

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
AMRUŠEVA 2/II
10000 ZAGREB

U Zagrebu, 14. veljače 2022.
Naš broj: ST-431

Poslovni broj: St-1123/2020 (ranije St-6299/2016)

Dužnik: GRIČ GRADNJA d.o.o. - U STEČAJU, OIB: 33717429686, HORVAČANSKA 27, ZAGREB

OBRAČUN TROŠKOVA UNOVČENJA
PREDMETA RAZLUČNOG PRAVA

- Ovim putem stečajni upravitelj dostavlja obračun troškova unovčenja (prodaje) predmeta stečajne mase.
- Dana 9. studenog 2021. sud je donio rješenje o dosudi, te se u privitku dostavlja popis unovčenih predmeta stečajne mase.

R.B.	Opis	Iznos	Udio u zajedničkim troškovima
1.	kčbr. 826/3 – STAMBENA ZGRADA BR. 335 I DVORIŠTE KUSTOŠIJANSKA ULICA površine 752 m2 upisana u zk. 15936 k.o. 335568 Gornje Vrapče: 2. suvlasnički dio: 1166/10000 – ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) – trosobni stan oznake K2-S2 u prizemlju zgrade, sadržaja: hall, wc, izba, kuhinja, dnevni boravak sa blagovanjem, degažman, dvije sobe, kupaona, loggia te spremište 2 netto korisne površine 65,41 čm, neodvojivo povezano s vlasništvom parkirališnog mjesta P-3 površine 12,50 čm i parkirališnog mjesta P-4 površine 12,50 čm u nacrtu označeno svijetlo plavo Kupac: B2 KAPITAL d.o.o., Zagreb, Radnička c. 41, OIB: 57509775367; Rješenje o dosudi br. 48. St-1123/20-44 od 10. rujna 2021.	636.238,30 kn	11,25%
2.	kčbr. 826/3 – STAMBENA ZGRADA BR. 335 I DVORIŠTE KUSTOŠIJANSKA ULICA površine 752 m2 upisana u zk. 15936 k.o. 335568 Gornje Vrapče: 6. suvlasnički dio: 1176/10000 – ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) – trosobni stan oznake K2-S6 u prvom katu zgrade, sadržaja: hall, wc, izba, kuhinja, dnevni boravak sa blagovanjem, degažman, dvije sobe, kupaona, loggia te spremište 6 netto korisne površine 69,95 čm, neodvojivo povezano s vlasništvom parkirališnog mjesta P-11 površine 12,50 čm i parkirališnog mjesta P-12 površine 12,50 čm u nacrtu označeno ljubičasto Kupac: Vatroslav Čerina iz Zagreba, Donje Prekrižje 45, OIB: 59465065247; Rješenje o dosudi br. St-1123/20-80 od 09. studenog 2021.	578.185,55 kn	10,22%
3.	kčbr. 826/3 – STAMBENA ZGRADA BR. 335 I DVORIŠTE KUSTOŠIJANSKA ULICA površine 752 m2 upisana u zk. 15936 k.o. 335568 Gornje Vrapče: 7. suvlasnički dio: 2989/10000 – ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) – peterosobni stan oznake K2-S7 u potkrovlju zgrade, sadržaja: hall, wc, blagovanje, kuhinja, dnevni boravak, četiri sobe, dvije garderobe, dvije kupaone, šest	1.205.472,61 kn	21,32%

	terasa, te spremište 7 netto korisne površine 167,62 čm, neodvojivo povezano s vlasništvom parkirališnog mjesta P-13 površine 12,50 čm i parkirališnog mjesta P-14 površine 12,50 čm u nacrtu označeno narandžasto Kupac: Tarik Filipović, Zagreb, Kustošijanska 335, OIB: 16673480818; Rješenje o dosudi 48. St-1123/20-46 od 10. rujna 2021.		
4.	kčbr. 825/1 – STAMBENA ZGRADA BR. 337 I DVORIŠTE KUSTOŠIJANSKA ULICA površine 654 m2 upisana u z.k. ul. 15935 k.o. 335568 Gornje Vrapče - 2. suvlasnički dio: 2139/10000 – ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) – četverosobni stan oznake K1-S2 u prizemlju zgrade sadržaja: hall, wc, kuhinja, dnevni boravak sa blagovanjem, degažman, tri sobe, kupaona, dvije loggie te spremište 2, garaža G1 netto korisne površine 99,71 čm, neodvojivo povezano s vlasništvom parkirališnog mjesta P-3 površine 12,50 čm u nacrtu označeno zeleno Kupac: B2 KAPITAL d.o.o., Zagreb, Radnička c. 41, OIB: 57509775367; Rješenje o dosudi br. 48. St-1123/20-44 od 10. rujna 2021.	704.667,46 kn	12,46%
5.	kčbr. 825/1 – STAMBENA ZGRADA BR. 337 I DVORIŠTE KUSTOŠIJANSKA ULICA površine 654 m2 upisana u z.k. ul. 15935 k.o. 335568 Gornje Vrapče - 3. suvlasnički dio: 1267/10000 – ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) – trosobni stan oznake K1-S3 u prvom katu zgrade sadržaja: hall, wc, kuhinja, dnevni boravak sa blagovanjem, degažman, dvije sobe, kupaona, loggia te spremište 3, netto korisne površine 59,06 čm, neodvojivo povezano s vlasništvom parkirališnog mjesta P-4 površine 12,50 čm i parkirališnog mjesta P-5 površine 12,50 čm, u nacrtu označeno svijetlo plavo Kupac: Romana Arbanas, Marinići, Trampov breg 63, OIB: 1304720796; Rješenje o dosudi br. 48. St-1123/20-47 od 10. rujna 2021.	549.692,57 kn	9,72%
6.	kčbr. 825/1 – STAMBENA ZGRADA BR. 337 I DVORIŠTE KUSTOŠIJANSKA ULICA površine 654 m2 upisana u z.k. ul. 15935 k.o. 335568 Gornje Vrapče - 4. suvlasnički dio: 1190/10000 – ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) – trosobni stan oznake K1-S4 u prvom katu zgrade sadržaja: hall, wc, kuhinja, dnevni boravak sa blagovanjem, degažman, dvije sobe, kupaona, loggia te spremište 4, netto korisne površine 55,48 čm, neodvojivo povezano s vlasništvom parkirališnog mjesta P-6 površine 12,50 čm i parkirališnog mjesta P-7 površine 12,50 čm, u nacrtu označeno ljubičasto Kupac: B2 KAPITAL d.o.o., Zagreb, Radnička c. 41, OIB: 57509775367; Rješenje o dosudi br. 48. St-1123/20-44 od 10. rujna 2021.	550.443,96 kn	9,73%
7.	kčbr. 825/1 – STAMBENA ZGRADA BR. 337 I DVORIŠTE KUSTOŠIJANSKA ULICA površine 654 m2 upisana u z.k. ul. 15935 k.o. 335568 Gornje Vrapče - 5. suvlasnički dio: 1229/10000 – ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) – trosobni stan oznake K1-S5 u prvom katu zgrade sadržaja: hall, wc, kuhinja, dnevni boravak sa blagovanjem, degažman, dvije sobe, kupaona, loggia te spremište 5, netto korisne površine 57,30 čm, neodvojivo povezano s vlasništvom parkirališnog mjesta P-8 površine 12,50 čm i parkirališnog mjesta P-9 površine 12,50 čm, u nacrtu označeno smeđe Kupac: B2 KAPITAL d.o.o., Zagreb, Radnička c. 41, OIB: 57509775367; Rješenje o dosudi br. 48. St-1123/20-44 od 10. rujna 2021.	524.922,44 kn	9,28%
8.	kčbr. 825/1 – STAMBENA ZGRADA BR. 337 I DVORIŠTE KUSTOŠIJANSKA ULICA površine 654 m2 upisana u z.k. ul. 15935 k.o. 335568 Gornje Vrapče - 6. suvlasnički dio: 2950/10000 – ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) – četverosobni stan oznake K1-S6 u potkrovlju zgrade sadržaja: dva hall, wc, kuhinja, dnevni boravak sa blagovanjem, degažman, dvije garderobe, dvije kupaone, tri sobe, dvije loggia, spremište 6, spremište 7, netto korisne površine 137,59 čm, neodvojivo povezano s vlasništvom parkirališnog mjesta P-10 površine 12,50 čm i parkirališnog mjesta P-11 površine 12,50 čm, u nacrtu označeno narandžasto, sve upisano u z.k. ul. 15935 k.o. 335568 Gornje Vrapče. Kupac: B2 KAPITAL d.o.o., Zagreb, Radnička c. 41, OIB: 57509775367; Rješenje o dosudi br. 48. St-1123/20-44 od 10. rujna 2021.	905.746,12 kn	16,02%
UKUPNO		5.655.369,01 kn	100,00%

3. Prije svega treba reći da je obračun troškova napravljen prema stvarno nastalim tj. predvidivim troškovima, s obzirom da isti iznose više od 5% iznosa unovčenja stečajne mase, sve sukladno čl. 254. Stečajnog zakona (Narodne novine 71/15, 104/17; dalje u tekstu: SZ).
4. Također, valja istaknuti da se prema pravnom shvaćanju Odjela trgovačkih i drugih sporova od 18. ožujka 2019. kod obračuna troškova unovčenja stvari i prava na kojima postoji različito pravo upisano u javnoj knjizi (a ovdje je upravo to slučaj) ne namiruju se troškovi utvrđivanja predmeta razlučnoga prava, nego samo troškovi unovčenja predmeta razlučnoga prava, odnosno u konkretnom slučaju ne primjenjuju se odredbe čl. 254. st. 2.
5. Zajednički ili indirektni troškovi, tj. oni koji alikvotno terete cjelokupnu masu, tj. sve predmete stečajne mase, jer se ne mogu pripisati pojedinom predmetu su:

i. Nastali troškovi

R.B.	Opis	Iznos
1.	Knjigovodstvene usluge – FBS PROMET d.o.o. (obračun u privitku)	53.437,50 kn
2.	Paušalna pristojba sukladno t. br. 25. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima	2.000,00 kn
3.	Trošak FINA-e za provedbu elektroničke javne dražbe (sukladno tarifnim stavkama 1.1. i 1.2. Pravilnika o vrstama i visini naknada za obavljanje poslova provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku, $1 \times 700,00 \text{ kn} + 7 \times 200,00 \text{ kn} = 2.100,00 \text{ kn}$; sve nekretnine unovčene su na prvoj dražbi)	2.100,00 kn
4.	Trošak vođenja računa HR2724020061100812966 kod Erste banke	3.000,00 kn
5.	Komunalna naknada i naknada za uređenje voda za nekretnine nakon otvaranja stečajnog postupka	7.500,00 kn ¹
6.	Pričuva za nekretnine nakon otvaranja stečajnog postupka	11.000,00 kn ¹
7.	Trošak električne energije za nekretnine nakon otvaranja stečajnog postupka	11.000,00 kn ¹
8.	Nagrada stečajnom upravitelju (bruto 1)	419.322,14 kn
9.	Doprinos za zdravstveno osiguranje na bruto 1 nagradu stečajnom upravitelju, osnovica 419.322,14 kn x 7,5%	31.449,16 kn
10.	Troškovi ranijeg stečajnog upravitelja ²	137.423,50 kn
UKUPNO		678.232,30 kn

Obračun nagrade stečajnom upravitelju obavljen je sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (Narodne novine br. 105/15; dalje u tekstu: Uredba) po sljedećim razredima:

Iznos unovčene mase ili iznos koji će se naknadnom diobom isplatiti vjerovnicima						5.655.369,01 kn
razred				osnovica	postotak	iznos
preko	0,00 kn	do	100.000,00 kn	100.000,00 kn	16%	16.000,00 kn
preko	100.000,00 kn	do	300.000,00 kn	200.000,00 kn	12%	24.000,00 kn
preko	300.000,00 kn	do	500.000,00 kn	200.000,00 kn	10%	20.000,00 kn
preko	500.000,00 kn	do	1.000.000,00 kn	500.000,00 kn	8%	40.000,00 kn
preko	1.000.000,00 kn	do	5.000.000,00 kn	4.000.000,00 kn	7%	280.000,00 kn
preko	5.000.000,00 kn	do	10.000.000,00 kn	655.369,01 kn	6%	39.322,14 kn
UKUPNO						419.322,14 kn

¹ Procjena – konačan obračun prilikom isplate

² Navedeni iznos je onaj koji je zahtjevom za naknadu troškova potraživao raniji stečajni upravitelj, g. Marinko Paić; konačan iznos navedene stavke ovisit će o odluci suda povodom navedenog zahtjeva

ii. Predvidivi troškovi

R.B.	Opis	Iznos
1.	Knjigovodstvene usluge – troškovi obavljanja usluga za tri mjeseca (procjena stečajnog upravitelja); 3 mjeseca @ 750,00 kn + PDV/mjesečno	2.812,50 kn
2.	Troškovi banke - troškovi vođenja žiro-računa za tri mjeseca (procjena stečajnog upravitelja) + troškovi zatvaranja računa	500,00 kn
UKUPNO		3.312,50 kn

REKAPITULACIJA

R.B.	Opis	Iznos
1.	Nastali troškovi	678.232,30 kn
2.	Predvidivi troškovi	3.312,50 kn
UKUPNO		681.544,80 kn

6. U odnosu na posebne troškove, ističe se da nije bilo posebnih tj. izravnih troškova, tj. onih koji se mogu pripisati pojedinom predmetu unovčene stečajne mase.
7. Sukladno navedenom udio pojedinog predmeta u podmirenju troškova unovčenja stečajne mase bit će kako slijedi (osnovica 681.544,80 kn):

R.B.	Opis	Udio u zajedničkim troškovima	Iznos udjela u zajedničkim troškovima
1.	kčbr. 826/3 – STAMBENA ZGRADA BR. 335 I DVORIŠTE KUSTOŠIJANSKA ULICA površine 752 m2 upisana u zk. 15936 k.o. 335568 Gornje Vrapče: 2. suvlasnički dio: 1166/10000 – ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) – trosobni stan oznake K2-S2 u prizemlju zgrade, sadržaja: hall, wc, izba, kuhinja, dnevni boravak sa blagovanjem, degažman, dvije sobe, kupaona, loggia te spremište 2 netto korisne površine 65,41 čm, neodvojivo povezano s vlasništvom parkirališnog mjesta P-3 površine 12,50 čm i parkirališnog mjesta P-4 površine 12,50 čm u nacrtu označeno svijetlo plavo Kupac: B2 KAPITAL d.o.o., Zagreb, Radnička c. 41, OIB: 57509775367; Rješenje o dosudi br. 48. St-1123/20-44 od 10. rujna 2021.	11,25%	76.673,79 kn
2.	kčbr. 826/3 – STAMBENA ZGRADA BR. 335 I DVORIŠTE KUSTOŠIJANSKA ULICA površine 752 m2 upisana u zk. 15936 k.o. 335568 Gornje Vrapče: 6. suvlasnički dio: 1176/10000 – ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) – trosobni stan oznake K2-S6 u prvom katu zgrade, sadržaja: hall, wc, izba, kuhinja, dnevni boravak sa blagovanjem, degažman, dvije sobe, kupaona, loggia te spremište 6 netto korisne površine 69,95 čm, neodvojivo povezano s vlasništvom parkirališnog mjesta P-11 površine 12,50 čm i parkirališnog mjesta P-12 površine 12,50 čm u nacrtu označeno ljubičasto Kupac: Vatroslav Čerina iz Zagreba, Donje Prekrižje 45, OIB: 59465065247; Rješenje o dosudi br. St-1123/20-80 od 09. studenog 2021.	10,22%	69.653,88 kn
3.	kčbr. 826/3 – STAMBENA ZGRADA BR. 335 I DVORIŠTE KUSTOŠIJANSKA ULICA površine 752 m2 upisana u zk. 15936 k.o. 335568 Gornje Vrapče: 7. suvlasnički dio: 2989/10000 – ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) – peterosobni stan oznake K2-S7 u potkrovlju zgrade, sadržaja: hall, wc, blagovanje, kuhinja, dnevni boravak, četiri sobe, dvije garderobe, dvije kupaone, šest terasa, te spremište 7 netto korisne površine 167,62 čm, neodvojivo povezano s vlasništvom parkirališnog mjesta P-13 površine 12,50 čm i parkirališnog mjesta P-14 površine 12,50 čm u nacrtu označeno narandžasto Kupac: Tarik Filipović, Zagreb, Kustošijanska 335, OIB: 16673480818; Rješenje o dosudi 48. St-1123/20-46 od 10. rujna 2021.	21,32%	145.305,35 kn

4.	<p>kčbr. 825/1 – STAMBENA ZGRADA BR. 337 I DVORIŠTE KUSTOŠIJANSKA ULICA površine 654 m² upisana u z.k. ul. 15935 k.o. 335568 Gornje Vrapče</p> <p>- 2. suvlasnički dio: 2139/10000 – ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) – četverosobni stan oznake K1-S2 u prizemlju zgrade sadržaja: hall, wc, kuhinja, dnevni boravak sa blagovanjem, degažman, tri sobe, kupaona, dvije loggie te spremište 2, garaža G1 netto korisne površine 99,71 čm, neodvojivo povezano s vlasništvom parkirališnog mjesta P-3 površine 12,50 čm u nacrtu označeno zeleno</p> <p>Kupac: B2 KAPITAL d.o.o., Zagreb, Radnička c. 41, OIB: 57509775367; Rješenje o dosudi br. 48. St-1123/20-44 od 10. rujna 2021.</p>	12,46%	84.920,48 kn
5.	<p>kčbr. 825/1 – STAMBENA ZGRADA BR. 337 I DVORIŠTE KUSTOŠIJANSKA ULICA površine 654 m² upisana u z.k. ul. 15935 k.o. 335568 Gornje Vrapče</p> <p>- 3. suvlasnički dio: 1267/10000 – ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) – trosobni stan oznake K1-S3 u prvom katu zgrade sadržaja: hall, wc, kuhinja, dnevni boravak sa blagovanjem, degažman, dvije sobe, kupaona, loggia te spremište 3, netto korisne površine 59,06 čm, neodvojivo povezano s vlasništvom parkirališnog mjesta P-4 površine 12,50 čm i parkirališnog mjesta P-5 površine 12,50 čm, u nacrtu označeno svijetlo plavo</p> <p>Kupac: Romana Arbanas, Marinići, Trampov breg 63, OIB: 1304720796; Rješenje o dosudi br. 48. St-1123/20-47 od 10. rujna 2021.</p>	9,72%	66.246,15 kn
6.	<p>kčbr. 825/1 – STAMBENA ZGRADA BR. 337 I DVORIŠTE KUSTOŠIJANSKA ULICA površine 654 m² upisana u z.k. ul. 15935 k.o. 335568 Gornje Vrapče</p> <p>- 4. suvlasnički dio: 1190/10000 – ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) – trosobni stan oznake K1-S4 u prvom katu zgrade sadržaja: hall, wc, kuhinja, dnevni boravak sa blagovanjem, degažman, dvije sobe, kupaona, loggia te spremište 4, netto korisne površine 55,48 čm, neodvojivo povezano s vlasništvom parkirališnog mjesta P-6 površine 12,50 čm i parkirališnog mjesta P-7 površine 12,50 čm, u nacrtu označeno ljubičasto</p> <p>Kupac: B2 KAPITAL d.o.o., Zagreb, Radnička c. 41, OIB: 57509775367; Rješenje o dosudi br. 48. St-1123/20-44 od 10. rujna 2021.</p>	9,73%	66.314,31 kn
7.	<p>kčbr. 825/1 – STAMBENA ZGRADA BR. 337 I DVORIŠTE KUSTOŠIJANSKA ULICA površine 654 m² upisana u z.k. ul. 15935 k.o. 335568 Gornje Vrapče</p> <p>- 5. suvlasnički dio: 1229/10000 – ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) – trosobni stan oznake K1-S5 u prvom katu zgrade sadržaja: hall, wc, kuhinja, dnevni boravak sa blagovanjem, degažman, dvije sobe, kupaona, loggia te spremište 5, netto korisne površine 57,30 čm, neodvojivo povezano s vlasništvom parkirališnog mjesta P-8 površine 12,50 čm i parkirališnog mjesta P-9 površine 12,50 čm, u nacrtu označeno smeđe</p> <p>Kupac: B2 KAPITAL d.o.o., Zagreb, Radnička c. 41, OIB: 57509775367; Rješenje o dosudi br. 48. St-1123/20-44 od 10. rujna 2021.</p>	9,28%	63.247,36 kn
8.	<p>kčbr. 825/1 – STAMBENA ZGRADA BR. 337 I DVORIŠTE KUSTOŠIJANSKA ULICA površine 654 m² upisana u z.k. ul. 15935 k.o. 335568 Gornje Vrapče</p> <p>- 6. suvlasnički dio: 2950/10000 – ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) – četverosobni stan oznake K1-S6 u potkrovlju zgrade sadržaja: dva hall, wc, kuhinja, dnevni boravak sa blagovanjem, degažman, dvije garderobe, dvije kupaone, tri sobe, dvije loggia, spremište 6, spremište 7, netto korisne površine 137,59 čm, neodvojivo povezano s vlasništvom parkirališnog mjesta P-10 površine 12,50 čm i parkirališnog mjesta P-11 površine 12,50 čm, u nacrtu označeno narandžasto, sve upisano u z.k. ul. 15935 k.o. 335568 Gornje Vrapče.</p> <p>Kupac: B2 KAPITAL d.o.o., Zagreb, Radnička c. 41, OIB: 57509775367; Rješenje o dosudi br. 48. St-1123/20-44 od 10. rujna 2021.</p>	16,02%	109.183,48 kn

UKUPNO	100,00%	681.544,80 kn
--------	---------	---------------

6. Sukladno navedenom, predlaže se za nekretnine pod red. br. 1, 2, 4, 6, 7 i 8 iz tablice iznad (nekretnine koje su dosuđene kupcima - razlučnim vjerovnicima) pozvati kupce na predujmljivanje navedenih troškova (nakon umanjenja za položenu jamčevinu, ukoliko nije vraćena), dok se za nekretnine red. br. 3 i 5 predlaže navedeni iznosi ustegnuti prije isplate vjerovnicima.

Remenar Nikola
stečajni upravitelj:

Prilozi:

- dokumentacija za obračun