

F.A.V.A.L. d.o.o. u stečaju  
Zagreb, Slavenska avenija 53  
OIB: 02093045035

Ured stečajnog upravitelja:  
Adresa: Zagreb, Smičiklasova 18  
Tel: +385 1 244 2454  
E-mail: [stecajniupravitelj.orehovec@gmail.com](mailto:stecajniupravitelj.orehovec@gmail.com)

Stečajni upravitelj: Tomislav Orehovec

Zagreb, 09.05.2022.g.  
Posl.br: 72 St-2139/2013

## TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

stečajni sudac Nikola Ribarić

**Stečajni dužnik:** F.A.V.AL. d.o.o. u stečaju, Slavenska avenija 53, Zagreb, OIB: 02093045035  
koju zastupa stečajni upravitelj Tomislav Orehovec iz Zagreba, Smičiklasova 18

**Predmet:** obračun troškova

---

Poštovani,

U nastavku Vam dostavljam obračun troškova unovčenja koje je dužan uplatiti razlučni vjerovnik kao kupac nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, u vlasništvu stečajnog dužnika, i to:

- k.č.br. 2784/183, koja u naravi predstavlja ORANICU, ukupne površine 3166 m<sup>2</sup>, sve upisano u zk.ul.br. 1831, k.o. Resnik, u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu;
- k.č.br. 2784/184, koja u naravi predstavlja ORANICU, ukupne površine 3602 m<sup>2</sup>, sve upisano u zk.ul.br. 1829, k.o. Resnik, u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu;
- k.č.br. 2784/236, koja u naravi predstavlja ORANICU RETKOVČINA I GAJ U KRČEVINI, ukupne površine 693 čhv, sve upisano u zk.ul.br. 1905, k.o. Resnik, u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu.

dosuđenih kupcu/razlučnom vjerovniku H-ABDUCO d.o.o., za iznos od 1.296.655,65 kuna.

Skreće se pozornost da ukupna unovčena stečajna masa u trenutku preuzimanja nekretnine iznosi 11.341.070,14 kn, od čega se na predmetnu nekretninu odnosi iznos od 1.296.655,65 kn tj. 11,43 % od ukupno unovčene stečajne mase, a na ostalu unovčenu imovinu iznos od 10.044.414,49 kn odnosno 88,57 % od ukupno unovčene stečajne mase.

Ukupan iznos ostale unovčene imovine odnosi se na:

- k.č.br. 931/49, u naravi GOSPODARSKO DVORIŠTE, ZGRADA I PUT, ukupne površine 4464 m<sup>2</sup>, odnosno 1241 čhv, upisano u zk.ul.br. 5639, k.o. Resnik.  
Predmetna nekretnina je prodana na četvrtoj usmenoj javnoj dražbi kupcu TEHNO-MAG d.o.o. iz Velike Gorice (grad Velika Gorica), Petina 36, OIB: 74887997071, za cijenu od 8.350.000,00 kn;
- k.č.br. 2784/187, koja u naravi predstavlja ORANICU Retkovčina i gaj u Krčevini, površine 839 čhv, sve upisano u zk.ul.br. 1675, k.o. Resnik, u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, a koja je prodana za cijenu u iznosu od 113.113,00 kuna.
- 6,5/100 dijela k.č. 342/2, poslovna zgrada u Velikom polju i gospodarsko dvorište ukupne površine 1070,40 čhv, odnosno 3850 m<sup>2</sup> s kojim suvlasničkim dijelom je neodvojivo povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine-vlasnički dio „S“ poslovni prostor u II (drugom) katu površine 258,84 čm u nacrtu označeno plavom bojom (šrafirano), 27. suvlasnički dio, upisano u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, zk.ul. 739, poduložak 27, k.o. Buzin, a koja je prodana za cijenu u iznosu od 1.151.214,00 kuna.
- ostali prihodi s osnova zakupnina, naplaćenih potraživanja, kamata u iznosu od 430.087,49 kn

U nastavku donosim popis i analizu stvarno nastalih troškova unovčenja prema čl. 254. Stečajnog zakona i to kako slijedi:

1. Troškovi koje razlučni vjerovnik mora podmiriti u cijelosti budući nisu zajednički troškovi već se odnose na nekretnine koje su predmet prodaje iznose ukupno 21.362,50 kuna i odnose se na:

- a. Procjenu vrijednosti nekretnine u iznosu od 18.562,50 kuna (3/4 računa za procjenu vrijednosti nekretnina od ukupno 24.750,00 kuna)
- b. Troškovi Fina -provođenje postupka prodaje u iznosu od 2.800,00 kn

2. Troškovi u kojima razlučni vjerovnik sudjeluje s postotkom od 11,43 % iznose ukupno 151.866,63 kuna i odnose se na:

- a. iznos od 23.397,21 kn za usluge knjigovodstvenog servisa, ( 11,43 % troškova od ukupnog iznosa 204.700,00 kn)
- b. iznos 1.405,18 kn na ime materijalnih troškova stečajnog postupka (11,43 % troškova od ukupno 12.299,33 kn).
- c. iznos 116,59 kn na ime troškova Fina-e (11,43 % troškova od ukupno 1.020,00 kn)
- d. iznos od 1.097,28 kn na ime troškova osiguranja (11,43 % troškova od ukupno 9.600,00 kn)
- e. iznos od 550,75 kn na ime naknada banci (11,43 % troškova od ukupno 4.818,43 kn)
- f. iznos od 1.918,30 kn na ime troškova sudskih pristojbi (11,43 % troškova od ukupno 16.783,05 kn)
- g. iznos od 646,65 kn na ime troškova javnog bilježnika (11,43 % troškova od ukupno 5.657,53 kn)

- h. iznos od 34.590,75 kn na ime troškova odvjetnika (11,43 % troškova od ukupno 302.631,25 kn)
- i. iznos od 2.415,27 kn na ime troškova odvjetnika prije otvaranja stečajnog postupka koji ulaze u troškove (11,43 % troškova od ukupno 21.131,00 kn)
- j. iznos od 8.318,98 kn na ime troškova djelatnika (11,43 % troškova od ukupnog bruto iznosa od 72.782,00 kn)
- k. iznos od 77.409,67 kn bruto po osnovi troška nagrade stečajnom upravitelju, a što predstavlja 11,43 % od ukupne bruto nagrade sa troškovima u iznosu od 677.250,00 kn.

Sukladno čl. 2. st. 2. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade za rad i naknade troškova stečajnim upraviteljima (NN br. 105/15), konačnu nagradu za obavljene poslove s stečajnom upravitelju određuje sud nakon što stečajni upravitelj dovrši sve poslove za koje je imenovan, tako da se prije isplate razlučnom vjerovniku moraju obračunati izdvojiti troškovi u koje ulazi i nagrada stečajnom upravitelju.

Nagrada se obračunava se primjenom tablice vrijednosti unovčene stečajne mase i postotka i to na sljedeći način:

0-100.000,00 kn	16%	iznos bruto nagrade	16.000,00 kn
100.000,01 kn-300.000,00 kn	12%	iznos bruto nagrade	23.999,99 kn
300.000,01 kn-500.000,00 kn	10%	iznos bruto nagrade	19.999,99 kn
500.000,01 kn-1.000.000,00 kn	8%	iznos bruto nagrade	39.999,99 kn
1.000.000,01 kn-5.000.000,00 kn	7%	iznos bruto nagrade	279.999,99 kn
5.000.000,01 kn-10.000.000,00 kn	6%	iznos bruto nagrade	299.999,99 kn
10.000.000,01 kn-11.341.070,14 kn	5%	iznos bruto nagrade	67.053,51 kn

U navedenom smjeru, unatoč naprijed navedenom obračunu, maksimalna nagrada stečajnom upravitelju propisana je u iznosu od 630.000,00 kn bruto (troškovi na isplatu bruto nagrade iznose 47.250,00 kn, a odnose se na doprinose za zdravstveno osiguranje i plaćaju se na isplatu bruto nagrade i terete troškove stečajnog postupka, tako da ukupni trošak bruto nagrade stečajnog upravitelja iznosi 677.250,00 kn).

Dakle ukupni stvarno nastali troškovi unovčenja prema čl. 254 Stečajnog zakona iznosili su 173.229,13 kn.

Na predmetnoj nekretnini postoje sljedeća razlučna prava

I H-ABDUCO d.o.o., Zagreb, Horvatova 80a, OIB: 13667298928 (tražbina prenesena sa HYPO-LEASING KROATIEN d.o.o., Koranska 16, Zagreb, OIB: 87064273078) u iznosu od 10.505.542,10 kn.

Osnova tražbine:

- Sporazum radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 29.12.2005. godine i Aneks Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 08.06.2007.g.

- Rješenje Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, broj: Z-30128/19, temeljem prijedloga zaprimljenog dana 17.06.2019. godine i broj: Z-42846/07.

Sukladno svemu iznesenome, predlažem da sud

- od iznosa uplaćenog na ime jamčevine izdvoji po osnovi troškova određenih čl. 254 Stečajnog zakona iznos od 173.229,13 kn te ih doznači na račun stečajnog dužnika F.A.V.A.L. d.o.o. u stečaju, broj računa IBAN: HR 1424080021100042350, a preostali iznos isplati I razlučnom vjerovniku.

F.A.V.A.L d.o.o. u stečaju

stečajni upravitelj

Tomislav Orehovec