



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI
Rijeka, Zadarska 1 i 3

Poslovni broj ST-102/2023-170

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Rijeci, OIB 88785964957, po sutkinji Danieli Korlević, u stečajnom postupku nad dužnikom trgovačkim društvom BAZENI IN d.o.o. za ugostiteljstvo i usluge u stečaju, Crikvenica, Podšupera 22D, OIB: 54013534319, 25. lipnja 2026.

r i j e š i o j e

I. Utvrđuje se da troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava iz čl.254. st. 3. Stečajnog zakona ("Narodne novine", broj 71/2015., 104/2017., 36/2022. i 27/2024., dalje: SZ) za nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Slavenskom Brodu, Zemljišnoknjižni odjel Slavonski Brod, označene kao:

1.) k.č.br. 459/1, Ulica baruna Trenka, oranica, kuća i dvorište, ukupne površine 1269 m², upisana u z.k.ul. 1071 (ranije z.k.ul. 451) k.o. 328901, Trnjani, k.č.br. 459/2, Ulica baruna Trenka, oranica, površine 1363 m², k.č.br. 459/3, Ulica baruna Trenka, put, površine 101 m², k.č.br. 489/1, Ulica baruna Trenka, oranica, površine 2115 m², k.č.br. 489/2, Ulica baruna Trenka, oranica, površine 119 m², k.č.br. 490, Ulica baruna Trenka, oranica, površine 2428 m², upisane u z.k.ul. 1068 (ranije z.k.ul. 285), k.o. 328901 Trnjani;

2.) k.č.br. 333 broj D.L.2 Selna, dvorište, motel, pomoćna zgrada, ukupne površine 776 m², k.č.br. 334/1, broj D.L.2 Selna, benzinska crpka, površine 2280 m², k.č.br. 334/3, broj D.L.2 Selna, oranica, površine 1439 m², upisane u z.k.ul. 506 k.o. 328715, Selna i nekretnine označene kao k.č.br. 334/2, broj D.L.2, Selna, oranica površine 2341 m², k.č.br. 334/4, broj D.L.2, oranica, površine 1652 m², k.č.br. 335/1, broj D.L.2 Selna, oranica, površine 2604 m², k.č.br. 335/2, broj D.L.2 Selna, oranica, površine 1622 m², sve upisane u z.k.ul. 659, k.o. 328715 Selna

iznose ukupno 28.790,35 EUR (slovima: dvadeset osam tisuća sedam stotina devedeset eura trideset pet centi).

II. Kupac CROATIA BANKA d.d. Zagreb, Roberta Frangeša Mihanovića 9, OIB: 32247795989, namirit će iznos troškova unovčenja predmeta razlučnog prava iz točke I. iz jamčevine uplaćene za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi s identifikatorom nadmetanja 56543 u iznosu od 131.600,00 EUR.

III. Nalaže se Financijskoj agenciji da troškove unovčenja predmeta razlučnog prava u iznosu od 28.790,35 EUR (slovima: dvadeset osam tisuća sedam stotina devedeset eura trideset pet eura) doznači na žiroračun stečajnog dužnika BAZENI IN d.o.o. za ugostiteljstvo i usluge u stečaju, Crikvenica, Podšupera 22D broj IBAN HR9323900011101445516 kod Hrvatske poštanske banke d.d., a iz jamčevine uplaćene na račun Financijske agencije 9. travnja 2026.

IV. Nalaže se Financijskoj agenciji da preostali iznos uplaćene jamčevine u visini od 102.809,65 EUR (slovima: jednu stotinu dvije tisuće osam stotina devet eura šezdeset pet centi) doznači na žiroračun kupca CROATIA BANKA d.d. Zagreb, Roberta Frangeša Mihanovića 9, OIB: 32247795989, IBAN HR0324850031000009027.

Obrazloženje

1. Rješenjem ovog suda poslovni broj ST-102/2023-162 od 9. lipnja 2026. utvrđeno je da je kupac CROATIA BANKA d.d. Zagreb, Roberta Frangeša Mihanovića 9, ponudio cijenu od 329.000,00 EUR pa su sukladno čl. 103. st. 3. Ovršnog zakona (Narodne novine br. 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22 i 06/24) ispunjene pretpostavke za dosudu nekretnina opisanih u točki I. izreke rješenja.

2. Istim rješenjem dosuđene su predmetne nekretnine kupcu CROATIA BANKA d.d. Zagreb, Roberta Frangeša Mihanovića 9.

3. Kupac je oslobođen od polaganja kupovnine u iznosu od 329.000,00 EUR jer je iznos kupovnine manji od njegove ovršne tražbine osigurane različitim pravima na unovčenim nekretninama koja ukupno iznosi 1.323.419,10 EUR, od čega s osnove Ugovora o kreditu broj 2200154786 od 20. veljače 2017. iznosi 760.353,92 EUR, a s osnove Ugovora o kreditu broj 2200154794 od 21. veljače 2017. iznosi 563.065,18 EUR, sve prema specifikaciji priloženoj na stranici 1896 – 1897 spisa.

Međutim, razlučni vjerovnik i kupac dužan je podmiriti troškove unovčenja predmeta razlučnog prava iz čl. 254. st. 3. SZ-a.

4. Uvidom u zemljišnoknjižni izvadak z.k.ul. 1071, z.k.ul. 1068 k.o. 328901, Trnjani, te z.k.ul. 506 i z.k.ul. 659 k.o. 328715, Selna, sud je utvrdio da je na unovčenim nekretninama uknjiženo pravo zaloge na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu s valutnom klauzulom u eurima broj OV-1308/17 od 20. veljače 2017., radi osiguranja novčane tražbine u iznosu kunske protuvrijednosti u visini od 800.000,00 EUR po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja, s valutnom klauzulom, uvećano za redovnu kamatnu stopu u visini od 8,25% godišnje, promjenjivu, te troškove prema uvjetima iz Ugovora broj 2200154786, te pravo zaloge na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu u devizama broj OV-1433/17 od 21. veljače 2017., radi osiguranja novčane tražbine u iznosu kunske protuvrijednosti u visini od 716.300,00 USD uvećano za redovnu kamatnu stopu u visini od 8,25% godišnje, promjenjivu, anuitetnu otplatu te troškove prema uvjetima iz Ugovora broj 2200154794, u korist CROATIA BANKA d.d. Zagreb,

Roberta Frangeša Mihanovića 9, upisano u zemljišnim knjigama pod brojem Z-5227/17 i Z-5228/17.

5. Odredba čl. 248. st. 1. t. 1. SZ-a uređuje postupak namirenja razlučnih vjerovnika nakon unovčenja nekretnina odnosno stvari i prava na kojemu postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi, na način da će se prvenstveno namiriti troškovi unovčenja iz odredbe čl. 254. SZ-a, namiriti tražbine razlučnih vjerovnika prema redosljedu određenom pravilima ovršnoga postupka i preostali iznos predati stečajnom upravitelju za namirenje stečajnih vjerovnika.

6. Prema odredbi čl. 254. st. 3. SZ-a troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava određuju se paušalno u iznosu od 5% od utška. Ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši, odredit će se u stvarnoj visini. Ako je zbog unovčenja stečajna masa opterećena porezom, iznos toga poreza pridodaje se paušalu troškova unovčenja odnosno stvarno nastalim troškovima unovčenja.

7. Stečajni upravitelj dostavio je 12. lipnja 2026. sudu i razlučnom vjerovniku - kupcu obračun troškova unovčenja predmeta razlučnog prava iz čl. 254. st. 3. SZ-a.

8. Kako su stvarno nastali troškovi viši od paušalnog 5% iznosa od utška za unovčene nekretnine, stečajni upravitelj obrazložio je i argumentirao stvarno nastale troškove unovčenja.

9. Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava koji u cijelosti terete unovčene nekretnine iznose ukupno 1.156,93 EUR, a odnose se na:

- predujam za pokriće troškova prodaje elektroničkom javnom dražbom prema pozivu Financijske agencije na uplatu od 22. rujna 2025. (stranica 1806 – 1807 spisa) koji za jednu od četiri nekretnina iznosi 25% odnosno 172,55 EUR i

- trošak procjene vrijednosti nekretnine prema računu broj 03-P1/1-25 od 21. veljače 2025. trgovačkog društva AMBIJENT-RST d.o.o. Slavonski Brod koji za jednu od četiri nekretnina iznosi 25% odnosno 984,38 EUR.

10. Ukupna vrijednost stečajne mase iznosi 1.217.062,27 EUR, od čega je od naplaćene zakupnine do sada ostvaren ukupan utržak od 75.560,00 EUR, od unovčenja nekretnina upisanih u z.k.ul. 10768 k.o. Županja i nekretnina upisanih u z.k.ul. 597 k.o. Godinjak iznos od 647.000,00 EUR i od unovčenja nekretnina upisanih u z.k.ul. 1071 i z.k.ul. 1068 k.o. 328901 Trnjani, z.k.ul. 506 i z.k.ul. 659, k.o. 328715 Selna i z.k.ul. 26468 k.o. 328758 Slavonski Brod, iznos od 494.500,00 EUR i pasivna kamata u iznosu od 2,27 EUR.

11. Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava koji razmjerno u visini od 27,03% u odnosu na cjelokupnu stečajnu masu terete unovčenu nekretninu iznose ukupno 27.633,42 EUR, a odnose se na:

- trošak knjigovodstvenih usluga obračunatih do pravomoćnosti rješenja od dosudi u iznosu od 1.594,77 EUR, prema Ugovoru o obavljanju knjigovodstvenih usluga kojeg je stečajni upravitelj 1. srpnja 2025. sklopio sa Tomislavom Barišić, vl. obrta za knjigovodstvo i usluge TOMI-KONTO, Zagreb, Sveti duh 174 (stranice 1808 – 1809 spisa);

- bankovne naknade u iznosu od 78,42 EUR prema propisima Hrvatske poštanske banke d.d. Zagreb, koje se automatski podmiruju sa žiroračuna stečajnog dužnika u korist banke;
- trošak arhiviranja poslovne dokumentacije (cca 20 registratora) u iznosu od 598,68 EUR, prema ponudi br. 21. trgovačkog društva REISSWOLF d.o.o. Velika Gorica od 20. ožujka 2026 (stranica 1805 spisa);
- paušalna pristojba u iznosu od 71,75 EUR prema Tar. Br. 24. Uredbe o Tarifama sudskih pristojbi koja se uplaćuje prije zaključenja stečajnog postupka;
- naknada troškova stečajnom upravitelju u bruto iznosu od 835,06 EUR, prema rješenju suda od 1. travnja 2026. (stranica 1785 – 1787 spisa);
- naknada predvidivih troškova stečajnog upravitelja u iznosu od 158,41 EUR, koja se odnosi na putni trošak na relaciji Ivanec – Županja – Ivanec, radi predaje unovčene nekretnine u posjed kupcu (350 km x 2 x 0,50 EUR/km), trošak cestarine u iznosu od 37,60 EUR, ukupno 387,60 EUR neto odnosno 586,04 EUR bruto;
- nagrada za rad prijašnjem stečajnom upravitelju Vladimiru Veljović, Medulin, Fucane 1A, Pula u iznosu od 1.392,27 EUR, prema rješenju suda od 27. kolovoza 2025. (stranica 1631-1634 spisa).

12. Prema odredbi čl. 94. st. 2. SZ-a stečajni upravitelj ima pravo na nagradu za svoj rad i naknadu stvarnih troškova koje rješenjem određuje sud prema Uredbi kojom Vlada Republike Hrvatske utvrđuje kriterije i način obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima.

13. Prema odredbi čl. 5. Uredbe sud rješenjem utvrđuje visinu nagrade, uzimajući u obzir obujam i složenost poslova, rad stečajnog upravitelja na ispitivanju tražbina te vrijednost unovčene stečajne mase.

14. Sud je procijenio da je određena nagrada za rad stečajnom upravitelju u iznosu od 78.380,52 EUR bruto sa doprinosom za zdravstveno osiguranje 7,5% što iznosi 6.355,18 EUR primjerena s obzirom na zaključak suda da su radnje koje je poduzeo i koje će do zaključenja postupka poduzeti stečajni upravitelj srednjeg do težeg stupnja složenosti i obujma. Osim toga, sud je cijenio i vrijednost unovčene stečajne mase te osobno zalaganje i trud stečajnog upravitelja. Naime, stečajni upravitelj je nakon preuzimanja dužnosti preuzeo svu dokumentaciju od prijašnjeg stečajnog upravitelja, podnio sudu prijedlog za prodaju nekretnina, prezentirao nekretnine zainteresiranim kupcima tijekom prodaje, brinuo o očuvanju stečajne mase i redovito obilazio imovinu stečajnog dužnika te dogovarao načine njenog održavanja, sklopio novi Ugovor o najmu za jednu nekretninu, vodio računa o naplati tražbina i prefakturiranju režijskih troškova, rješavao probleme sa najmoprimcima, vršio naplatu potraživanja stečajnog dužnika, redovno podnosio tromjesečna izvješća o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase, podnio sudu dva obračuna troškova unovčenja predmeta razlučnog prava, podmirio sve do sad nastale troškove stečajnog postupka i redovno podmirivao sve tekuće obveze stečajne mase. Osim toga, stečajni upravitelj će do zaključenja stečajnog postupka podnijeti sudu obračune troškove unovčenja predmeta razlučnog prava za preostale unovčene nekretnine, izvršiti predaju nekretnine kupcima, sačiniti završni račun sa završnim diobnim popisom, provesti završnu diobu, podmiriti sve troškove stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase te zbrinuti arhivsku građu. Slijedom navedenog, trošak nagrade za rad stečajnom upravitelju koji tereti unovčenu nekretninu razmjerno u visini od 27,03% iznosi 22.904,06 EUR.

15. U odnosu na ostvarene troškove unovčenja, sud je izvršio uvid u ostvarene troškove unovčenja koje je specificirao stečajni upravitelj te utvrdio da su ostvareni troškovi unovčenja bili potrebni za unovčenje predmetne nekretnine i da su u izravnoj odnosno neizravnoj vezi s unovčenjem.

16. Kupac CROATIA BANKA d.d. Zagreb, nije imala primjedbi na sačinjeni obračun troškova unovčenja predmeta razlučnog prava kojeg je sačinio stečajni upravitelj.

17. Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava namirit će se iz jamčevine koju je kupac CROATIA BANKA d.d. Zagreb, Roberta Frangeša Mihanovića 9, uplatio za sudjelovanje na elektroničkoj javnoj dražbi u iznosu od 131.600,00 EUR, a preostali iznos jamčevine vratit će se kupcu.

18. Slijedom navedenoga, a temeljem čl. 248. st. 1. t. 1. i čl. 254. st. 3. SZ-a odlučeno je kao u izreci.

U Rijeci, 25. lipnja 2026.

Sutkinja
Daniela Korlević

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske. Žalba se podnosi ovom sudu u dva primjerka u roku od osam dana od dostave prvostupanjskog rješenja. Dostava se smatra obavljenom istekom osmoga dana od dana objave pismena na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

Broj zapisa: **9-30889-eb8b6**

Kontrolni broj: **0aee2-91979-4a9d4**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=DANIELA KORLEVIĆ, L=RIJEKA, O=TRGOVAČKI SUD U RIJECI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti>



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 Rijeci** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.