

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Varaždinu

Poslovni broj spisa: St- 326/2023

**Dužnik: STANOING d.o.o. ustečaju
Jurja Habelića 4, Varaždin
OIB: 21611439134**

**Obračun troškova unovčenja nekretnine sukladno čl. 254. Stečajnog zakona
(Razlučni vjerovnik Eos Matrix d.o.o.)**

I. PRODAJA NEKRETNINE NA KOJOJ JE OSNOVANO ZALOŽNO PRAVO

Rješenjem Trgovačkog suda u Varaždinu, posl. br. St-326/2023-2023. od dana 30.10.2025. i posl. br. St-326/2023-227 od dana 14.11.2025., određeno je unovčenje nekretnina stečajnog dužnika Stanoing d.o.o. u stečaju, prodajom uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka koju provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom i to: nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Varaždinu, zemljišnoknjižni odjel Varaždin, kat čestica br. 14534/4, Šibenska ulica DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA, Varaždin, Šibenska ulica 12, ukupno 2359 m², upisana u zk. ul. 14409 k.o. Varaždin i to:

- 1.) 14. suvlasnički dio: 4240/255570 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14), ETAŽA 14 - u naravi 2-sobni stan na 2. katu, a koji se sastoji od : hodnik 3,90 m², kupaona 4,30 m², kuhinja 5,30 m², spavaća soba 12,90 m², dnevni boravak 12,10 m², loggia 3,10 m², spremište u prizemlju 0,80 m², ukupne površine 42,40 m²,
- 2.) 20. suvlasnički dio: 5370/255570 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20), ETAŽA 20 - u naravi 3-sobni stan na 3. katu, a koji se sastoji od : hodnik 5,90 m², kupaona 4,30 m², spavaća soba 11,30 m², spavaća soba 11,00 m², dnevni boravak 13,30 m², kuhinja 6,10 m², balkon 1,80 m², ukupne površine 53,70 m²,
- 3.) 23. suvlasnički dio: 4240/255570 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-23), ETAŽA 23 - u naravi 2-sobni stan na 3. katu, a koji se sastoji od : hodnik 3,90 m², kupaona 4,30 m², kuhinja 5,30 m², spavaća soba 12,90 m², dnevni boravak 12,10 m², loggia 3,10 m², spremište u prizemlju 0,80 m², ukupne površine 42,40 m²,
- 4.) 38. suvlasnički dio: 10230/255570 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E38), ETAŽA 38 - u naravi 3-sobni stan u potkrovlju, a koji se sastoji od : hodnik 8,10 m², 2 Poslovni broj: St-326/2023-275 kuhinja 4,90 m², dnevni boravak 28,40 m², kupaona 4,80 m², spavaća soba 10,30 m², spavaća soba 9,90 m², hodnik 9,10 m², kupaona 5,80 m², terasa 21,00 m², ukupne površine 102,30 m²,
- 5.) 39. suvlasnički dio: 9310/255570 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-39), ETAŽA 39 - u naravi 3-sobni stan u potkrovlju, a koji se sastoji od : hodnik 6,60 m², kupaona 6,00 m², wc 2,60 m², spavaća soba 13,10 m², spavaća soba 9,90 m², hodnik 4,60 m², kuhinja 5,00 m², dnevni boravak 25,80 m², terasa 19,50 m², ukupne površine 93,10 m²,

6.) 41. suvlasnički dio: 1970/255570 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-41), ETAŽA 41 - u naravi garaža u prizemlju, a koja se sastoji od : garažno mjesto br. 1, sa 19,70 m2, ukupne površine 19,70 m2,

7.) 55. suvlasnički dio: 1610/255570 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-55), ETAŽA 55 - u naravi garaža u prizemlju, a koja se sastoji od : garažno mjesto br.15 sa 16,10 m2, ukupne površine 16,10 m2,

8.) 56. suvlasnički dio: 1640/255570 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-56), ETAŽA 56 - u naravi garaža u prizemlju, a koja se sastoji od : garažno mjesto br.16 sa 16,40 m2, ukupne površine 16,40 m2

Zaključkom stečajnog suda posl. br. St-326/2025-275 od dana 10.02.2026.određen je način prodaje predmetne nekretnine putem elektroničke javne dražbe koju provodi Financijska agencija te je utvrđena vrijednost nekretnina.

Nakon provedene 1. javne dražbe, za naprijed navedene nekretnine, ostvarene su slijedeće kupovnine:

Tabela 1. Popis nekretnina i ostvarena kupovna

Redni br.	Opis nekretnine	Ostvarena kupovina / EUR	Postotak %	Kupac
1.	Kat.čest. 14534/4, zk.ul. 14409, k.o. Varaždin, E-14 – 2 sobni stan na 2. katu, Šibenska 12	82.050,00	14,90	Lana Savić
2.	Kat.čest. 14534/4, zk.ul. 14409, k.o. Varaždin, E-20 – 3 sobni stan na 3. katu, Šibenska 12	99.375,00	18,04	IMEX BANKA d.d.
3.	Kat.čest. 14534/4, zk.ul. 14409, k.o. Varaždin, E-23 – 2 sobni stan na 3. katu, Šibenska 12	62.050,00	11,26	IMEX BANKA d.d.
4.	Kat.čest. 14534/4, zk.ul. 14409, k.o. Varaždin, E-38 – 3 sobni stan u potkrovlju, Šibenska 12	139.275,00	25,29	IMEX BANKA d.d.
5.	Kat.čest. 14534/4, zk.ul. 14409, k.o. Varaždin, E-39 – 3 sobni stan u potkrovlju, Šibenska 12	115.150,00	20,90	IMEX BANKA d.d.
6.	Kat.čest. 14534/4, zk.ul. 14409, k.o. Varaždin, E-41 – garažno mjesto br. 1, Šibenska 12	17.677,50	3,21	AUTO MAK d.o.o.
7.	Kat.čest. 14534/4, zk.ul. 14409, k.o. Varaždin, E-55 – garažno mjesto br. 15, Šibenska 12	16.725,00	3,04	Antun Katalenić
8.	Kat.čest. 14534/4, zk.ul. 14409, k.o. Varaždin, E-56 – garažno mjesto br. 16, Šibenska 12	18.480,00	3,36	Branko Kunštek
	UKUPNO	550.782,50		

- na nekretnini pod rednim brojem 8., koja je predmet namirenja, upisano je založno pravo u prvom redu u korist EOS MATRIX D.O.O., OIB: 76674680107, HORVATOVA ULICA 82, 10000 ZAGREB
(temeljem Ugovora o cesiji od 09.12.2025., izvršen je prijenos založnog prava sa založnog vjerovnika NEKRETNINE PLUS d.o.o. na novog založnog vjerovnika EOS MATRIX d.o.o.) u drugom i trećem redu u korist REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED VARAŽDIN.

II. TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA I OSTALE OBVEZE STEČAJNE MASE KOJI TERETE UNOVČENU NEKRETNINU

Tabela 2. Opći troškovi koji terete unovčene nekretnine u razmjernom dijelu od 50,23%

Ostvareni troškovi	Ukupno	Unovčena vrijednost Šibenska 12 550.782,50 eur = 50,23%	Ukupna utvrđena vrijednost nekretnina koje su trenutno u prodaji 545.783,00 eur = 49,77%
1.Troškovi knjigovodstvenih usluga	9.316,06	4.679,46	4.636,60
2.Bankarski troškovi vođenja računa i bankarske naknade	425,80	213,88	211,92
3.Troškovi elektroničkih računa	81,25	40,81	40,44
Ukupno troškovi	9.823,11	4.934,15	4.888,96

Obrazloženje tabele 2: Nepodmireni opći troškovi iznose 9.823,11 eur, od čega knjigovodstveni troškovi 9.316,06 eur, bankarski troškovi 425,80 eur i troškovi elektroničkih računa 81,25 eur. Postotak sudjelovanja razlučnih vjerovnika u nepodmirenim općim troškovima izračunat je na način da je stavljeno u omjer ostvarena kupovna za nekretnine za koje se radi namirenje (550.782,50 eur) i nekretnine koje se trenutno predmet prodaje (545.783,00 eur), što ukupno iznosi 1.096.565,50, te na taj način postotak unovčena vrijednost nekretnina iznosi 50,23% ($550.782,50 / 1.096.565,50 = 50,23\%$, slijedom čega razlučni vjerovnici za unovčene nekretnine sudjeluju u nepodmirenim općim troškovima u iznosu od 50,23% općih troškova

Tabela 3. Izračun sudjelovanja svake pojedine nekretnine u općim troškovima

Redni br.	Opis nekretnine	Postotak sudjelovanja u općim troškovima	Knjigovodstveni troškovi 4.679,46 eur	Bankarski troškovi 213,88 eur	MER 40,81 eur	Ukupno opći troškovi
1.	Kat.čest. 14534/4, zk.ul. 14409, k.o. Varaždin,E-14	14,90 %	697,25	31,87	6,08	735,20
2.	Kat.čest. 14534/4, zk.ul. 14409, k.o. Varaždin,E-20	18,04 %	844,17	38,58	7,37	890,12
3.	Kat.čest. 14534/4, zk.ul. 14409, k.o. Varaždin,E-23	11,26 %	526,91	24,08	4,57	555,56
4.	Kat.čest. 14534/4, zk.ul. 14409, k.o. Varaždin,E-38	25,29 %	1.183,43	54,10	10,33	1.247,86
5.	Kat.čest. 14534/4, zk.ul. 14409, k.o. Varaždin,E-39	20,90 %	978,02	44,70	8,53	1.031,25

6.	Kat.čest. 14534/4, zk.ul. 14409, k.o. Varaždin,E-41	3,21 %	150,21	6,88	1,32	158,41
7.	Kat.čest. 14534/4, zk.ul. 14409, k.o. Varaždin,E-55	3,04 %	142,24	6,50	1,24	149,98
8.	Kat.čest. 14534/4, zk.ul. 14409, k.o. Varaždin,E-56	3,36 %	157,23	7,17	1,37	165,77
	UKUPNO		4.679,46 eur	213,88 eur	40,81 eur	4.934,15

Obrazloženje tabele 3: postotak sudjelovanja svake pojedine nekretnine u općim troškovima (u 50,23% općih troškova) izračunat je na način da je unovčena vrijednost svake pojedine nekretnine stavljena u omjer sa ukupno unovčenom vrijednošću za svih 8 nekretnina i dobiveni postotak pomnožen je se iznosom svakog pojedinog općeg troška, na način kako je to uvodno prikazano u tabeli 1. i izračunato u tabeli 3.

Tabela 4. Troškovi koji terete unovčenu nekretninu u 100% iznosu

Ostvareni troškovi	Iznos u eur
1.Trošak procjene nekretnine	3.937,50
2.Trošak dezinfekcije nekretnine	7.710,00
3. Trošak elektroničke javne dražbe	1.115,00
4.Trošak promjena brava	1.176,30
5.Putni troškovi stečajnog upravitelja	573,55
6. PDV 25%	110.156,50
7. Bruto nagrada stečajnom upravitelju	41.242.86
Ukupno troškovi	165.911,71

Obrazloženje tabele 4: pod rednim brojem 1-7, obračunati su svi troškovi koji neposredno terete svih 8 nekretnina i to:

1. Trošak procjene nekretnina 3.937,50 eur sukladno izdanom računu od strane procijenitelja u kojem je razvidno koliko iznosi procjena svake pojedine nekretnine obzirom na vrstu nekretnine (stanovi, spremišta, garažna mjesta)
2. Trošak dezinfekcije nekretnine u iznosu od 7.710,00 eur. Obzirom na činjenicu da se radi o nedovršenoj stambenoj zgradi, koja je više od 10 godina bila zapuštena, te su se kroz otvore na tavanu, otvore u prizemlju te kroz nezatvorene prozore naselili golubovi, zajednički dijelovi zgrada (stubišta) bili su prekriveni izmetom od goluba kao i pojedine etažne jedinice u kojima su nisu mogli zatvoriti prozori jer na PVC stolariji nije bio dovršen odnosno ugrađen mehanizam zatvaranja prozora. Istovremeno sa čišćenjem i provođenjem dezinfekcije, izvršeno je zatvaranje otvora u prizemlju zidanjem, te na tavanu zabijanjem daski, kako bi se spriječio daljnji ulazak golubova. Daljnje zatvaranje prozora izvršeno je od strane ključara, ugradnjom mehanizma za zatvaranje
3. Trošak elektroničke javne dražbe, po pozivu FINA-e, plaćen je u iznosu od 1.115,00 eur
4. Troškovi promjene brava i zatvaranje prozora ugradnjom mehanizma za zatvaranje, ukupno

iznose 1.176,30 eur. Unatoč opetovanim zahtjevima da mi se dostave ključevi nekretnine koje čine stečajnu masu, nije mi omogućeno preuzimanje istih. Zbog toga sam za otvaranje svih nekretnina angažirala ključara, koji je izvršio promjenu brava, a na etažnim jedinicama u Šibenskoj 12 izvršio je i zatvaranje prozora ugradnjom mehanizma za zatvaranje. Obzirom da je promijenjena brava i na ulazim vratima u zgradu, napravljen je i dovoljan broj kopija ključa za podjelu drugim suvlasnicima zgrade.

5. Putni troškovi stečajnog upravitelja iznose 573,55 eur, a obuhvaćaju troškove koji su nastali u svezi unovčenih nekretnina i to na relaciji ČK-VŽ-ČK :odlazak u zemljišnoknjižni odjel radi pribavljanja elaborata etažiranja, odlazak radi obilaska i identifikacije etažnih jedinica, odlazak sa procjeniteljem radi procjene nekretnine, odlazak s ključarem radi promjene brava, obilazak nekretnine prilikom obavljanja dezinfekcije, razgledavanje nekretnina)
6. U ostvarenoj kupovnici sadržan je PDV u ukupnom iznosu od 110.156,50 eur, budući da su predmet prodaje nedovršeni stanovi i garažna mjesta koji nisu bili nastanjeni niti korišteni. Sukladno članku 40. stavku 1. točki j) Zakona o porezu na dodanu vrijednost, oslobođenje od PDV-a ne odnosi se na isporuku građevina ili njihovih dijelova prije prvog nastanjenja odnosno korištenja. Nadalje, člankom 72.b stavkom 5. Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost izričito je propisano da je isporuka nedovršenih građevina ili njihovih dijelova, kao što je roh-bau, oporeziva PDV-om. Slijedom navedenoga, na kupovninu ostvarenu prodajom predmetnih nedovršenih stanova obračunava se PDV po propisanoj stopi.“
7. Bruto nagrada stečajnom upravitelju, sukladno čl. 5. i 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima, u odnosu na unovčenu vrijednost nekretnina pod rednim brojem od 1 do 7., na kojima nekretninama ima osnovano založno pravo u prvom redu založni vjerovnik Imex banka d.d. , u odnosu na ostvarenu kupovninu od 4.010.633,18 eur, brutto nagrada iznosi 41.242,86 EUR.

Tabela 5. Izračun sudjelovanja svake pojedine nekretnine u neposrednim troškovima

Redn i br.	Opis nekretnine	Postotak sudjelovanj a u neposredni m troškovima	Procjena nekretnina 3.937,50	Dezinsekc ija 7.710,00	El. javna dražba 1.115,00	Promjena brave 1.176,30	PDV 25% 110.156,50	Putni Troškovi 573,55	UKUPNO EUR
1.	E-14	14,90 %	586,69	1.148,79	166,13	175,27	16.410,00	85,46	18.572,34
2.	E-20	18,04 %	710,32	1.390,88	201,15	212,20	19.875,00	103,47	22.493,02
3.	E-23	11,26 %	443,36	868,15	125,55	132,45	12.410,00	64,58	14.044,09
4.	E-38	25,29 %	995,79	1.949,86	281,98	297,50	27.855,00	145,05	31.555,18
5.	E-39	20,90 %	822,94	1.611,39	233,04	245,84	23.030,00	119,87	26.063,08
6.	E-41	3,21 %	126,40	247,49	35,79	37,76	3.535,50	18,42	4.001,36
7.	E-55	3,04 %	119,70	234,38	33,90	35,76	3.345,00	17,43	3.786,17

8.	E-56	3,36 %	132,30	259,06	37,46	39,52	3.696,00	19,27	4.183,61
	UKUPNO		3.937,50	7.710,00	1.115,00	1.176,30	110.156,50	573,55	124.698,85

Tabela 6. Obračun nagrade stečajnom upravitelju

(za nekretninu pod rednim brojem 8, na kojoj ima založno pravo EOX MATRIX)

Od iznosa u kn	Do iznosa u kn	Osnovica za obračun /kn	%	Iznos nagrade u kn	Iznos nagrade u EUR
	100.000,00	100.000,00	16%	16.000,00	2.123,56
100.000,01	139.237,56	39.237,56	12%	4.708,44	624,92
Ukupno		139.237,56 kn 18.480,00 eur		20.708,44	2.748,48

Obračunom nagrade stečajnom upravitelju sukladno čl. 5. i 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima, u odnosu na unovčenu vrijednost nekretnina od 18.480,00 EUR, bruto nagrada iznosi 2.748,48 EUR

III.

PRIJEDLOG RASPODJELE KUPOVNINE I NAMIRENJA RAZLUČNOG VJEROVNIKA

A) Raspodjela kupovnine ostvarene prodajom nekretnine kat.čest. 14534/4, zk.ul. 14409, k.o. Varaždin, E-56

Tabela 7. Troškovi koji terete unovčenu nekretninu

I.Opći troškovi	Iznos u eur
1.Knjigovodstveni troškovi	157,23
2.Bankarski troškovi	7,17
3. Troškovi elektroničkih računa	1,37
I.Ukupno opći troškovi	165,77
II.Naposredni troškovi	
4.Trošak procjene nekretnine	132,30
5.Trošak dezinfekcije nekretnine	259,06
6. Trošak elektroničke javne dražbe	37,46
7.Trošak promjena brava	39,52
8.PDV 25%	3.696,00

9.Putni troškovi stečajnog upravitelja	19,27
10.Bruto nagrada stečajnom upravitelju	2.748,48
II.Ukupno neposredni troškovi	6.932,09
UKUPNO TROŠKOVI I. i II.	7.097,86

Ukupni opći i neporedni troškovi koji terete unovčenu nekretninu iznose 7.097,86 eur, od čega

1. Troškovi knjigovodstvenih usluga u iznosu od 157,23 eur, obuhvaćaju troškove vođenja poslovnih knjiga, podnošenje Godišnjih financijskih izvještaja, usklađivanje knjigovodstvene i ostale financijske dokumentacije,
2. Bankarski troškovi i vođenja računa i bankarske naknade u iznosu od 7,17 eur,
3. Troškovi elektroničkih računa u iznosu od 1,37 eur,
4. Trošak procjene nekretnine u iznosu od 132,30 eur,
5. Trošak čišćenja nekretnina od golubova sa dezinsekcijom, troškovi zatvaranja otvora na zgradi radi sprječavanje daljnjeg ulaska golubova, u iznosu od 259,06 eur,
6. Trošak elektroničke javne dražbe 37.46 eur,
7. Trošak promjene brava i ugradnja mehanizma za zatvaranje prozora u iznosu od 39,52 eur,
8. U ostvarenoj kupovini od 18.480,00 eur, sadržan je PDV po stopi od 25% štp iznosi 3.696,00 eur. Budući da su predmet prodaje nedovršeni stanovi i garažna mjesta koji nisu bili nastanjeni niti korišteni. Sukladno članku 40. stavku 1. točki j) Zakona o porezu na dodanu vrijednost, oslobođenje od PDV-a ne odnosi se na isporuku građevina ili njihovih dijelova prije prvog nastanjenja odnosno korištenja. Nadalje, člankom 72.b stavkom 5. Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost izričito je propisano da je isporuka nedovršenih građevina ili njihovih dijelova, kao što je roh-bau, oporeziva PDV-om. Slijedom navedenoga, na kupovinu ostvarenu prodajom predmetnih nedovršenih stanova obračunava se PDV po propisanoj stopi
8. Putni troškovi stečajnog upravitelja u iznosu od 19,27 eur, nastali na relaciji ČK-VŽ-ČK, nastali u svezi poslova održavanja nekretnine (odlazak u zemljišnoknjižni odjel radi pribavljanja elaborata etažiranja, odlazak radi obilaska i identifikacije etažnih jedinica, odlazak sa procjeniteljem radi procjene nekretnine, odlazak s ključarem radi promjene brava, obilazak nekretnine prilikom obavljanja poslova dezinsekcije, razgledavanje nekretnina)
9. Bruto nagrada stečajnom upravitelju iznosi 2.748,48 eur
Bruto nagrada stečajnom upravitelju obračunata sukladno čl. 5. i 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima, u odnosu na ukupno ostvarenu kupovinu u iznosu od 18.480,00 eur, za nekretninu pod rednim brojem 8., na kojoj Eos Matrix ima osnovano založno pravo a koji obračun je prikazan u tabeli 6.

Sukladno čl. 253. st.1. Stečajnog zakona,

Predlažem

da se iz utrška u iznosu od 18.480,00 eur, ostvarenog prodajom nekretnine stečajnog dužnika upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Varaždinu, zemljišnoknjižni odjel Varaždin, kat čestica br. 14534/4, zk. ul. 14409 k.o. Varaždin i to:

56. suvlasnički dio: 1640/255570 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-56), ETAŽA 56 - u naravi garaža u prizemlju, a koja se sastoji od : garažno mjesto br.16 sa 16,40 m2, ukupne površine 16,40 2

- **U stečajnu masu unese iznos od 7.097,86 eur za namirenje troškova unovčenja na račun stečajnog dužnika STANOING d.o.o. u stečaju, koji se vodi kod Hrvatske poštanske banke d.d., IBAN: HR5223900011101402604,**
- **Sa preostalim iznosom od 11.382,14 eur da se po osnovi dijela glavnice duga namiri tražbina razlučnog vjerovnika, EOS MATRIX D.O.O., OIB: 76674680107, HORVATOVA ULICA 82, 10000 ZAGREB**

Čakovec, 14. kolovoza 2025. godine

Stečajna upraviteljica
Slavica Orehovec