

Z A P I S N I K

sa ročišta za diobu kupovnine
sastavljen kod Trgovačkog suda u Pazinu, Pazin, Dršćevka 1,
u stečajnom postupku nad Stečajnom masom iza REAL PULA d.o.o., u stečaju,
Poreč, Mateo Benussi 8, OIB: 25655856763,
održanog 27. listopada 2021.

OD SUDA NAZOČNI:

Adrijana Labinjan Skok, stečajna sutkinja
Jasmina Matika, zapisničarka

Utvrđuje se da su pristupili:

- stečajni upravitelj Dražen Ezgeta, na daljinu
- za DRUŽBU ZA UPRAVLJANJE TERJATEV BANK d.d., Slovenija, zamjenica pun. Sandra Lacmanović Meić, odvjetnica iz Zagreba, u zamjenu za pun. Robertina Bilobrka, odvjetnika iz Zagreba, na daljinu
- za DDM REO ADRIA d.o.o., pun. Davor Jonjić, odvjetnik iz Zagreba, na daljinu

Početak u 12:40 sati. Ročište je javno.

Konstatira se da se ovo ročište održava na daljinu sukladno odredbi čl. 115. st. 3. Zakona o parničnom postupku u vezi s čl. 10. Stečajnog zakona.

U stečajnom postupku nad ovim stečajnim dužnikom, unovčene su slijedeće nekretnine za ukupan iznos od 12.557.250,00 kn:

- nekretnina upisana u zk.ul. 17840 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima k.č.br. 3723/431 k.o. Pula, 1. suvlasnički dio: 1218/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 1., unovčena je za iznos od 681.500,00 kn,
- nekretnina upisana u zk.ul. 17840 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima k.č.br. 3723/431 k.o. Pula, 3. suvlasnički dio: 883/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 3., unovčena je za iznos od 472.500,00 kn,
- nekretnina upisana u zk.ul. 17840 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima k.č.br. 3723/431 k.o. Pula, 7. suvlasnički dio: 736/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 7., unovčena je za iznos od 410.000,00 kn,
- nekretnina upisana u zk.ul. 17840 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima k.č.br. 3723/431 k.o. Pula, 8. suvlasnički dio: 1285/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 8., unovčena je za iznos od 569.500,00 kn,
- nekretnina upisana u zk.ul. 17840 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima k.č.br. 3723/431 k.o. Pula, 9. suvlasnički dio: 1574/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-

9) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 9., unovčena je za iznos od 803.500,00 kn,

- nekretnina upisana u zk.ul. 17837 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima k.č.br. 3723/430 k.o. Pula, 1. suvlasnički dio: 1217/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio 1., unovčena je za iznos od 547.500,00 kn,

- nekretnina upisana u zk.ul. 17837 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima k.č.br. 3723/430 k.o. Pula, 3. suvlasnički dio: 883/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio 3., unovčena je za iznos od 416.500,00 kn,

- nekretnina upisana u zk.ul. 17837 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima k.č.br. 3723/430 k.o. Pula, 5. suvlasnički dio: 1285/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio 5., unovčena je za iznos od 605.250,00 kn,

- nekretnina upisana u zk.ul. 17837 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima k.č.br. 3723/430 k.o. Pula, 6. suvlasnički dio: 1574/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio 6., unovčena je za iznos od 779.000,00 kn,

- nekretnina upisana u zk.ul. 17837 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima k.č.br. 3723/430 k.o. Pula, 8. suvlasnički dio: 1285/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio 8., unovčena je za iznos od 559.500,00 kn,

- nekretnina upisana u zk.ul. 17837 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima k.č.br. 3723/430 k.o. Pula, 9. suvlasnički dio: 1574/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio 9., unovčena je za iznos od 663.500,00 kn,

- nekretnina upisana u zk.ul. 17839 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima k.č.br. 3723/429 k.o. Pula, 1. suvlasnički dio: 1772/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 1., unovčena je za iznos od 666.000,00 kn,

- nekretnina upisana u zk.ul. 17839 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima k.č.br. 3723/429 k.o. Pula, 2. suvlasnički dio: 1218/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 2., unovčena je za iznos od 499.500,00 kn,

- nekretnina upisana u zk.ul. 17839 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima k.č.br. 3723/429 k.o. Pula, 3. suvlasnički dio: 1486/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3), s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 3., unovčena je za iznos od 573.750,00 kn,

- nekretnina upisana u zk.ul. 17839 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima k.č.br. 3723/429 k.o. Pula, 4. suvlasnički dio: 2019/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4), s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 4., unovčena je za iznos od 738.000,00 kn,

- nekretnina upisana u zk.ul. 17839 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima k.č.br. 3723/429 k.o. Pula, 5. suvlasnički dio: 1486/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 5., unovčena je za iznos od 618.000,00 kn,

- nekretnina upisana u zk.ul. 17839 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima k.č.br. 3723/429 k.o. Pula, 6. suvlasnički dio: 2019/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 6., unovčena je za iznos od 668.000,00 kn,

- nekretnina upisana u zk.ul. 15938 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima k.č.br. 3723/428 k.o. Pula, 1. suvlasnički dio: 1283/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 1., unovčena je za iznos od 428.000,00 kn,
- nekretnina upisana u zk.ul. 15938 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima k.č.br. 3723/428 k.o. Pula, 2. suvlasnički dio: 1565/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 2., unovčena je za iznos od 517.500,00 kn,
- nekretnina upisana u zk.ul. 15938 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima k.č.br. 3723/428 k.o. Pula, 4. suvlasnički dio: 2383/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4), s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 4., unovčena je za iznos od 695.250,00 kn i
- nekretnina upisana u zk.ul. 15938 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima k.č.br. 3723/428 k.o. Pula, 6. suvlasnički dio: 2383/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 6., unovčena je za iznos od 645.000,00 kn.

Stečajni upravitelj je u podnesku od 20. listopada 2021. zatražio da se temeljem odredbe čl. 254. st. 3. Stečajnog zakona iz iznosa kupovnine predmetnih nekretnina izdvoje u stečajnu masu slijedeći troškovi unovčenja u ukupnom iznosu od 764.006,18 kn:

- dug prema Republici Hrvatskoj, Ministarstvu financija, Poreznoj upravi, s osnove PDV-a i poreza na dobit, sa kamatama obračunatim od dospijeća do 6. listopada 2021., u iznosu od 63.746,15 kn,
- naknada Financijskoj agenciji za provedbu dvije elektroničke javne dražbe radi prodaje predmetnih nekretnina, u iznosu od 9.700,00 kn,
- naknada za objavu oglasa o prodaji nekretnina u Glasu Istre 21. siječnja 2021, u iznosu od 1.635,00 kn,
- nagrada stečajnog upravitelja, koja s osnove vrijednosti unovčene stečajne mase iznosi 677.250,00 kn po slijedećem obračunu: pošto su sve predmetne nekretnine stečajnog dužnika unovčene za iznos od 12.557.250,00 kn, temeljem odredbi čl. 6. i 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrada stečajnim upraviteljima („Narodne novine“ br. 105/15) stečajnom upravitelju pripada nagrada u iznosu od 630.000,00 kn bruto. Budući da je plaćanje doprinosa za zdravstveno osiguranje, u visini 7,5% obračunatog na bruto iznos, odnosno u iznosu od 47.250,00 kn, obveza isplatitelja, odnosno stečajnog dužnika, ukupan iznos koji se treba izdvojiti u stečajnu masu s osnove nagrade stečajnom upravitelju iznosi 677.250,00 kn,
- naknada za sređivanje poslovnih knjiga na početku stečajnog postupka, te za izradu temeljnih financijskih izvješća za potrebe Porezne uprave i Financijske agencije na dan određenja nastavka postupka radi naknadne diobe u stečajnom postupku nad Stečajnom masom iza REAL PULA d.o.o., u stečaju, 20. siječnja 2020, te na dan 31. prosinca 2020. i na dan predstojećeg brisanja stečajnog dužnika iz sudskog registra krajem 2021. u iznosu od 7.166,68 kn, te naknada za računovodstvene poslove za navedeno razdoblje u iznosu od 17.169,96 kn, što ukupno iznosi 24.336,64 kn,
- naknada banci za uslugu platnog prometa do brisanja stečajnog dužnika iz sudskog registra, sa naknadom za zatvaranje računa, u iznosu od 1.200,00 kn.

Stečajni upravitelj je u istom podnesku naveo da osim predmetnih nekretnina imovinu Stečajne mase iza REAL PULA d.o.o., u stečaju, čini i nekretnina oznake k.č.br. 3723/423 k.o. Pula, koja je unovčena za iznos od 227.750,00 kn, te da navedeni opći

troškovi, u ukupnom iznosu od 777.867,79 kn, terete razmjerno čitavu stečajnu masu po slijedećem obračunu:

R. br.	Naziv	Iznos	Udio u ukupnoj stečajnoj masi
1.	Prodajna cijena suvlasničkih dijelova: 1, 3, 7, 8. i 9. k.č.br. 3723/431 k.o. Pula, suvlasničkih dijelova: 1, 3, 5, 6, 8. i 9. k.č.br. 3723/430 k.o. Pula, suvlasničkih dijelova: 1, 2, 3, 4, 5. i 6. k.č.br. 3723/429 k.o. Pula, te suvlasničkih dijelova: 1, 2. 4. i 6. k.č.br. 3723/428 k.o. Pula	12.557.250,00	98,218%
2.	Prodajna cijena nekretnine oznake k.č.br. 3723/423 k.o. Pula	227.750,00	1,782%
	Ukupno	12.785.000,00	100%

Temeljem navedenog, stečajni upravitelj je zatražio da se iz prodajne cijene predmetnih nekretnina namire navedeni opći troškovi u visini od 98,218% odnosno u iznosu od 764.006,18 kn.

Stečajni upravitelj je u podnesku naveo i slijedeće: Temeljem izraženog pravnog shvaćanja sjednice Odjela trgovačkih i drugih sporova Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske od 18. ožujka 2019., troškovi temeljem odredbe čl. 254. st. 2. Stečajnog zakona ne izdvajaju se u stečajnu masu. Naknadu za izradu elaborata procjene tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina platio je vještaku hipotekarni vjerovnik, DDM INVEST III AG. Tijekom stečajnog postupka stečajni dužnik nije bio obvezan plaćati naknadu za zaštitu voda niti komunalnu naknadu. Kao što je tijekom stečajnog postupka obrazloženo i dokumentirano, predmetne nekretnine su oslobođene poreza na dodanu vrijednost temeljem odredbe čl. 40. st. 1. t. j.) Zakona o porezu na dodanu vrijednost, sukladno mišljenju Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Pazin, posl. br. KLASA: 410-19/21-02/22, UR.BROJ: 513-07-18-21-6 od 17. kolovoza 2021., u spisu predmeta. U svrhu što boljeg unovčenja nekretnina stečajnog dužnika izrađena je Internet stranica www.real-pula.com, ali se navedeni troškovi stečajnom dužniku ne zaračunavaju. Tijekom stečajnog postupka su nastali putni troškovi stečajnog upravitelja za službena putovanja na relaciji Poreč-Pula-Poreč, ali pošto su se istovremeno u Puli obavljali drugi poslovi, ti se troškovi stečajnom dužniku ne zaračunavaju.

Sukladno podacima iz izvadaka iz zemljišne knjige Općinskog suda u Puli, u spisu predmeta, na svim predmetnim nekretninama prvo založno pravo je uknjiženo temeljem Sporazuma o osiguranju potraživanja zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 10. travnja 2007., radi osiguranja potraživanja od 1.200.000,00 EUR i ostalih uvjeta iz Sporazuma u korist vjerovnika Družba za upravljanje terjatev bank d.d. iz Slovenije, Ljubljana, Davčna ulica 1, OIB: 35965662412.

Vjerovnik, Družba za upravljanje terjatev bank d.d., je dostavio podnesak od 7. listopada 2021., u kojem je obračunao tražbinu temeljem navedene hipoteke u iznosu od 663.656,74 EUR, odnosno 4.954.644,87 kn, koje potraživanje čini glavnica u iznosu od 456.907,85 EUR odnosno 3.411.125,06 kn, te kamate obračunate na glavicu potraživanja do donošenja rješenja o dosudi za predmetne nekretnine, 13. srpnja 2021, u iznosu od 206.748,89 EUR, odnosno 1.543.519,81 kn.

Sukladno podacima iz izvadaka iz zemljišne knjige Općinskog suda u Puli. u spisu predmeta, na svim predmetnim nekretninama drugo založno pravo je uknjiženo temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 30. kolovoza 2007. u iznosu od 3.560.000,00 EUR, te ostalih uvjeta iz Sporazuma, u korist: DDM REO Adria d.o.o., OIB: 91868082461, Ulica Damira Tomljanovića - Gavrana 15, Zagreb.

Vjerovnik, DDM REO Adria d.o.o., je dostavio podnesak od 25. listopada 2021., sa priloženim izvodom iz svojih poslovnih knjiga na dan 13.7.2021. prema kojem tražbina osigurana predmetnom hipotekom iznosi 45.691.017,96 kn, kojeg čini glavnica u iznosu od 26.358.140,16 kn, redovna kamata u iznosu od 1.264.201,40 kn, zatezna kamata obračunata do donošenja rješenja o dosudi za predmetne nekretnine, 13. srpnja 2021., u iznosu od 18.022.164,69 kn, te troškovi u iznosu od 46.511,71 kn.

Zamjenica pun. DRUŽBE ZA UPRAVLJANJE TERJATEV BANK d.d., Slovenija, izjavljuje da ustraje kod obračuna tražbine ovog vjerovnika i svih navoda danih u podnesku od 7. listopada 2021., te se predlaže izvršiti isplatu tražbine na račun naveden u tom podnesku.

Pun. DDM REO ADRIA d.o.o. izjavljuje da ustraje kod obračuna tražbine ovog vjerovnika kako je navedeno u izvodu iz poslovnih knjiga koji je dostavljen uz podnesak od 25.10.2021., kako je navedeno i na ovom ročištu, te se predlaže izvršiti isplata tražbine na račun naveden u tom podnesku.

Stečajni upravitelj izjavljuje da ustraje kod obračuna tražbina kojeg je dostavio u pisanom obliku, kako je navedeno u ovom zapisniku.

Sutkinja donosi

r j e š e n j e

Odluka o namirenju donijeti će se u pisanom obliku zasebnim rješenjem.

S obzirom da se ročište održava na daljinu, nazočni potvrđuju da su tijekom sastava zapisnika pratili putem zvučnika i putem ekrana na svojim računalima te da nemaju prigovora na sastav zapisnika.

S obzirom da se ročište održava na daljinu, nazočni neće potpisati zapisnik, koji im se dostavlja putem e-komunikacije.

Ovaj zapisnik objavit će se na e-Oglasnoj ploči.

Dovršeno u 12:56 sati

Stečajna sutkinja

Stečajni upravitelj

Zapisničarka

Vjerovnici

Broj zapisa: **eb301-4e238**

Kontrolni broj: **012b7-a0ce6-b24c2**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=ADRIJANA LABINJAN SKOK, L=PAZIN, O=TRGOVAČKI SUD U PAZINU, 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 Pazinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.