

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Poslovni broj: St-3189/2024

Stečajni dužnik: HAKADESCH d.o.o. u stečaju

OIB: 17101881288

Novska, Kolodvorska 41

Obračun troškova u stečajnom postupku za nekretninu Obrtnička 31a

Stečajna upraviteljica dostavlja pregled imovine stečajnog dužnika, obračun udjela nekretnine Obrtnička 31a te troškovnik stvarno nastalih troškova koji izravno terete tu nekretninu i razmjernog dijela zajedničkih troškova, radi izdvajanja iz kupovnine prije namirenja razlučnih vjerovnika.

1 Dosuda i predmet prodaje

Rješenjem od 30. rujna 2026. nekretnina Obrtnička 31a u Novskoj dosuđena je nakon druge elektroničke javne dražbe za kupovninu od 1.050.000,00 EUR.

Podatak	Opis
Zemljišnoknjižni sud	Općinski sud u Kutini, Zemljišnoknjižni odjel Novska
Zemljišnoknjižna oznaka	zk. ul. 3815, k. o. Novska, k. č. 5363
Predmet prodaje	Gospodarsko dvorište 6.224 m ² i poslovna zgrada – poslovno proizvodna hala, kbr. 31a, 3.268 m ²
Ukupna površina	9.492 m ²
Kupovнина	1.050.000,00 EUR

Nekretnina je opterećena založnim pravima u korist Erste & Steiermärkische Bank d.d., Hrvatske agencije za malo gospodarstvo, inovacije i investicije, Kafitz Maschinenvertriebs GmbH, W.D. Textil d.o.o. i Isil Tekstil Sanayi Ve Ticaret Limited Sirketi. Namirenje njihovih tražbina provodi se prema utvrđenom prednosnom redu.

2 Osnova i način razvrstavanja troškova

U ovom troškovniku iskazuju se pojedinačni stvarno nastali troškovi: izravni troškovi koji terete nekretninu Obrtnička 31a te zajednički troškovi u udjelu te nekretnine u ukupnoj osnovici.

Sukladno čl. 254. Stečajnog zakona troškovi utvrđivanja razlučnog prava određuju se paušalno u iznosu od 5% od utrška. Troškovi unovčenja predmeta razučnog prava određuju se paušalno u iznosu od 5% od utrška. 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 paušaju troškova unovčenja odnosno stvarno nastalim troškovima unovčenja.

Sukladno usvojenom pravnom shvaćanju troškovi utvrđenja predmeta razlučnog prava u paušalnom iznosu od 5% od utrška vezano za unovčenje nekretnine, ne namiruju se iz kupovnine nekretnine na kojoj postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi.

Dakle iz iznosa ostvarenog prodajom nekretnina te stvari i prava na kojima postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi namiruju se samo troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava kako slijedi:

- Izravni troškovi unovčenja
- Razmjerni dio troškova koji se odnosi na stečajnu masu sukladno omjeru učešća opterećenog predmeta u ukupnoj stečajnoj masi

3 Imovina stečajnog dužnika i udio Obrtničke 31a u ukupnoj stečajnoj masi

Imovina ili prihod	Osnova vrijednosti	Iznos EUR
Obrtnička 31a	Dosuđena kupovna	1.050.000,00
Kolodvorska 41 i k. č. 2638/3	Procjena nekretnina	1.080.000,00
Pokretnine - Strojevi i mašine, uredski namještaj, otpadne krpe	Ostvarena prodajna cijena	35.264,87
Zakup	Ostvareni prihod do pisanja izvješća	80.854,00
Prijenos sredstava s Wise računa	Novčana sredstva	48,66
UKUPNO OSNOVICA		2.246.167,53

Nekretnine Kolodvorska 41 (k. č. 2655, zk. ul. 2694, k. o. Novska, 6.922 m²) i k. č. 2638/3 (zk. ul. 2693, k. o. Novska, 3 m²) nisu prodavane jer su u Kolodvorskoj smještene pokretnine dužnika. Strojevi i mašine do dana pisana ovog izvješća su unovčene za iznos od 35.264,87 + pdv , a stečajna masa je uprihodila od zakupa iznos od 80.854,00 + pdv.

Obračun udjela	Vrijednost
Obrtnička 31a – kupovna	1.050.000,00 EUR
Ostala imovina i prihodi u osnovici	1.196.167,53 EUR
Ukupna osnovica	2.246.167,53 EUR
Udio Obrtničke 31a	46,74629056 %

$1.050.000,00 / 2.246.167,53 \times 100 = 46,74629056 \%$. Osnovica za raspodjelu troškova obuhvaća i neunovčenu imovinu.

4. Režije Obrtničke 31a

Režije koje terete predmetnu nekretninu i to računi HEP OPSKRBA d.o.o. za potrošnju električne energije, MOSLAVINA d.o.o. za javnu vodoopskrbu i odvodnju, GRAD NOVSKA naknada za uređenje voda, GRAD NOVSKA komunalna naknada i GRAD NOVSKA Javna vatrogasna postrojba – vatrodojava su sukladno Zaključenom Ugovoru o zakupu sa zakupodavcima Doctor Bark i Print my Textiles d.o.o. mjesečno su prefakturirani zakupcima.

Nakon uplate Print My Textiles od 6. listopada 2026. njegovi izdani računi za režije u cijelosti su podmireni. Od društva Doctor Bark nije evidentirana naplata sljedećih režija:

Račun	Režije za mjesec	Dospijeće	Neplaćeno EUR
35/2026	Srpanj 2026.	03.09.2026.	3.070,42
40/2026	Kolovoz 2026.	08.10.2026.	2.088,10
UKUPNO			5.158,52

Režije za rujan 2026. još nisu fakturirane jer nisu zaprimljeni svi računi od pružatelja usluga. Nepodmireni izdani računi predstavljaju tražbine prema zakupcima sukladno zaključenim ugovorima o zakupu.

Razlika režijskih troškova i fakturiranja

Kolovoz 2025 do kolovoza 2026	Iznos bez PDV EUR
Režijski troškovi prema zaprimljenim računima (ne uključuje rujan 2026)	27.093,00
Režije fakturirane zakupcima	26.315,58
Razlika	777,42

Prije sklapanja novog ugovora s društvom Doctor Bark u prosincu 2025 .god. režije su se prema ranijem ugovoru plaćale u fiksnom mjesečnom iznosu bez obračuna stvarnih troškova. Zbog navedenog je nastala razlika stvarno nastalih režijskih troškova i prefakturiranih iznosa zakupoprincipima u iznosu od 777,42 EUR koji iznos u cijelosti terete nekretninu Obrtnička 31a.

5 Troškovi koji izravno terete Obrtničku 31a

Trošak i račun	Svrha	Iznos EUR
Partner 898-1-1	Electric Pregled i dijagnostika sustava vatrodojave, prosinac 2025.	312,50
Partner 393-1-91	Electric IP dojava, komunikator i konverter napajanja, ugradnja, programiranje i testiranje, lipanj 2026.	782,75
Partner 394-1-91	Electric Zamjena javljača i akumulatora, najam bine i programiranje centrala, lipanj 2026.	2.310,25

Trošak i račun		Svrha	Iznos EUR
Wiener 26418728-1-0101	osiguranje	Osiguranje nekretnine Obrtnička 31a od požara; račun od 12.05.2026.	2.382,68
HEP 0010356670-250420-5	Opskrba	Račun za travanj 2025. na Eko Fair, plaćen radi funkcioniranja nekretnine	1.883,41
HEP 0010356670-250620-8	Opskrba	Račun za lipanj 2025. na Eko Fair, plaćen radi funkcioniranja nekretnine	1.869,90
HEP 0010356670-250720-4	Opskrba	Račun za srpanj 2025. na Eko Fair, plaćen radi funkcioniranja Obrtničke 31a	1.761,72
Putni nalog 25.08.2025.	7/2025	Sastanak s direktorom zakupca Doctor Bark u Obrtničkoj 31a	121,10
FINA – izvod 19.03.2026.	018/2026	Plaćeni predujam naknade za provedbu elektroničke javne dražbe nekretnine Obrtnička 31a; poziv 6483933-17101881288	371,60
Razlika režijskih troškova 31.10.2025. 4495/1/1		Razlika koja je ostala neplaćena do skapanja novog ugovora o zakupu s Doctor Bark u prosincu 2025 Javni bilježnik – dvije bjanko zadužnice i prolazni iznos	777,42 42,50
Procjena za režijske troškove nakon prestanka ugovora o zakupu		Ugovori o zakupu su zaključeni do pravomoćnosti rješenja o dosudi od kada teče rok od 30 dana za uplatu kupovnine	3.500,00
Procjena troška – putni nalozi		Predaja nekretnine u posjed kupcu	121,20
UKUPNO TROŠKOVI	IZRAVNI		16.237,03

Razlozi podmirenja računa HEP koji glase na Eko Fair

Na dan otvaranja stečaja dijelovi hale bili su u zakupu. Zakupci su zakupnine i režije uplaćivali na Wise račun kojim je raspolagao Hans-Jürgen Krah. Nakon blokade dužnika u rujnu 2024. ugovor o opskrbi električnom energijom prenesen je na povezano društvo Eco Fair Textile d.o.o.

Računi za travanj, lipanj i srpanj 2025. ostali su nepodmireni. HEP Opskrba uvjetovala je prijenos ugovora na HAKADESCH d.o.o. u stečaju podmirenjem dugovanja, uz prijetnju isključenja električne energije. Stečajna upraviteljica kontaktirala je Hansa-Jürgena Krah, koji je naveo da su primljena sredstva potrošena i da računi nisu podmireni.

Radi očuvanja funkcionalnosti hale, nastavka zakupa i prihoda stečajne mase, te izbjegavanja troškova ponovnog priključenja i gubitka postojeće priključne snage, stečajna upraviteljica podmirila je račune u ukupnom iznosu od 5.515,03 EUR te prenijela ugovor o opskrbi na stečajnog dužnika. Plaćanje je provedeno 5. rujna 2025. prema izvodu 005/2025.

Također od strane HEP Opskrba d.o.o. je zatražena dostava bjanko zadužnice uz potpis ugovora o opskbi te je time nastao trošak javnog bilježnika.

6. Putni nalozi za 2025 godinu

Troškovi putovanja razvrstani su prema konkretnoj svrsi. Put za potrebe Obrtničke 31a tereti je u cijelosti, zajednički putni troškovi u udjelu 46,74629056 %, a putovi za Kolodvorsku i pokretnine ne terete Obrtničku 31a.

Nalog i datum	Svrha puta	Ukupno EUR	Raspodjela	Obrtnička EUR
1/2025 25.07.2025.	Preuzimanje nekretnine Kolodvorska 41 u posjed;	121,10	Isključeno	0,00
2/2025 28.07.2025.	Promjena brava na objektu Kolodvorska 41	121,10	Isključeno	0,00
3/2025 29.07.2025.	Preuzimanje knjigovodstva; sastanak s prokuristom i knjigovođom	121,10	Razmjerno	56,61
4/2025 19.08.2025.	Popis strojeva i šivaćih mašina	121,10	Isključeno	0,00
5/2025 20.08.2025.	Popis strojeva, sitnog inventara i zaliha	121,10	Isključeno	0,00
6/2025 21.08.2025.	Popis strojeva, sitnog inventara i zaliha	121,10	Isključeno	0,00
7/2025 25.08.2025.	Sastanak Doctor Bark u Obrtničkoj 31a	121,10	Izravno	121,10
8/2025 28.08.2025.	Poslovne knjige za porezni nadzor	121,10	Razmjerno	56,61
9/2025 29.08.2025.	Predaja poslovnih knjiga poreznoj upravi u Sisku	59,00	Razmjerno	27,58
10/2025 04.09.2025.	Popis inventara i preuzimanje poslovnih knjiga za porezni nadzor	136,10	Razmjerno	63,62
11/2025 18.09.2025.	Print My Textiles u Obrtničkoj i radnici u Kolodvorskoj	136,10	Razmjerno	63,62
12/2025 24.10.2025.	Pregled knjiga u poreznoj upravi radi prijave tražbine	59,00	Razmjerno	27,58
13/2025 19.11.2025.	Dolazak vještaka radi procjene strojeva i uredskog namještaja	121,10	Isključeno	0,00

Putni nalozi za 2026 godinu

Datum	Svrha puta	Ukupno EUR	Raspodjela	Obrtnička EUR
10.03.2026.	Preuzimanje otpadnih krpa – Horvat Proting	121,20	Isključeno	0,00
16.03.2026.	Preuzimanje – Comazo GmbH & Co. KG	136,20	Isključeno	0,00
23.03.2026.	Pregled strojeva – Penić Textil	121,20	Isključeno	0,00
30.03.2026.	Preuzimanje pokretnina – Penić Textil	136,20	Isključeno	0,00
23.04.2026.	Preuzimanje pokretnina – Penić Textil	121,20	Isključeno	0,00
05.05.2026.	Preuzimanje pokretnina Ivan Horvat	121,20	Isključeno	0,00
26.05.2026.	Preuzimanje poslovnih knjiga od strane Eco fair textile d.o.o. i Print my Textile d.o.o. koje su se nalazile u poslovnom prostoru	121,20	Isključeno	0,00
28.08.2026.	Preuzimanje Viličara	121,20	Isključeno	0,00

Sažetak svih putnih naloga	Ukupno EUR	Obrtnička EUR
Izravni putni troškovi Obrtničke	121,10	121,10
Zajednički putni troškovi	632,40	295,62
Kolodvorska i pokretnine – isključeno	1.726,20	0,00
UKUPNO NALOZI	2.479,70	416,72

7 Računovodstvene usluge

Računovodstvo QUOTA	Plaćanje	Iznos EUR
Račun 363-1-2 za kolovoz 2025 do ožujka 2026	16.04.2026.	1.200,00
Račun 1115-1-2 za travanj do rujna 2026.	08.10.2026.,	900,00
UKUPNO RAČUNOVODSTVO		2.100,00

8 Bankarske naknade

Mjesec plaćanja	Datum plaćanja	Opis plaćanja	Izvod	Iznos EUR
08/2025	14.08.2025.	Naplata naknade platnog prometa	003/2025	23,21
09/2025	13.09.2025.	Naplata naknade platnog prometa	007/2025	6,57
10/2025	14.10.2025.	Naplata naknade platnog prometa	012/2025	14,16
11/2025	14.11.2025.	Naplata naknade platnog prometa	016/2025	14,55
12/2025	13.12.2025.	Naplata naknade platnog prometa	025/2025	13,41
01/2026	14.01.2026.	Naplata naknade platnog prometa	003/2026	17,89
02/2026	14.02.2026.	Naplata naknade platnog prometa	008/2026	11,96
03/2026	14.03.2026.	Naplata naknade platnog prometa	015/2026	14,72
04/2026	14.04.2026.	Naplata naknade platnog prometa	023/2026	18,49
05/2026	14.05.2026.	Naplata naknade platnog prometa	032/2026	15,65
06/2026	13.06.2026.	Naplata naknade platnog prometa	039/2026	17,38
07/2026	14.07.2026.	Naplata naknade platnog prometa	043/2026	18,89
08/2026	14.08.2026.	Naplata naknade platnog prometa	048/2026	21,46
09/2026	14.09.2026.	Naplata naknade platnog prometa	053/2026	18,06
UKUPNO				226,40

9. Elektronički računi

Mjesec usluge	Datum plaćanja	Opis i broj računa	Status	Iznos EUR
12/2025	27.01.2026.	Paket BASIC MICRO i aktivacija korisničkog računa Račun 339470-1-2	Plaćeno	46,25
01/2026	23.02.2026.	Usluga elektroničkih računa Račun 13229-1-2	Plaćeno	10,18
02/2026	26.03.2026.	Usluga elektroničkih računa Račun 90292-1-2	Plaćeno	10,18
03/2026	16.04.2026.	Usluga elektroničkih računa Račun 167235-1-2	Plaćeno	10,53
04/2026	08.06.2026.	Usluga elektroničkih računa Račun 244169-1-2	Plaćeno	10,26
05/2026	08.06.2026.	Usluga elektroničkih računa Račun 320886-1-2	Plaćeno	10,26
06/2026	15.07.2026.	Usluga elektroničkih računa Račun 397990-1-2	Plaćeno	10,26
07/2026	30.09.2026.	Usluga elektroničkih računa Račun 475468-1-2	Plaćeno	10,44
08/2026	30.09.2026.	Usluga elektroničkih računa Račun 553243-1-2	Plaćeno	10,00
09/2026	09.10.2026.	Usluga elektroničkih računa Račun 631267-1-2	Plaćeno	10,00
UKUPNO PLAĆENO				138,36

10. Poštanski i materijalni troškovi

Datum i račun	Trošak	Iznos EUR
01.08.2025. 144/P2/1	Izrada pečata – B1	25,00
24.09.2025. 188-10144-4	Hrvatska pošta – 17 preporučenih pošiljaka	38,25

Datum i račun	Trošak	Iznos EUR
08.10.2025. 306-10144-4	Hrvatska pošta – preporučena pošiljka i povratnica	3,25
10.12.2025. 726-10144-4	Hrvatska pošta – preporučena pošiljka i povratnica	3,25
14.05.2026. 1434-10156-4	Hrvatska pošta – preporučena pošiljka	2,25
UKUPNO		72,00

11 Razmjerni dio zajedničkih troškova

Trošak	Ukupno EUR	Udio	Obrtnička 31a EUR
NASTALI ZAJEDNIČKI TROŠKOVI			
Računovodstvo QUOTA	2.100,00	46,74629056 %	981,67
Bankovne naknade	226,40	46,74629056 %	105,83
Putni troškovi za cijelu stečajnu masu	632,40	46,74629056 %	295,62
Poštarina i pečat	72,00	46,74629056 %	33,66
Usluge elektroničkih računa	138,36	46,74629056 %	64,68
Certifikat za fiskalizaciju	49,78	46,74629056 %	23,27
Sudska pristojba za tužbu pred Trgovačkim sudom u Zagrebu	331,81	46,74629056 %	155,11
UKUPNO NASTALI ZAJEDNIČKI TROŠKOVI	3.550,75		1.659,84
PROCJENA BUDUĆIH ZAJEDNIČKIH TROŠKOVA			
Arhiviranje dokumentacije	6.200,00	46,74629056 %	2.898,27
Knjigovodstvene usluge za 12 mjeseci	1.800,00	46,74629056 %	841,43
Bankovne naknade za 12 mjeseci	216,00	46,74629056 %	100,97
Usluge elektroničkih računa za 12 mjeseci	122,16	46,74629056 %	57,11

Trošak	Ukupno EUR	Udio	Obrtnička 31a EUR
Sudska pristojba (Tbr. 24)	560,00	46,74629056 %	261,78
UKUPNO PROCJENJENI BUDUĆI TROŠKOVI	8.898,16		4.159,56
SVEUKUPNO	12.448,91		5.819,40

12. Obračun nagrade stečajnoj upraviteljici

Nagrada se računa prema člancima 5. do 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 105/2015). Iznosi su bruto, a visinu određuje sud. Pragovi izraženi u kunama preračunani su po fiksnom tečaju 7,53450 kuna za euro.

Obračun za cijelu masu i raspodjela	Iznos EUR
Model osnovice nakon unovčenja svih navedenih stavki	2.246.167,53
Nagrada po tablici prije ograničenja	110.058,73
Najviša osnovna nagrada prema članku 6	83.615,37
Predložena rezervacija dijela osnovne nagrade – 46,74629056 %	39.087,08

Cijela osnovica još nije unovčena. Stečajni upravitelj ne može procijeniti po kojem iznosu će se prodati nekretnina na adresi Kolodvorska 41.

13. Zbirni pregled troškova Obrtničke 31a

Troškovi i obračunske stavke	Obrtnička EUR
Troškovi koji izravno terete Obrtničku 31a	16.237,03
Razmjerni dio zajedničkih troškova	5.819,40
Razmjerni dio nagrade stečajnoj upraviteljici	39.087,08
UKUPNO	61.143,51

14 Prijedlog sudu

Slijedom navedenog predlaže se iz kupovnine izdvojiti iznos od 61.143,51EUR na račun stečajnog dužnika po osnovi troškova unovčenja Nekretnine.

Ističe se kako u konkretnom predmetu nije još unovčena cijelokupna stečajna masa te nije moguće točno precizirati omjer sudjelovanja nekretnine Obrtnička 31a u cijelokupnim troškovima stečajne mase. Neizvjesno je koju cijenu će postići nekretnina Kolodvorska 41 u postupku prodaje.

Slijedom navedenog, u ovom trenutku nije moguće sa sigurnošću utvrditi kolika će ukupna novčana sredstva biti ostvarena u stečajnom postupku niti konačan iznos svih troškova i obveza stečajne mase.

Slijedom navedenog stečajni upravitelj predlaže Naslovnom sudu da:

- Donese odluku kojom se nalaže Financijskoj agenciji da iz sredstva zaprimljenih po osnovi jamčevine iznos od 61.143,51 EUR prenese na račun stečajnog dužnika radi namirenja troškova unovčenja.

U Zagrebu, 19. listopada 2026.

Stečajna upraviteljica
Mira Pavić Peteh

