

**STEČAJNI UPRAVITELJ  
DIEGO DEBELJUH**

*Pula, Laginjina 6  
Tel/fax: 052/215 650, 215 670  
Mob: 098/854666  
diego.debeljuh.stecajni@gmail.com*

**Na posl. br. 4 St-334/2019**

**TRGOVAČKI SUD U PAZINU  
Dršćevka 1  
52000 PAZIN**

**-stečajna sutkinja Tijana Licul -**

**DUŽNIK:** GRAFOMARKETING d.o.o. u stečaju, Buzet, Mažinjica 91, OIB:  
13418654692

**PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA**

*-e komunikacijom  
-prilozi*

**Ad 1.)** Nakon provedene elektroničke javne dražbe pri FINA-i, unovčen je preostali dio imovine stečajnog dužnika i to nekretnine označene kao:

tri poslovne zgrade i udio u zemljištu u Buzetu, Gospodarska zona Mažinjica, i to: k.č. 2346/5, zgrada, površine 93 m<sup>2</sup>, k.o. Buzet, u cjelini, k.č. 2346/2, zgrada, površine 93 m<sup>2</sup>, k.o. Buzet, u cjelini, k.č. 2347/5, zgrada, površine 93 m<sup>2</sup>, k.o. Buzet, u cjelini, 4. suvlasnički dio: 302/1553 na k.č. 2348/6, neplodno, površine 1553 m<sup>2</sup>, k.o. Buzet, 4. suvlasnički dio: 39/1016 na k.č. 2345/8, oranica, površine 1016 m<sup>2</sup>, k.o. Buzet te 4. suvlasnički dio: 51/251 na k.č. 2346/3, oranica, površine 251 m<sup>2</sup>, k.o. Buzet.

za iznos od 1.185.725,00 kn uvećano za PDV, odnosno ukupno 1.482.156,25 kn.

Iste nekretnine su osnovom Rješenja od 17.08.2022.g. dosuđene kupcu AURA PROIZVODI d.o.o., 2. Istarske brigade 2/1, Buzet, OIB: 58485401007.

**Ad 2.)** Obzirom su različna prava ISTARSKÉ KREDITNE BANKE UMAG d.d. na nekretninama označenim kao k.č. 2346/5, zgrada, površine 93 m<sup>2</sup>, k.o. Buzet, u cjelini, k.č. 2346/2, zgrada, površine 93 m<sup>2</sup>, k.o. Buzet, u cjelini, k.č. 2347/5, zgrada, površine 93 m<sup>2</sup>, k.o. Buzet, u cjelini upisana u Zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, ZK odjel Buzet, ovim obračunom se ne potražuje trošak utvrđivanja predmeta razlučnog prava već samo troškovi njegovog unovčenja.

Tokom ovog stečajnog postupka utvrđene su vrijednosti pokretnina i nekretnina dužnika (bez PDV-a) kako slijedi:

**LOKACIJA BUZET:**

- poslovna zgrada k.č. 2346/5 k.o. Buzet iznosi 571.000,00 kn,
  - poslovna zgrada k.č. 2346/2 k.o. Buzet iznosi 505.000,00 kn,
  - poslovna zgrada k.č. 2345/5 k.o. Buzet iznosi 505.000,00 kn,
  - 4. suvlasnički dio: 302/1553 na k.č. 2348/6 k.o. Buzet iznosi 63.100,00 kn,
  - 4. suvlasnički dio: 39/1016 na k.č. 2345/8 k.o. Buzet iznosi 8.100,00 kn,
  - 4. suvlasnički dio: 51/251 na k.č. 2346/3 k.o. Buzet iznosi 10.700,00 kn,
- ukupna vrijednost tih nekretnina iznosi 1.662.900,00 kn + PDV

**LOKACIJA BUJE – KALDANIJA:**

- 2. udio prava građenja STAN2 (E-2) za iznos od 1.590.000,00 kn,
  - 3. udio prava građenja STAN3 (E-3) za iznos od 1.150.000,00 kn,
  - 4. udio prava građenja POSLOVNI PROSTOR (E-4) za iznos od 609.000,00 kn
  - 2. suvlasnički udio od 163/279 i 3. suvlasnički udio od 58/279 na k.č. 881/63 k.o. Kaštel u iznosu od 131.000,00 kn,
- ukupna vrijednost tih nekretnina iznosi 3.480.000,00 kn + PDV

**POKRETNINE NA LOKACIJI BUZET:**

- namještaj i uredski pribor 129.025,24 kn + PDV.

**UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST IMOVINE DUŽNIKA: 5.271.925,24 kn + PDV.**

**Ad 3.)** Utvrđena vrijednost nekretnina označenih kao k.č. 2346/5, zgrada, površine 93 m<sup>2</sup>, k.o. Buzet, u cjelini, k.č. 2346/2, zgrada, površine 93 m<sup>2</sup>, k.o. Buzet, u cjelini, k.č. 2347/5, zgrada, površine 93 m<sup>2</sup>, k.o. Buzet, a koje su opterećene različitim pravima iznosi 1.581.000,00 kn + PDV.

Utvrđena vrijednost nekretnina označenih kao 4. suvlasnički dio: 302/1553 na k.č. 2348/6, neplodno, površine 1553 m<sup>2</sup>, k.o. Buzet, 4. suvlasnički dio: 39/1016 na k.č. 2345/8, oranica, površine 1016 m<sup>2</sup>, k.o. Buzet te 4. suvlasnički dio: 51/251 na k.č. 2346/3, oranica, površine 251 m<sup>2</sup>, k.o. Buzet, a koje nisu opterećene različitim pravima iznosi 81.900,00 kn + PDV.

**Slijedom toga, ukupna procijenjena vrijednost imovine iz toč. Ad 1.) iznosi 1.662.900,00 kn + PDV, odnosno učešće procijenjene vrijednosti tih nekretnina u ukupno procijenjenoj vrijednosti stečajne mase iznosi 31,54 % (1.662.900,00 kn / 5.271.925,24 kn)**

Sudu se dostavlja obračun troškova unovčenja predmeta razlučnog prava kako slijedi:

**A) Troškovi unovčenja koji izravno i u cijelosti terete unovčene nekretnine** označene kao tri poslovne zgrade i udio u zemljištu u Buzetu, Gospodarska zona Mažinjica, i to: k.č. 2346/5, zgrada, površine 93 m<sup>2</sup>, k.o. Buzet, u cjelini, k.č. 2346/2, zgrada, površine 93 m<sup>2</sup>, k.o. Buzet, u cjelini, k.č. 2347/5, zgrada, površine 93 m<sup>2</sup>, k.o. Buzet, u cjelini, 4. suvlasnički dio: 302/1553 na k.č. 2348/6, neplodno, površine 1553 m<sup>2</sup>, k.o. Buzet, 4. suvlasnički dio: 39/1016 na k.č. 2345/8, oranica, površine 1016 m<sup>2</sup>, k.o. Buzet te 4. suvlasnički dio: 51/251 na k.č. 2346/3, oranica, površine 251 m<sup>2</sup>, k.o. Buzet odnose se na:

- a. trošak javne dražbe pri FINA-i: 2.100,00 kn,
- b. iznos PDV-a: 296.431,25 kn,
- c. bruto nagrada stečajnog upravitelja: 83.000,75 kn (razlika bruto nagrade preko zatraženog iznosa za lokaciju Kaldanija - 1.185.725,00 x 7%)
- d. police osiguranja imovine 2021. i 2022. lokacija Buzet: 3.969,10 kn
- e. procjena vrijednosti nekretnina lokacija Buzet: 4.375,00 kn
- f. Grad Buzet kom. naknada i naknada za uređenje voda: 5.515,20 plaćeno + 2.317,44 kn dug = 7.832,64 kn

**ukupno 397.708,74 kn.**

**B) Troškovi unovčenja koji neizravno odnosno djelomično terete unovčene nekretnine** označene kao tri poslovne zgrade i udio u zemljištu u Buzetu, Gospodarska zona Mažinjica, i to: k.č. 2346/5, zgrada, površine 93 m<sup>2</sup>, k.o. Buzet, u

*cjelini, k.č. 2346/2, zgrada, površine 93 m<sup>2</sup>, k.o. Buzet, u cjelini, k.č. 2347/5, zgrada, površine 93 m<sup>2</sup>, k.o. Buzet, u cjelini, 4. suvlasnički dio: 302/1553 na k.č. 2348/6, neplodno, površine 1553 m<sup>2</sup>, k.o. Buzet, 4. suvlasnički dio: 39/1016 na k.č. 2345/8, oranica, površine 1016 m<sup>2</sup>, k.o. Buzet te 4. suvlasnički dio: 51/251 na k.č. 2346/3, oranica, površine 251 m<sup>2</sup>, k.o. Buzet odnose se na:*

1. POVRAT PREDUJMA IKB UMAG: 18.884,44 kn
2. BANKOVNE NAKNADE: 1.049,32 kn
3. VODOVOD: 540,91 kn
4. MJESEČNO KNJIGOVODSTVO, POČETNA STANJA, OBRAČUNI ISPLATA TROŠKOVA, GFI 2020,2021: 12.500,00 kn
5. SUDSKI TROŠKOVI POSTUPKA: 2.000,00 kn
6. TROŠAK I NAGRADA STEČAJNOG UPRAVITELJA BRUTO DO 09.08.2021.: 4.472,47 kn
7. TROŠAK STEČAJNI UPRAVITELJ 09.08.2021. – 25.04.2022. NETO: 2.695,00 kn
8. PRISTOJBA TS PAZIN POSL BR P-146/2021: 1.339,50 KN

*Navedeni neizravni troškovi na dan 25.04.2022.g. iznose ukupno 43.481,64 kn.*

*Troškovi unovčenja koji **neizravno odnosno djelomično terete gore navedene unovčene nekretnine** za razdoblje od 09.11.2020. do 25.04.2022. u visini od 31,54 % koliko iznosi učešće procijenjene vrijednosti tih nekretnina u ukupno procijenjenoj vrijednosti stečajne mase (1.662.900,00 kn / 5.271.925,24 kn) iznose (43.481,64 kn x 31,54 %) = **13.714,10 kn.***

*U razdoblju od 25.04.2022. do 24.08.2022. (nakon unovčenja lokacije Buje), nisu fakturirani novi neizravni troškovi već samo izravni – komunalna naknada već ranije navedena u toč. A) – F.*

*Preslike bankovnih izvoda već se nalaze u spisu - novog prometa nije niti bilo obzirom na stanje računa (0,00 kn), dok se ulazni računi dostavljaju kao prilog.*

**Ad 4.) Slijedom gore navedenog, izravni i neizravni troškovi unovčenja nekretnina označenih kao:**

*tri poslovne zgrade i udio u zemljištu u Buzetu, Gospodarska zona Mažinjica, i to: k.č. 2346/5, zgrada, površine 93 m<sup>2</sup>, k.o. Buzet, u cjelini, k.č. 2346/2, zgrada, površine 93 m<sup>2</sup>, k.o. Buzet, u cjelini, k.č. 2347/5, zgrada, površine 93 m<sup>2</sup>, k.o. Buzet, u cjelini, 4. suvlasnički dio: 302/1553 na k.č. 2348/6, neplodno, površine 1553 m<sup>2</sup>, k.o. Buzet, 4. suvlasnički dio: 39/1016 na k.č. 2345/8, oranica, površine 1016 m<sup>2</sup>, k.o. Buzet te 4. suvlasnički dio: 51/251 na k.č. 2346/3, oranica, površine 251 m<sup>2</sup>, k.o. Buzet*

**iznose ukupno (A + B) = 411.422,84 kn.**

**Ad 5.)** *Ovim putem stečajni upravitelj napominje kako su nekretnine označene kao k.č. 2346/5, zgrada, površine 93 m<sup>2</sup>, k.o. Buzet, u cjelini, k.č. 2346/2, zgrada, površine 93 m<sup>2</sup>, k.o. Buzet, u cjelini, k.č. 2347/5, zgrada, površine 93 m<sup>2</sup>, k.o. Buzet opterećene razlučnim pravom ISTARSKE KREDITNE BANKE UMAG d.d., dok nekretnine označene kao 4. suvlasnički dio:*

302/1553 na k.č. 2348/6, neplodno, površine 1553 m<sup>2</sup>, k.o. Buzet, 4. suvlasnički dio: 39/1016 na k.č. 2345/8, oranica, površine 1016 m<sup>2</sup>, k.o. Buzet te 4. suvlasnički dio: 51/251 na k.č. 2346/3, oranica, površine 251 m<sup>2</sup>, k.o. Buzet nisu opterećene razlučnim pravima, no sukladno odluci skupštine od 04.05.2021. unovčavane su zajedno putem E-dražbe kao funkcionalna cjelina.

Imajući u vidu odnos procijenjene vrijednosti opterećenih nekretnina (1.581.000,00 kn) i vrijednosti neopterećenih nekretnina (81.900,00 kn), dolazi se do omjera od 94,82 % naprama 5,18 %.

Slijedom toga, kako su opterećene i neopterećene nekretnine unovčene za ukupan iznos od 1.482.156,25 kn te izravni i neizravni troškovi iznose ukupno 411.422,84 kn, preostali iznos od 1.070.733,41 kn valja raspodijeliti između razlučnog vjerovnika i stečajnih vjerovnika u omjeru 94,82 % naprama 5,18 %, nakon čega se dolazi do iznosa od:

- 1.015.269,41 kn na ime tražbine razlučnog vjerovnika, i
- 55.463,99 kn na ime unovčenja neopterećenih nekretnina

Slijedom toga, sukladno čl. 248.SZ-a, predlaže se u Rješenju o namirenju:

1. utvrditi izravne i neizravne troškove unovčenja u iznosu od 411.422,84 kn te isti iznos uplatiti na žiro račun stečajnog dužnika IBAN HR6325030071166000574,
2. namiriti tražbinu razlučnog vjerovnika ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG d.d. u iznosu od 1.015.269,41 kn na ime unovčenja nekretnina označenih kao k.č. 2346/5, zgrada, površine 93 m<sup>2</sup>, k.o. Buzet, u cjelini, k.č. 2346/2, zgrada, površine 93 m<sup>2</sup>, k.o. Buzet, u cjelini, k.č. 2347/5, zgrada, površine 93 m<sup>2</sup>, k.o. Buzet, te isti iznos uplatiti na žiro račun HR77 2380 0061 0000 0000 5 s pozivom na broj 502-110-9000025008,
3. iznos od 55.463,99 kn uplatiti na žiro račun stečajnog dužnika IBAN HR6325030071166000574 na ime unovčenja nekretnina označenih kao 4. suvlasnički dio: 302/1553 na k.č. 2348/6, neplodno, površine 1553 m<sup>2</sup>, k.o. Buzet, 4. suvlasnički dio: 39/1016 na k.č. 2345/8, oranica, površine 1016 m<sup>2</sup>, k.o. Buzet te 4. suvlasnički dio: 51/251 na k.č. 2346/3, oranica, površine 251 m<sup>2</sup>, k.o. Buzet, a radi namirenja stečajnih vjerovnika.

Zaključno, predlaže se:

1. iznos od ukupno 466.886,83 kn uplatiti na žiro račun stečajnog dužnika IBAN HR6325030071166000574,
2. iznos od 1.015.269,41 kn uplatiti na žiro račun ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG d.d. HR77 2380 0061 0000 0000 5 s pozivom na broj 502-110-9000025008

U Puli, 25.08.2022.g.

Stečajni upravitelj