



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
Zagreb, Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11

St-2661/2018

REPUBLIKA HRVATSKA

DJELOMIČNO

RJEŠENJE ONAMIRENJU

I  
ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Zagrebu po sutkinji Maji Praljak, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom AGRAM-KAPTOL d.o.o. u stečaju, OIB: 97488511912, Zagreb, Nova Ves 10, dana 2. listopada 2025.,

riješio je

I Iz iznosa kupovnine u iznosu od 912.725,00 EUR ostvarene prodajom predmeta prodaje i to nekretnina upisanih kako slijedi:

- A) kod Općinskog suda u Zadru, zemljišnoknjižni odjel Biograd na moru, zk. ul. broj 1980, k.o. 300837 Pašman, k.č.br. 328/2, dvor i stambena zgrada, ukupne površine 1240 m<sup>2</sup>, i to:
- 3. suvlasnički dio: 1477/10000 etažno vlasništvo (E-2), stan 2 lociran u prizemlju zgrade korisne površine 35,17 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od dnevnog boravka s kuhinjom i blagovanjem, sobe i kupaonice, loggie površine 9,29 m<sup>2</sup>, kojemu pripadaju slijedeći sporedni dijelovi: parkirno mjesto oznake PM2 površine 12,50 m<sup>2</sup>, i vrt oznake V2 površine 89,89 m<sup>2</sup>, što čini ukupnu korisnu površinu od 146,85 m<sup>2</sup> i sve označeno punom linijom zelene boje.
  - 4. suvlasnički dio: 2225/10000 etažno vlasništvo (E-3), stan 3 lociran u prizemlju zgrade korisne površine 47,82 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od dnevnog boravka s kuhinjom i blagovanjem, dvije sobe i kupaonice, loggie površine 7,90 m<sup>2</sup>, kojemu pripadaju slijedeći sporedni dijelovi: parkirno mjesto oznake PM3 površine 12,50 m<sup>2</sup>, i vrt oznake V3 površine 153,02 m<sup>2</sup>, što čini ukupnu korisnu površinu od 221,24 m<sup>2</sup> i sve označeno punom linijom plave boje.
- B) kod Općinskog suda u Zadru, zemljišnoknjižni odjel Biograd na moru, zk. ul. broj 1724, k.o. 300837 Pašman, k.č.br. 328/1, dvor i stambena zgrada, ukupne površine 1267 m<sup>2</sup>, i to:
- 5. suvlasnički dio: 662/10000 etažno vlasništvo (E-4), stan 4 lociran na 1. katu građevine, korisne površine 47,37 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od dnevnog boravka s

kuhinjom i blagovanjem, dvije sobe i kupaonice, loggie površine 8,40 m<sup>2</sup>, kojemu pripadaju slijedeći sporedni dijelovi: parkirno mjesto oznake PM4 površine 12,50 m<sup>2</sup>, što čini ukupnu korisnu površinu od 68,27 m<sup>2</sup> i sve označeno punom linijom narančaste boje;

- 6. suvlasnički dio: 639/10000 etažno vlasništvo (E-5), stan 5 lociran na 1. katu građevine, korisne površine 44,46 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od dnevnog boravka s kuhinjom i blagovanjem, sobe i kupaonice, loggie površine 8,96 m<sup>2</sup>, kojemu pripadaju slijedeći sporedni dijelovi: parkirno mjesto oznake PM5 površine 12,50 m<sup>2</sup>, što čini ukupnu korisnu površinu od 65,92 m<sup>2</sup> i sve označeno punom linijom svjetloplave boje;
- 7. suvlasnički dio: 650/10000 etažno vlasništvo (E-6), stan 6 lociran na 1. katu građevine, korisne površine 45,91 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od dnevnog boravka s kuhinjom i blagovanjem, dvije sobe i kupaonice, loggie površine 8,57 m<sup>2</sup>, kojemu pripadaju slijedeći sporedni dijelovi: parkirno mjesto oznake PM6 površine 12,50 m<sup>2</sup>, što čini ukupnu korisnu površinu od 66,99 m<sup>2</sup> i sve označeno punom linijom ljubičaste boje;
- 8. suvlasnički dio: 662/10000 etažno vlasništvo (E-7), stan 7 lociran na 2. katu građevine, korisne površine 47,37 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od dnevnog boravka s kuhinjom i blagovanjem, dvije sobe i kupaonice, loggie površine 8,40 m<sup>2</sup>, kojemu pripadaju slijedeći sporedni dijelovi: parkirno mjesto oznake PM7 površine 12,50 m<sup>2</sup>, što čini ukupnu korisnu površinu od 68,27 m<sup>2</sup> i sve označeno punom linijom smeđe boje;
- 9. suvlasnički dio: 639/10000 etažno vlasništvo (E-8), stan 8 lociran na 2. katu građevine, korisne površine 44,46 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od dnevnog boravka s kuhinjom i blagovanjem, sobe i kupaonice, loggie površine 8,96 m<sup>2</sup>, kojemu pripadaju slijedeći sporedni dijelovi: parkirno mjesto oznake PM8 površine 12,50 m<sup>2</sup>, što čini ukupnu korisnu površinu od 65,92 m<sup>2</sup> i sve označeno punom linijom tamno zelene boje namiruje se:

1. troškovi stečajnog postupka u iznosu od 61.858,25 EUR,
2. razlučni vjerovnik B2KAPITAL, Avenija Dubrovnik 32 Zagreb, OIB: 18683136487 djelomično za iznos od 668.321,75 EUR.

II Nalaže se Financijskoj agenciji, Zagreb, Ulica grada Vukovara 70, OIB: 85821130368 u roku 8 dana od pravomoćnosti ovog rješenja prenijeti iznos od 668.321,75 EUR s računa broj HR1123900011300028787, na račun razlučnog vjerovnika B2KAPITAL, Avenija Dubrovnik 32 Zagreb, OIB: 18683136487, IBAN: AT30 3910 0001 0246 0160, BIC: VSGKAT2K, Opis plaćanja: 1-02.460.160, otvoren kod POSOJILNICA BANK eGen.

### z a k l j u č i o j e

Poziva se Zdravko Krznar, Zagreb, Sveti duh 123, OIB: 50405381305, stečajni upravitelj stečajnog dužnika AGRAM-KAPTOL d.o.o. u stečaju, OIB: 97488511912, Zagreb, Nova Ves 10, u roku od 8 dana od dana dostave ovog zaključka jasno i obrazloženo navesti razloge za ne navođenje načina raspolaganja s iznosom kupovnine od 182.545,00 EUR (točka 7. obrazloženja), te u istom roku predložiti način raspolaganja s navedenim iznosom kako bi sud mogao donijeti daljnju odluku u postupku.

## Obrazloženje

1. Pravomoćnim rješenjem od 20. veljače 2024., sud je na temelju odredbe čl. 247. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15, 104/17, dalje: SZ) odredio prodaju nekretnina stečajnog dužnika opisanih u točki I izreke ovog rješenja u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj: 112/2012, 25/13, 93/14, 55/16- Odluka USRH, 73/17 i 131/20 dalje: OZ).
2. Zaključcima o prodaji od 15. svibnja i 30. srpnja 2024. određen je predmet prodaje te uvjeti i način prodaje svake pojedine nekretnine (čl. 95. OZ-a). Primjenom odredbe čl. 95.a OZ-a prodaju nekretnina provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.
3. Prema izvješćima Financijske agencije unovčene su nekretnine kako slijedi:
  - u odnosu na nekretninu iz točke I A) alineja prva izreke ovog rješenja, iz podneska Financijske agencije od 26. rujna 2024. (identifikator nadmetanja: 49410, list 831-865 spisa) proizlazi da je na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi najvišu valjanu ponudu u iznosu od 117.875,00 EUR dala ponuditeljica Martina Krebl iz Slovenije, koja je kao punuditeljica uplatila zatraženu jamčevinu, dok iz podneska Financijske agencije od 27. studenog 2024. proizlazi da je Martina Krebl iz Slovenije kao kupac u cijelosti uplatila kupovninu;
  - u odnosu na nekretninu iz točke I A) alineja druga izreke ovog rješenja, iz podneska Financijske agencije od 26. rujna 2024. (identifikator nadmetanja: 494143, list 866-896 spisa) proizlazi da je na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi najvišu valjanu ponudu u iznosu od 147.250,00 EUR dao ponuditelj Ervin Mihelj iz Zagreba, koji je kao ponuditelj uplatio zatraženu jamčevinu, dok iz podneska Financijske agencije od 4. prosinca 2024. proizlazi da je Ervin Mihelj iz Zagreba kao kupac u cijelosti uplatio kupovninu;
  - u odnosu na nekretninu iz točke I B) alineja prva izreke ovog rješenja, iz podneska Financijske agencije od 8. studenog 2024. (identifikator nadmetanja: 50245, list 1091-1125 spisa) proizlazi da je na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi najvišu valjanu ponudu u iznosu od 132.250,00 EUR dala ponuditeljica Andrea Šoja iz Osijeka, koja je kao punuditeljica uplatila zatraženu jamčevinu, dok iz podneska Financijske agencije od 10. siječnja 2025. proizlazi da je Andrea Šoja iz Osijeka kao kupac u cijelosti uplatila kupovninu;
  - u odnosu na nekretninu iz točke I B) alineja druga izreke ovog rješenja, iz podneska Financijske agencije od 8. studenog 2024. (identifikator nadmetanja: 50241, list 989-1019 spisa) proizlazi da je na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi najvišu valjanu ponudu u iznosu od 118.500,00 EUR dao ponuditelj Dalibor Vrbanić iz Rijeke, koji je kao ponuditelj uplatio zatraženu jamčevinu, dok iz podneska Financijske agencije od 3. prosinca 2024. proizlazi da je Dalibor Vrbanić iz Rijeke kao kupac u cijelosti uplatio kupovninu;
  - u odnosu na nekretninu iz točke I B) alineja treća izreke ovog rješenja, iz podneska Financijske agencije od 8. studenog 2024. (identifikator nadmetanja: 50235, list 1052-1091 spisa) proizlazi da je na prvoj elektroničkoj

javnoj dražbi najvišu valjanu ponudu u iznosu od 131.750,00 EUR dao ponuditelj Andrej Bernat iz Zagreba, koji je kao ponuditelj uplatio zatraženu jamčevinu, dok iz podneska Financijske agencije od 24. prosinca 2024. proizlazi da je Andrej Bernat iz Zagreba kao kupac u cijelosti uplatio kupovninu;

- u odnosu na nekretninu iz točke I B) alineja četvrta izreke ovog rješenja, iz podneska Financijske agencije od 8. studenog 2024. (identifikator nadmetanja: 50227, list 1126-1163 spisa) proizlazi da je na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi najvišu valjanu ponudu u iznosu od 136.250,00 EUR dao ponuditelj Miroslav Milanović iz Varaždina, koji je kao ponuditelj uplatio zatraženu jamčevinu, dok iz podneska Financijske agencije od 20. prosinca 2024. proizlazi da je Miroslav Milanović iz Varaždina kao kupac u cijelosti uplatio kupovninu;
  - u odnosu na nekretninu iz točke I B) alineja peta izreke ovog rješenja, iz podneska Financijske agencije od 8. studenog 2024. (identifikator nadmetanja: 50221, list 1020-1051 spisa) proizlazi da je na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi najvišu valjanu ponudu u iznosu od 128.850,00 EUR dao ponuditelj Emilijanom Leo iz Austrije, koji je kao ponuditelj uplatio zatraženu jamčevinu, dok iz podneska Financijske agencije od 20. prosinca 2024. proizlazi da je Emiliano Leo iz Austrije kao kupac u cijelosti uplatio kupovninu;
4. Stečajni upravitelj je podneskom od 19. veljače 2025. u odnosu na ukupan iznos unovčenja od 912.725,00 EUR precizirao troškove unovčenja u smislu čl. 254. SZ-a, te naveo kako je u stečajnu masu potrebno izdvojiti iznos od 61.858,25 EUR. Postupajući po nalogu suda, stečajni upravitelj je podneskom od 16. travnja 2025. pojasnio je u ukupno postignutoj cijeni za sve nekretnine sadržan i PDV, odnosno da neto vrijednost unovčene imovine iznosi 730.180,00 EUR, a PDV 182.545,00 EUR, te je dodao da nakon podmirenja troškova postupka za namirenje razlučnih vjerovnika preostaje iznos od 668.321,75 EUR, odnosno neto vrijednost unovčenja u iznosu od 730.180,00 EUR umanjena za iznos troškova unovčenja u iznosu od 61.858,25 EUR. Budući da su o ovom postupku razlučna prava redoslijedom upisa u zemljišnim knjigama prijavili B2 KAPITAL u iznosu od 1.512.491,26 EUR, te RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava u iznosu od 122.853,43 EUR, predložio je da se prvog razlučnog vjerovnika B2 KAPITAL d.o.o., Zagreb, namiri za iznos od 668.321,75 EUR (44,19%).
- 4.1. U odnosu na obračun troškova unovčenja, iznos kojih ukupno iznosi 61.858,25 EUR naveo je direktni troškovi unovčenja nekretnine iznose 318,55 EUR, ukupni materijalni opći troškovi iznose 4.455,72 EUR, nagrada stečajnom upravitelju 57.083,98 EUR.
- 4.2. Dodatno je pojasnio a u odnosu na nagradu u iznosu od 57.083,98 EUR da je riječ o iznosu od 53.101,38 EUR uz uvećanje od 7,5% na ime doprinosa za zdravstveno osiguranje u iznosu od 3.982,60 EUR, to stoga što je u ukupno postignutoj cijeni za sve nekretnine sadržan PDV, pa osnovicu obračuna čini neto iznos od 730.180,00 EUR. Naveo je i da se direktni troškovi unovčenja u iznosu od 318,55 EUR odnose na troškove elektroničke javne dražbe, iznosi kojih čine ukupne direktne troškove unovčenja svih nekretnina. U odnosu pak na opće troškove unovčenja od 4.455,72 EUR, isti se odnose na troškove poštarine 6,60 EUR, troškove izrade štambilja 18,77 EUR, troškova putnih naloga (sedam putovanja)

2.286,15 EUR, odvjetničkih troškova 746,56 EUR, troškova knjigovodstvenog servisa 1.250,00 EUR, bankarskih troškova do kraja postupka uključujući trošak zatvaranja računa 130,00 EUR, te troškova sitnog uredskog pribora 17,64 EUR.

5. Na ročištu radi rasprave o obračunu troškova unovčenja i za diobu kupovnine održanom 8. svibnja 2025. prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu, društvo B2 KAPITAL d.o.o. izričito je u odnosu na izravne i neizravne troškove koje terete nekretninu naveo da je suglasan s obračunom troškova koje je dostavio stečajni upravitelj, odnosno da je suglasan s prijedlogom da se na račun stečajnog dužnika prenese iznos od 61.858,25 EUR.
- 5.1. Međutim u dijelu namirenja razlučnog vjerovnika, prvi razlučni vjerovnik je u odnosu na nekretnine upisane kod Općinskog suda u Zadru, zemljišnoknjižni odjel Biograd na moru, zk. ul. broj 1980, i to E2 i E3 dakle treći i četvrti suvlasnički dio naveo da kupac treba platiti porez na promet nekretnina, odnosno da razlučni vjerovnik ne bi trebao snositi troškove PDV-a. Pojasnio je da je stečajni upravitelj podneskom od 11. ožujka 2024. predlažući uvjete prodaje, u odnosu na navedene dvije nekretnine naveo da je kupac taj koji plaća porez na promet nekretnina upirući na očitovanje od 26. studenog 2019. Prvi razlučno vjerovnik je naveo još da od ožujka 2025. godine u e mail komunikaciji sa stečajnim upraviteljem ovaj prijedpor pokušava razriješiti mirnim putem na način da se zatraže računi o plaćenim režijskim troškovima.
6. Prema odredbi čl. 254. st. 3. SZ-a troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava određuju se paušalno u iznosu od 5% od utška, a ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši, odredit će se u stvarnoj visini. Nadalje, odredbom čl. 248. SZ-a propisano je da će sud nakon unovčenja stvari ili prava na kojemu postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi iz iznosa ostvarenoga prodajom najprije namiriti troškove unovčenja iz članka 254. ovoga Zakona, a potom tražbine razlučnih vjerovnika prema redoslijedu određenom pravilima ovršnoga postupka, dok će preostali iznos predati stečajnom upravitelju za namirenje stečajnih vjerovnika.
7. S obzirom na to da su nekretnine prodane za iznos od 912.725,00 EUR (730.180,00 EUR+PDV 182.545,00), proizlazi da bi 5% od utška iznosilo 45.636,25 EUR. Međutim, stečajni upravitelj je naveo i obrazložio da su stvarno nastali troškovi unovčenja bili znatno viši od 5% od utška, te da izravni i neizravni troškovi unovčenja iznose ukupno 61.858,25 EUR (izravni troškovi unovčenja 318,55 EUR, opći troškovi 4.455,72 EUR, nagrada stečajnom upravitelju 57.083,98 EUR). Tom obračunu ne samo da se nitko od vjerovnika nije protivio, nego je prvi razlučni vjerovnik na ročištu 8. svibnja 2025. izričito naveo da je s njim suglasan.
- 7.1. I po ocjeni suda osnovano je stečajni upravitelj u troškove unovčenja obračunao nagradu u iznosu od 57.083,98 EUR (53.101,38 EUR uvećano za 7,5% na ime doprinosa za zdravstveno osiguranje u iznosu od 3.982,60 EUR); troškove poštarine 6,60 EUR, troškove izrade štambila 18,77 EUR, troškova putnih naloga (sedam putovanja) 2.286,15 EUR, odvjetničkih troškova 746,56 EUR, troškova knjigovodstvenog servisa 1.250,00 EUR,

bankarskih troškova do kraja postupka uključujući trošak zatvaranja računa 130,00 EUR, te troškova sitnog uredskog pribora 17,64 EUR.

- 7.2. Zbog svega navedenog osnovan je prijedlog stečajnog upravitelja da se iz iznosa ukupno ostvarene kupovnine u iznosu od 912.725,00 EUR (730.180,00 EUR+PDV 182.545,00), namire troškovi unovčenja iz članka 254. SZ-a u visini od 61.858,25 EUR.
- 7.3. U odnosu pak na prijedlog stečajnog upravitelja da se s preostalim iznosom od 668.321,75 EUR namiri razlučni vjerovnik B2KAPITAL, Avenija Dubrovnik 32 Zagreb, OIB: 18683136487, koji je podneskom od 11. travnja 2025., dostavio podatke za plaćanje kako slijedi: IBAN: AT30 3910 0001 0246 0160, BIC: VSGKAT2K, Opis plaćanja: 1-02.460.160, otvoren kod POSOJILNICA BANK eGen.
- 7.4. Međutim, kada se zbroje troškovi unovčenja koje je detaljno precizirao stečajni upravitelj sa iznosom za kojeg se u ovom trenutku djelomično namiruje razlučni vjerovnik (61.858,25 EUR + 668.321,75 EUR ) dolazi se do zbroja koji iznosi 730.180,00 EUR. Budući da kupovina ukupno iznosi 912.725,00 EUR, proizlazi da stečajni upravitelj nije predložio način raspolaganja s preostalim iznosom kupovnine od 182.545,00 EUR, što je bio dužan učiniti.
8. Slijedom svega obrazloženog, sud je primjenom odredbi čl. 254. st. 2. i 3. i čl. 248. SZ-a odlučio kao u izreci ovog rješenja i zaključka.

Zagreb, 2. listopada 2025.

Sutkinja:  
Maja Praljak

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se uložiti žalba Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u roku 8 dana od dana dostave rješenja. Dostava se smatra obavljenom istekom osmoga dana od dana objave ovog rješenja na mrežnoj stranici e-oglasna ploča Trgovačkog suda u Zagrebu (čl. 12. st. 1. SZ).

DNA:

1. stečajni upravitelj
2. razlučni vjerovnici:
  - B2KAPITAL, Avenija Dubrovnik 32 Zagreb
  - RH - MINISTARSTVO FINANCIJA POREZNA UPRAVA , po ŽDO Zagreb
3. Fini odmah i po pravomoćnosti s klauzulom pravomoćnosti
4. e-oglasna ploča suda

Broj zapisa: **9-3087d-5a8e2**

Kontrolni broj: **07439-10dc9-b3f77**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=MAJA PRALJAK, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, 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 Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.