

ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. u stečaju
Krnica, Duga Uvala 1
Stečajna upraviteljica
Alma Opačak
Slavonski Brod, Augusta Cesarca 12

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

Na poslovni broj St-401/2024

DUŽNIK: ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. u stečaju
Krnica, Duga Uvala 1, OIB:01629444750

PREDMET: Troškovi unovčenja
dostavlja se.-

1./ Pravomoćnim rješenjima naslovnog suda koja su donesena tijekom mjeseca listopada i studenog 2025., pravomoćna tijekom mjeseca prosinca 2025. a zadnje 05. lipnja 2026. unovčene su nekretnine vlasništvo stečajnog dužnika pobliže označene u Tablici 2. ovog podneska.

2./ Sukladno odredbi čl. 254. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, 36/22, 27/24) stečajni upravitelj dužan je dostaviti sudu obračun troškova utvrđivanja predmeta razlučnog prava i troškova njegovog unovčenja u roku od osam dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi.

Sva rješenja o dosudi pravomoćna su u mjesecu studenom, prosincu 2025. i lipnju 2026.

Uzimajući u obzir činjenicu promjene stečajnog upravitelja u veljači 2026. i ne postupanje po zakonskoj obvezi prethodnog stečajnog upravitelja u mjesecu prosincu 2025. i siječnju 2026. , te unovčenjem preostale nekretnine koja nije bila unovčena u prethodnoj krugu unovčenja, dodatnim provjerama i prikupljanima računa radi knjiženja u poslovnim knjigama stečajnog dužnika koja su provedena u mjesecu veljači 2026. i kontinuirano do sada, stečajna upraviteljica naslovnom sudu dostavlja obračun troškova unovčenja uz slijedeće obrazloženje:

- Unovčene nekretnine ne podliježu obvezi plaćanja poreza na dodanu vrijednost jer se radi o korištenim nekretninama (ne novosagrađenim)
- Stečajni dužnik podliježe obvezi plaćanja poreza na nekretnine za 2025.g. u odnosu na one nekretnine koje nisu bile u dugoročnom najmu odnosno zakupu, a zaduženje je nadležna Porezna uprava iskazala na kartici koja je priložena
- Stjecatelj nekretnine plaća porez na promet nekretnine
- Na svim unovčenim nekretninama prema prvenstvenom redu uknjiženih založnih prava uknjiženo je razlučno pravo u korist CREDO BANKA d.d. u stečaju Split (i u odnosu na nekretninu E-23 na kojoj je uknjiženo razlučno pravo kao pravo drugog reda u korist REPUBLIKA HRVATSKA Ministarstvo financija Porezna uprava ((tako označeno i u ovosudnom rješenju broj gornji, podbroj 261, od 13.11.2025.)).

OBRAČUN TROŠKOVA UNOVČENJA

3./ U Tablici 1. prikazani su prihodi po osnovi unovčenja nekretnina koje su bile predmetom javne dražbe pred FINA.

Tablica 1.

PRIHODI	EUR	%
UNOVČENJE NEKRETNINA NA DRAŽBI I.	1.640.505,81	83,00
UNOVČENJE NEKRETNINE NA DRAŽBI II.	336.023,06	17,00
UKUPNO	1.976.528,87	100 %

4./ Tablica 2. obuhvaća nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika koje su do sada unovčene , početnu cijenu i postignutu cijenu i omjer cijene svake pojedine nekretnine u odnosu na svih 18. nekretnina.

TABLICA 2.

R.br.	ID	Naziv nekretnine	Početna cijena EUR	Postignuta cijena EUR	%
1.	55461	Stan br. 23 (E-23)	74.855,66	198.355,66	10,04
2.	55467	PP 1 (E-27	56.739,00	74.989,00	3,79
3.	55471	PP2 (E-28)	49.173,80	76.923,80	3,89
4.	55499	PP3 (e-29)	50.268,77	70.768,77	3,58
5.	55503	GARAŽA (E-39)	7.764,29	34.314,29	1,74
6.	55511	PP4 (E-73)	50.268,77	82.518,77	4,17
7.	55517	PP5 (E-74)	49.173,80	76.673,80	3,88
8.	55527	PP6 (E-76)	55.743,58	77.493,58	3,92
9.	55531	PP7 (E-77)	37.925,54	76.675,54	3,88
10.	55535	PP8 (E-78)	37.427,84	61.927,84	3,13
11.	55539	Stan br. 44 (E-100)	133.386,42	252.186,42	12,76
12.	55543	PP9 (E-111)	36.432,41	62.682,41	3,17
13.	55547	PP11 (E-113)	50.268,77	91.018,77	4,60
14.	55569	PP12 (E-168)	50.268,77	91.268,77	4,62
15.	55583	PP13 (E-169)	88.293,85	140.043,85	7,09
16.	55595	PP14 (E-170)	49.273,34	89.273,34	4,52
17.	555603	PP15 (E-171)	45.391,20	83.391,20	4,22
18.	58733	Stan br. (E-60)	167.230,74	336.023,06	17,00
				1.976.528,87	100%

5./ U daljnjem obračunu prikazani su svi izravni i neizravni troškovi koje terete razlučnog vjerovnika 100% uzimajući u obzir činjenicu da do danas nije donesena odluka suda o unovčenju

ostalnih nekretnina koje čine stečajnu masu , a u odnosu na koje su podneseni izlučni zahtjevi od strane ISTO NEKRETNINE d.o.o. i Mirelle Paole Badovinac, stoga se za predmetni obračun smatra da se radi o jedinim unovčivim nekretninama.

A. IZRAVNI TROŠKOVI i NEIZRAVNI TROŠKOVI (100% snosi razlučni vjerovnik)

-troškovi FINA za javnu dražbu (544,24 + 92,90).....637,14 EUR

-trošak promjene brava i izrada ključeva1.808,75 EUR

-naknada za platni promet.....74,96 EUR

- Knjigovodstvene usluge:

a) Braniteljska zadruha SLAVONCI, Novska (750,00 EUR plaćeno i
dospjelo, a neplaćeno 1.125,00 EUR (veljača-lipanj 2026).....1.875,00 EUR

b) CAPITAL MEDIA d.o.o. Karlovac (plaćeno 2.925,00 eur).....2.925,00 EUR

-režijski troškovi nekretnina od dana otvaranja
stečajnog postupka do dana uknjižbe kupaca i dana pravomoćnosti
rješenja o dosudi za nekretninu E-60.....12.955,47 EUR

-nagrada za rad stečajnih upravitelja.....89.886,53 EUR

-nagrada i stvarni troškovi privremene stečajne upraviteljice
(Rješenje od 22.10.2025. – 1.774,31 EUR).....1.774,31 EUR

-predvidiva naknada stvarnih troškova stečajnih upravitelja u
stečajnom postupku (ostvareni i predvidivi troškovi za gorivo i cestarinu
za dolazak na 3 Skupštine vjerovnika)700,00 EUR

UKUPNO:.....112.637,16 EUR

Dokaz: Konto kartice , Uvid u stanje računa poreznog obveznika 2025, Obračun
nagrade iz Tablice 3.

Obračun bruto nagrade stečajnim upraviteljima

Tablica 3.

IZNOS UNOVČENE STEČAJNE MASE	1.976.528,87 EUR
------------------------------	------------------

NA RAZLIKU OD	RASPON UNOVČENE STEČAJNE MASE		UNOVČENA MASA	NAGRADA	
OD HRK	DO HRK	DO EUR	EUR	%	EUR
	100.000,00	13.272,28	13.272,28	16,00	2.123,57
100.000,01	300.000,01	39.816,84	26.544,56	12,00	3.185,35

300.000,01	500.000,01	66.361,40	26.544,56	10,00	2.654,46
500.000,01	1.000.000,01	132.722,81	66.361,41	8,00	5.308,92
1.000.000,01	5.000.000,01	663.614,04	530.891,23	7,00	37.162,39
5.000.000,01	10.000.000,01	1.327.228,09	663.614,05	6,00	39.816,85
10.000,001	12.000.000,01	1.592.673,70	265.445,61	5,00	13.272,28
	Iznad 12.000.000,00	Iznad 1.592.673,70	383855,17	1,00	3.838,56
	UKUPNO:		1.976.528,87		107.362,38
	7,5% dopr. za zdrav. osigur.				8.052,18
	UKUPNO (BRUTO 2)				115.414,56
	Ograničenje nagrade (Čl.6 Uredbe.....)				83.615,37
	7,5% dopr.za zdrav.osigur.			+	6.271,16
	UKUPNO (BRUTO 2)				89.886,53

6./ U Tablici 4. prikazani su omjeri pojedinačno postignutih cijena nekretnina u odnosu na troškove unovčenja i izvršen srazmjerni obračun.

Predlaže se stečajnoj sutkinji , prilikom obračuna troškova unovčenja pojedinačno za svaku nekretninu dosuditi troškove unovčenja iskazane u **Tablici 4. stupac 6 .** , a ostatkom kupovnine namiriti razlučnog vjerovnika prema redu prvenstva pojedinačno za svaku nekretninu prema vrijednostima označenim u **Tablici 4. stupac 7.**

Tablica 4.

R.br.	ID	Naziv nekretnine	Postignuta cijena EUR	%	Izravni i neizravni troškovi unovčenja	Namirenje razlučnog vjerovnika
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	55461	Stan br. 23 (E-23)	198.355,66	10,04	11.308,77	187.046,89
2.	55467	PP 1 (E-27	74.989,00	3,79	4.268,95	70.720,05
3.	55471	PP2 (E-28)	76.923,80	3,89	4.381,59	72.542,21
4.	55499	PP3 (e-29)	70.768,77	3,58	4.032,41	66.736,36
5.	55503	GARAŽA (E-39)	34.314,29	1,74	1.959,89	32.354,40
6.	55511	PP4 (E-73)	82.518,77	4,17	4.696,97	77.821,80
7.	55517	PP5 (E-74)	76.673,80	3,88	4.370,32	72.303,48
8.	55527	PP6 (E-76)	77.493,58	3,92	4.415,38	73.078,20
9.	55531	PP7 (E-77)	76.675,54	3,88	4.370,32	72.305,22
10.	55535	PP8 (E-78)	61.927,84	3,13	3.525,54	58.402,30
11.	55539	Stan br. 44 (E-100)	252.186,42	12,76	14.372,50	237.813,92
12.	55543	PP9 (E-111)	62.682,41	3,17	3.570,60	59.111,81
13.	55547	PP11 (E-113)	91.018,77	4,60	5.181,31	85.837,46

14.	55569	PP12 (E-168)	91.268,77	4,62	5.203,84	86.064,93
15.	55583	PP13 (E-169)	140.043,85	7,09	7.985,97	132.057,88
16.	55595	PP14 (E-170)	89.273,34	4,52	5.091,20	84.182,14
17.	555603	PP15 (E-171)	83.391,20	4,22	4.753,29	78.637,91
18.	58733	Stan (E-60)	336.023,06	17,00	19.148,31	316.874,75
			1.976.528,87	100%	112.637,16	1.863.891,71

7./ Prema naprijed iskazanim obračunima u korist stečajnog dužnika predlaže se izdvojiti ukupan iznos od **112.637,16 EUR** i izvršiti prijenos na račun stečajnog dužnika ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. u stečaju otvoren kod HPB d.d. HR1323900011101519124, model HR00, poziv na broj – datum plaćanja, a preostalim iznosom od **1.863.891,71 EUR** namiriti razlučnog vjerovnika prema redu prvenstva.

8./ Predlaže se stečajnoj sutkinji zakazati ročište radi dioba kupovna prema obračunima pojedinačno za svaku unovčenu nekretninu iskazanu u Tablici 4. prijedloga, a primjenom načela ekonomičnosti radi smanjenja troškova pristupa na ročišta **predlaže se ročišta odrediti na daljinu.**

U Slavonskom Brodu, 17. lipanj 2026.

ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. u stečaju
Stečajna upraviteljica