



*U Varaždinu, 27.09.2021.*

**Nadležan trgovački sud: TRGOVAČKI SUD U DUBROVNIKU**  
**Poslovni broj spisa: St-102/2019**  
**Dužnik: ARCA MERCATUS, d.o.o. za trgovinu i usluge,**  
**Split, Varaždinska 53, OIB: 21842109097**

**Izvešće (9.) stečajnog upravitelja**  
**o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase**  
**uz prijedlog za diobu stečajne mase – novčanih sredstava na računu Suda**  
**po unovčenoj nekretnini u Ovr-23/2020**  
**u svrhu namirenja obveza stečajne mase**

---

Ovim Izvešćem, nastavno na ranije Izvešće broj 8. od 18.05.2021., stečajni upravitelj obavještava o aktualnom stanju stečajne mase i svim poduzetim radnjama u svrhu unovčenja preostale imovine – nekretnina koje čine stečajne masu, a predmet su ovršnih postupaka pred Općinskim sudom u Splitu i Trogiru kao nadležnim ovršnim sudom, a sve kako slijedi.

**I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA OD 01.06.2021. – 30.09.2021.**

U predmetnom razdoblju na koje se odnosi ovo Izvešće poduzete su radnje unovčenja nekretnina vlasništvo stečajnog dužnika sukladno odredbama ranije važećeg Ovršnog zakona (NN.112/12,25/13) u tri ovršna postupka pokrenuta po prijedlogu za ovrhu razlučnog vjerovnika CREDO BANKA d.d. u stečaju tijekom 2013. godine, i to:

- A / OVR-23/2020 Općinski sud u Splitu, SS Trogir - prodaja nekretnine na Čiovu**
- B/ OVR-2436/2020 Općinski sud u Splitu - prodaja skladišne hale Gornji Muć**
- C/ OVR-2438/2020 Općinski sud u Splitu - prodaja poslovnih prostora u Splitu**

**Ad. A / OVR-23/2020 – prodaja nekretnine na otoku Čiovo**

U ovom ovršnom postupku, u skladu sa čl. 97.st.4. Ovršnog zakona, dana 01.06.2021. zaključen je Sporazum o prodaji nekretnine i namirenju između ovrhovoditelja CREDO BANKA d.d. u stečaju, Split, Bihačka 2., ovršenika Arca Mercatus d.o.o. u stečaju i treće osobe Joška Dvornika iz Splita, Put Sv. Lovre 55 kojim se nekretnina koja je predmet ovrhe – čkbr.1562/54 dvor sa 428 m<sup>2</sup> i čkbr.1610 kuća sa 90 m<sup>2</sup> upisana u zk.ul.2877 k.o. Okrug, u naravi prizemni stambeni objekt sa dvorištem na otoku Čiovu, Planikovica VI, 21223 Gornji Okrug, prodaje

trećoj osobi kao kupcu za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 1.038.103,32 kn na način da kupac direktno na račun ovrhovoditelja kao jedinog razlučnog vjerovnika na toj nekretnini isplati iznos od 950.000,00 kn (procijenjena vrijednost nekretnine) u svrhu podmirenja utužene tražbine ovrhovoditelja, a direktno na depozitni račun stečajnog suda isplati iznos od 88.103,32 kn u svrhu podmirenja troškova unovčenja predmetne nekretnine u skladu sa Stečajnim zakonom. Osim isplate kupoprodajne cijene, treća osoba je Sporazumom preuzela obvezu obustave parničnog postupka P-4578/2018 pred Općinskim sudom u Splitu povodom tužbe iste protiv ovrhovoditelja i stečajnog dužnika kao ovršenika radi proglašenja ovrhe nedopuštenom.

U skladu sa predmetnim Sporazumom, treća osoba je unutar roka za isplatu kupoprodajne cijene, dana 11.06.2021. obavila isplatu kupoprodajne cijene sukladno čl. 3. te povukla tužbu radi proglašenja ovrhe nedopuštenom, pa je stoga ovrhovoditelj podneskom od 15.06.2021. povukao prijedlog za ovrhu, a ovršni sud dana 15.07.2021. donio rješenje kojim se obustavlja ovršni postupak.

Stečajni dužnik je kao z.k. vlasnik predmetne nekretnine izdao tabularnu izjavu potrebnu za prijenos prava vlasništva na nekretnini te je prijenos vlasništva i obavljen u korist kupca, dok je ovrhovoditelj izdao brisovno očitovanje za upisano založno pravo.

Isplaćeni iznos od **88.103,32 kn na depozitni račun stečajnog suda** predstavlja troškove unovčenja nekretnine sukladno čl. 248.i 254.st.3. Stečajnog zakona, a obračunat je u skladu sa Stečajnim zakonom kao 1) direktni trošak koji tereti nekretninu u 100% iznosu (trošak vještačenja, nagrada i stvarni trošak stečajnog upravitelja vezan za unovčenje nekretnine) te 2) indirektni trošak koji tereti unovčenu nekretninu razmjerno vrijednosti te nekretnine u ukupnoj vrijednosti neunovčene stečajne mase – svih nekretnina i pokretnina u poslovnim prostorima u sjedištu stečajnog dužnika (950.000,00 kn / 4.641.048,00 kn) u visini od 20,5% od ukupnih troškova stečajnog postupka.

U svrhu provedbe namirenja troškova unovčenja iz isplaćenog iznosa od 88.103,32 kn u nastavku se daje Specifikacija obračuna tih troškova kao dijela troškova stečajnog postupka..

Direktni trošak unovčenja nekretnine iznosi ukupno **75.590,32 kn**, a sastoji se od:

- a/ trošak procjene vrijednosti nekretnine u bruto iznosu od **6.875,00 kn** (iznos se odnosi na dio računa vještaka građ.struke za procjenu br.16/1/1 od 02.03.2018. za procjenu nekretnine na Čiovu: 5.500,00 kn + PDV);
- b/ nagrada stečajnom upravitelju u bruto iznosu od **54.195,60 kn** (čl.7. i 15. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima- NN.105/15 i čl. 94.SZ), a prema obračunu i to: razlika nagrade u visini od 10% na iznos od 141.956,00 kn (razlika između ranije unovčenog iznosa imovine-pokretnina od 358.044,00 kn do 500.000,00 kn) što daje iznos od 14.195,60 kn i nagrade u visini od 8% na iznos od 500.000,00 kn (950.000,00 kn – 500.000,00 kn) što daje iznos od 40.000,00 kn;
- c/ stvarni trošak stečajnog upravitelja u iznosu od **14.519,72 kn** (čl.94.SZ) a odnosi se na materijalni – putni trošak i to:
  - » putni trošak za ročišta u parnicama pred OSSplit P-2557/18 i P-4578/18 u 2018. i 2019. vezanim za unovčenu nekretninu u iznosu od 7.141,80 kn (trošak za ročište 19.11.2018.,18.02.2019. i 21.11.2019. iz rješenja stečajnog suda o odobrenju troškova od 14.07.2020.g.);
  - » putni trošak za ročište 01.12.2020. izlaganja nekretnine u Općini Okrug, Čiovo u iznosu od 2.235,92 kn ((926,46 kn x 2 ,00 kn =1.852,92 kn, cestarina: 1 x 21,00 kn, 1 x 28,00 kn i 2 x 167,00 kn, a sve prema putnom nalogu i izvratku iz ENC evidencije);

- » putni trošak za ročište 20.01.2021. u ovršnom predmetu Ovr-23/2020 u iznosu od 2.386,00 kn (984 km x 2,00 kn =1.968,00 kn i cestarina:2 x 28,00 kn i 2 x 181,00 kn, a sve prema putnom nalogu i izvratku iz ENC evidencije);
- » putni trošak za dan 18.06.2021. u svezi Ovr-23/2020 - sastanak kod j.b. u Splitu radi ovjere Sporazuma i tabularne izjave u iznosu od 2.386,00 kn (984 km x 2,00 kn =1.968,00 kn i cestarina: 2 x 28,00 kn i 2 x 181,00 kn, a sve prema putnom nalogu i izvratku iz ENC evidencije) i
- » putni trošak iz parnice P-2557/18 dosuđen drugostupanjskim rješenjem od 11.08.2020. u iznosu od 370,00 kn.

Indirektni trošak unovčenja nekretnine iznosi ukupno **12.513,00 kn** što odgovara participaciji od 20,5% od ukupnih troškova stečajnog postupka u iznosu od 61.038,00 kn (31.250,00 + 1.470,00 + 26.250,00 + 2.068,00) koji se sastoje od:

a/ trošak knjigovodstva (vođenje poslovnih knjiga, prijava PDV, usklađenja) u iznosu ukupno od 31.250,00 kn (za razdoblje od 01.01.2020.-30.09.2021.:21 mj. x 1.000,00 kn mj. = 21.000,00 kn + PDV te izrada GFI za 2020.g. i 2021.g.: 2 x 2.000,00 kn +PDV);

b/ naknada banci za vođenje računa st. dužnika u iznosu od 1.470,00 kn (70,00 kn mj. x 21mj.)

c/ administrativni trošak stečajnog upravitelja (upravljanje st.masom, vođenje ažurnog kataloga imovine, pohrana dokumentacije ...) u iznosu od 26.250,00 kn (21 mj. x 1.000,00 kn +PDV) i

d/ putni trošak stečajnog upravitelja za ročište Skupštine vjerovnika od 19.06.2020.g.u iznosu od 2.068,00 kn (984 km x 2,00 kn = 1.968,00 kn i ½ dnevnice:100,00 kn, a sve prema putnom nalogu).

U skladu sa navedenim, obzirom je jedini razlučni vjerovnik na unovčenoj nekretnini – CREDO BANKA d.d. u stečaju namiren u pripadajućem dijelu tražbine u iznosu od 950.000,00 kn direktno od kupca, to se prijedlog za diobu stečajne mase tiče novčanih sredstava isplaćenih na depozitni račun stečajnog suda u svrhu namirenja troškova unovčenja nekretnine, a sve kako je to naprijed navedeno u Specifikaciji obračuna namirenja tih troškova.

Sporazum o prodaji nekretnine, rješenje o obustavi ovog ovršnog postupka te dokazna dokumentacija navedena u Specifikaciji obračuna namirenja troškova unovčenja nekretnine nalazi se u prilogu ovog Izvješća.

#### **Ad. B / OVR-2436/2020 – prodaja skladišne hale Gornji Muć**

U ovom ovršnom postupku dana 14.04.2021. donijeto je rješenje o dosudi nekretnine koja je predmet ovog ovršnog postupka – čkbr. 2485/239 sa 4461 m<sup>2</sup> upisana u zk.ul.818 k.o. Gornji Muć, a u naravi poslovni objekt (skladišna hala), trgovačkom društvu DOMAĆA PEKA j.d.o.o. Vinjani Donji 49 kao kupcu za iznos kupoprodajne cijene od 1.420.000,00 kn. Kupac je u cijelosti isplatio kupoprodajnu cijenu dana 13.05.2021. te je dana 29.07.2021. obavljena primopredaja kupljene nekretnine uz prisustvo sudskog ovršitelja i uz promjenu brava, a u pogledu poduzetih radnji primopredaje sačinjen je i Zapisnik o primopredaji.

Prijenos prava vlasništva na unovčenoj nekretnini u korist kupca obavljen je rješenjem Općinskog suda u Splitu, Zemljišno-knjižni odjel u Solinu broj Z-14973/2021 od 23.09.2021.

U svrhu provedbe diobe unovčene kupovnine stečajni upravitelj je dana 13.09.2021. podnio u ovaj ovršni postupak podnesak sa prijedlogom za hitnim zakazivanjem ročišta za namirenje troškova ovršnog postupka sukladno Ovršnom zakonu jer će se tek nakon održavanja predloženog ročišta i pravomoćnosti rješenja o namirenju troškova ovršnog postupka u skladu sa čl.113.st.1.t.1. Ovršnog zakona preostala sredstva kupovnine prenijeti na račun stečajnog suda radi provedbe diobe u svrhu namirenja tražbina vjerovnika u stečajnom postupku.

Na unovčenoj nekretnini prvo upisani razlučni vjerovnik je H-ABDUCO d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 41. za iznos osigurane tražbine od 350.000,00 EUR u prot. Kn, dok je ovrhovoditelj Credo banka d.d. u stečaju, Split, Bihačka 2. drugo upisani razlučni vjerovnik. Obzirom da nepodmirena tražbina H-ABDUCO d.o.o. na dan 12.04.2021. prema obračunu ovog razlučnog vjerovnika iznosi 3.743.689,41 kn, to će iz iznosa kupovnine namiriti tek djelomično tražbina ovog razlučnog vjerovnika po odbitku troškova unovčenja ove nekretnine.

Zapisnik o primopredaji nekretnine kupcu od 29.07.2021. i podnesak stečajnog upravitelja za zakazivanje ročišta radi namirenja ovršnog postupka od 13.09.2021. nalazi se u prilogu ovog Izvješća.

### **Ad. C / OVR-2438/2020 – prodaja poslovnih prostora u Splitu**

Predmet ovog ovršnog postupka su nekretnine vlasništvo stečajnog dužnika kao prvo ovršenika – dva poslovna prostora u Splitu, Varaždinska 53 i stan u Splitu, vlasništvo Mile Mišljenčevića, jamca i bivšeg direktora stečajnog dužnika, kao drugo ovršenika.

Na prvoj sudskoj dražbi održanoj dana 09.06.2021. prodan je stan drugo ovršenika za iznos kupoprodajne cijene od 1.010.000,00 kn te je istog dana donijeto rješenje o dosudi ove nekretnine kupcu Pauli Gradištanac iz Omiša, Mimica, Sv.Roka 33.. Na istoj dražbi nije bilo zainteresiranih kupaca za nekretnine stečajnog dužnika.

Na unovčenoj nekretnini prvo upisani razlučni vjerovnik je ovrhovoditelj CREDO BANKA d.d. u stečaju, Split, Bihačka 2. te će se istom u ovom ovršnom postupku iz kupovnine, po odbitku troškova ovršnog postupka, podmiriti tražbina u djelomičnom iznosu.

Druga javna dražba radi prodaje nekretnina vlasništvo stečajnog dužnika (uz početnu kupoprodajnu cijenu u iznosu 50% utvrđene vrijednosti: za etažu 15 ili p.p. površine 58,17 m<sup>2</sup> iznos od 506.977,50 kn, a za etažu 14 površine 115,12 m<sup>2</sup> iznos od 906.570,00 kn) održana je dana 13.07.2021. ali bezuspješno, budući da nije bilo zainteresiranih osoba za kupnju. Kako su Ovršnim zakonom koji je u primjeni u ovom ovršnom postupku (NN.112/12, 25/13) propisane samo dvije javne dražbe za prodaju nekretnine, na prijedlog stečajnog upravitelja, ovršni sud je dana 13.07.2021. donio rješenje o OBUSTAVI ovršnog postupka na nekretninama vlasništvo stečajnog dužnika.

Obzirom da je predmetno rješenje o obustavi ovršnog postupka pravomoćno, unovčenje nekretnina vlasništvo stečajnog dužnika nastavit će se u stečajnom postupku na temelju odluke Skupštine vjerovnika o načinu unovčenja iste.

Zapisnik o održanoj drugoj dražbi od 13.07.2021. i rješenje ovršnog suda o obustavi ovršnog postupka na nekretninama stečajnog dužnika nalazi se u prilogu ovog Izvješća.

## **II. STANJE STEČAJNE MASE**

Na računu stečajnog dužnika, na dan 10.09.2021., nalaze se novčana sredstva u iznosu od 69.221,85 kn.

### III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom razdoblju, sukladno navodima iz ovog Izvješća, stečajni upravitelj predlaže da se poduzmu slijedeće radnje:

1) **donese rješenje o namirenju troškova unovčenja nekretnine na otoku Čiovo** – čkbr.1562/54 dvor sa 428 m<sup>2</sup> i čkbr.1610 kuća sa 90 m<sup>2</sup> upisana u zk.ul.2877 k.o. Okrug i to **iznosa od 88.103,32 kn koji se nalazi na depozitarnom računu stečajnog suda na način kako je to navedeno u Specifikaciji obračuna namirenja troškova unovčenja iz točke I. Ad. A ovog Izvješća isplatom na račun stečajnog dužnika broj: IBAN: HR5323400091190026412 otvoren kod PBZ d.d.;**

2) **da se u ovom stečajnom postupku zakaže ročište za Skupštinu vjerovnika radi donošenja odluke o načinu unovčenja nekretnina stečajnog dužnika** - dva poslovna prostora u stambeno-poslovnoj zgradi u Splitu, **Varaždinska 53.** upisana u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Splitu na čkbr. 6043/2 iz zk.ul.15470 k.o.Split kao Etaža 14 – poslovni prostor ukupne površine 115,12 m<sup>2</sup> i Etaža 15 – poslovni prostor ukupne površine 58,78 m<sup>2</sup>;

3) **nakon pravomoćnosti rješenja o namirenju troškova ovršnog postupka koje će donijeti Općinski sud u Splitu u ovršnom postupku Ovr-2436/2020** ostvarit će se uvjeti za provedbu diobe unovčene nekretnine u tom ovršnom postupku (skladišne hale u Gornjem Muću) u stečajnom postupku te će **stečajni upravitelj čim se steknu uvjeti za to podnijeti prijedlog za diobu stečajne mase.**

\*\*\*

Za Arca Mercatus d.o.o. u stečaju:  
Tea Gatternig, stečajni upravitelj

Prilozi:

1. Sporazum o prodaji nekretnine i namirenju od 01.06.2021. ovjeren kod j.b. Ilija Šarić, Split, Hrvatske bratske zajednice 3a pod OV-3052/2021 od 18.06.2021.;
2. Rješenje Ovr-23/2020 o obustavi ovrhe od 15.07.2021.;
3. Dokazna dokumentacija iz Specifikacije obračuna namirenja troškova unovčenja, i to:
  - Račun procjene nekretnina br. 16/1/1 od 02.03.2018.;
  - Putni nalozi i izvodi iz ENC evidencije (za ročišta 01.12.2020., 20.01.2021., 20.06.2021. 19.06.2020.);
  - Rješenje o dosudi troškova stečajnog upravitelja od 14.07.2020.;
  - Drugostupanjsko rješenje o dosudi troškova P-2557/18 od 11.08.2020.;
4. Zapisnik o primopredaji nekretnine (hala G.Muč) br. Ovr-2436/20 od 29.07.2021.;
5. Podnesak stečajnog upravitelja u Ovr-2436/20 za zakazivanje ročišta radi namirenja troškova ovršnog postupka;
6. Zapisnik o II javnoj dražbi Ovr-2438/20 od 13.07.2021.;
7. Rješenje Ovr-2438/20 o obustavi ovrhe na nekretninama stečajnog dužnika od 13.07.2021.;
8. Izvod sa računa stečajnog dužnika od 10.09.2021.