a) U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi koja je održana od 10. lipnja 2021. godine do 1. rujna 2021. godine unovčena je nekretnina upisana u zk.ul.br. 3769 za iznos od 495.702,50 kn (početna cijena iznosila je 215.702,00 kune).

b) Na drugoj ponovljenoj elektroničkoj javnoj dražbi koja je trajala od 13.2.2023. do 10.5. 2023. prodana je nekretnina upisana u zk.ul.br. 3765 kč.br. 3388/1 u naravi hotel na adresi N.Š.Zrinskog br. 44, Slavonski Brod, za iznos od 1.200.704,19 EUR-a. Budući da ponuditelj u ostavljenom roku nije uplatio kupovninu, uplaćena jamčevina je zadržana u iznosu od 142.640,84 EUR-a radi namirenja razlike cijene između ponuđene cijene i cijene novog ponuditelja. Novom ponuditelju nekretnina je dosuđena za iznos od 928.204,19 EUR-a / 6.993.554,47 kn koju je kupovninu u cijelosti uplatio.

Pokretnine stečajnog dužnika do sada nisu unovčene niti na trećoj javnoj dražbi, zbog čega je predloženo zakazivanje skupštine vjerovnika na kojoj bi se donijela odluka o daljnjem načinu unovčenja pokretnina.

Kupac nekretnine Ivan Bogović, za sve pokretnine ponudio je dana 17. listopada 2023. godine cijenu u iznosu od 100,00 EUR-a.

Razlučno pravo prijavila je Zagrebačka banka d.d. Zagreb u iznosu od 15.140.000,00 kn temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu. Razlučni vjerovnik namiren je od prodaje nekretnine upisane u zk. ul. br. 3769 u iznosu od 456.405,50 kuna temeljem Rješenja naslovnog suda broj St-793/2019-90 od 22. studenog 2021. godine.

Prema dostavljenoj prijavi od 6. travnja 2021. godine prijavljena su izlučna prava na pokretninama Dubravke Rački iz Slavanskog Broda, Kairos – U.G.T. d.o.o. Slavonski brod i Eurobazeni d.o.o. Gornja Vrba , a podneskom od 18. listopada 2023. izvijestio sam naslovni sud da su pokretnine koje su bile predmet izlučnih prava predane različitim vjerovnicima a isti su ih prodali kupcu Đuro Đaković stan d.o.o. Slavonski Brod.

Tijekom stečajnog postupka uredno se podmiruju obveze stečajne mase a na žiro računu stečajnog dužnika koji se vodi kod Addiko Bank d.d. pod brojem HR89 2500 0091 1015 1105 8 nalaze se novčana sredstva u iznosu od 15.367,95 eur-a na dan 25. siječnja 2024. godine te se daje pregled prometa na računu u prethodnom razdoblju:

Promet po žiro računu do 25.01.2024.godine		
PRIHOD		
Zakup	167.209,08 kn	22.192,46 €
Naplata potraživanja	13.937,82 kn	1.849,86 €
Povrat zapljenjenih sredstava FINA	5.000,00 kn	663,61€
Prodaja nekretnine	39.296,56 kn	5.215,55 €

Osiguranje	11.904,51kn	1.580,00 €
Naplata po ovrsi	32.023, 13 kn	4.250,20 €
UKUPNO	269.371,10 kn	35.751,68 €
RASHOD		
Naknada banke	2.677,38 kn	355,35 €
Osiguranje	20.705,33 kn	2.748,07 €
FINA predujam el.dražba	3.600,00 kn	477,80 €
Procjena pokretnina	3.500,00 kn	464,53 €
Oglas	13.875,00 kn	1.841,53 €
Javni bilježnik	970,00 kn	128,74 €
Troškovi (poštarina,pečat,biljezi)	481,05 kn	63,85 €
Odvjetničke usluge	9.623,59 kn	1.277,27 €
Knjigovodstvo	46.249,70 kn	6.138,38 €
FINA predujam za ovrhu	70,00 kn	9,29 €
Održavanje	3.164,49 kn	420,00 €
Ugovor o djelu	10.384,05 kn	1.378,20 €
Arhiviranje ( Filtoteka)	11.791,49 kn	1.565,00 €
Plaćeni PDV	26.489, 19 kn	3.515,72 €
UKUPNO	153.581,27 kn	20.383,73 €
Stanje na žiro računu 25.01.2024.	115.789,83 kn	15.367,95 €

Tijekom stečajnog postupka nije bilo potrebe za zapošljavanjem radnika te nisu vršene niti isplate.

Također nije bilo potraživanja iz ranijih radnih odnosa.

U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka nije bilo dioba.

U tijeku su sudski postupci:

- Ustavna tužba
- Prijedlog za dopuštenje revizije

koje je pokrenuo ponuditelj Antun Divić po punomoćniku Petru Krniću odvjetniku iz Slavenskog Broda.

Stečajni upravitelj ističe da je zadnja prodaja pokretnina izvršena 16. lipnja 2022. za iznos od 10.159,00 eura. Predlaže da se pokretnine i dalje prodaju na isti način, odnosno oglašavanjem u medijima i to svaki puta po umanjenoj cijeni od prethodne za 15% do prodaje, s tim da će prvi poziv se odnositi na iznos od 10.159,00 eura umanjen za 15% te da će svaka daljnja prodaja se oglašavati nakon 15 dana.

Kupci predmetne nekretnine Ivan i Anamarija Bogović navode da od 30 pokretnina koje se prodaju, ne postoji 9 a nefunkcionalno je 10, dakle moguće je prodati 11 pokretnina za koje su oni zainteresirani.

Stečajni upravitelj tvrdi da je prilikom stupanja u posjed nekretnine kupaca, obišao i popisanih nekretnina te utvrdio da su sve sa popisa tamo. Pokretnine broj: 22, 23, 25 i 27 su mali frižideri koji su bili neispravni.

Kupci ističu da je iz zapisnika o primopredaji nekretnine razvidno da su u posjed kupcu predane i pokretnine koje su zatečene u Hotelu bez pokretnina stečajnog dužnika koje su otpisane i rashodovane a s čime je stečajni upravitelj upoznat u cijelosti od ranije.

Stečajni upravitelj tvrdi kao prvo da su sve pokretnine knjigovodstvene otpisane i rashodovane te da u zapisniku o primopredaji od 16. 10. 2023., a koji je on potpisao nije točno navedeno da sve pokretnine koje su sada predmet prodaje nisu predane u posjed kupcima nekretnine, već da su sve ostale u nekretnini što je on sam utvrdio.

Kupci tvrde da su do sada utrošili 6.003,00 eura na popravke predmetnih pokretnina, predlažu da se pokretnine iznesu iz Hotela odnosno da se rezerviraju novci za troškove skladištenja pokretnina, koje bi prema nalazu vještaka iznosile 283 eura mjesečno plus PDV. Nude 1.500,00 eura za sve pokretnine, a koji iznos nude u ime društva Đuro Đaković Stan d.o.o. a koji je zakupnik hotela.

Obzirom na sve izneseno vjerovnici su suglasni da se predmetne pokretnine prodaju zakupniku hotela Đuro Đaković Stan d.o.o. za iznos od 1.500,00 eura. Stečajni upravitelj je također suglasan sa navedenom prodajom.

Skupštine vjerovnika je suglasna sa:

1. Izvješćem stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka
2. Prodajom predmetnih pokretnina zakupniku hotela Đuro Đaković Stan d.o.o. za iznos od 1.500,00 eura.

Dovršeno u 11:05 sati.

Sutkinja

Stečajni upravitelj

Zapisničar

Vjerovnici

Kupci