

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
AMRUŠEVA 2/II
ZAGREB

**IZVJEŠĆE
STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE**

POSLOVNI BROJ: **St-888/2017**

DUŽNIK: **GRAMDIN d.o.o. u stečaju**, OIB 74796994154, Zagreb, Omiška 20

I. Tijek stečajnog postupka u razdoblju od 01.11.2025. do 15.03.2026.

Na skupštini vjerovnika održanoj dana 2. travnja 2019. u Trgovačkom sudu u Zagrebu vjerovnici su većinom glasova prihvatili izvješće o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase i dali suglasnost stečajnom upravitelju za povlačenje tužbe u parničnom postupku P-82/18 koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu. Stečajni upravitelj je podneskom dana 9. travnja povukao tužbu P-82/18, sukladno odluci skupštine vjerovnika. Rješenjem od 9. svibnja 2019. Trgovački sud u Zagrebu utvrdio je da je tužitelj Gramdin d.o.o. u stečaju povukao tužbu pod poslovnim brojem P-82/2018.

Dana 12. srpnja 2021. stečajni upravitelj primio je obavijest o **prodaji i ustupu potraživanja razlučnog vjerovnika** Nova Ljubljanska Banka d.d. na novog vjerovnika Tomislava Oreškovića iz Zagreba, Poljana Z. Dražića 3, OIB 56658289107, a temeljem Ugovora o cesiji sklopljenog 27. prosinca 2018. Navedeno potraživanje osigurano je zasnivanjem založnog prava na nekretninama stečajnog dužnika.

Promjena vjerovnika provedena je u glavnom ulošku (ZKU 35661, k.o. Gornji Stenjevec) prijenosom hipotekarne tražbine osigurane založnim pravom upisanim pod poslovnim brojem Z-67032/07. Nekretnine koje osiguravaju istu hipotekarnu tražbinu (sporedni ulošci) su:

- ZKU 19892, k.o. Grad Zagreb
- ZKU 24536, k.o. Grad Zagreb
- ZKU 100299, k.o. Gornji Stenjevec

II. Stanje stečajne mase

1. Pregled predmeta stečajne mase

Dužnik je bio vlasnik ukupno 6 nekretnina u Zagrebu, kako slijedi:

a) k.č.br. 85/6, k.o. Gornji Stenjevec, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, upisana u zk.ul.br. 35661, u naravi stambena zgrada **Teškovec br.6** (pov.162 m2), i dvorište (pov. 652 m2), ukupno 814 m2, i to podulošci broj:

- **E- 9**, suvlasnički dio 393/10000, Etaža 9, u naravi 1.**garaža oznake 2**, neto korisne površine **9,83 m2** u podrumu objekta, u etažnom elaboratu sve označeno žutom bojom,
- **E- 10**, suvlasnički dio 1636/10000, Etaža 10, u naravi 1.**dvosobni stan oznake S3**, neto korisne površine **40,79 m2** u potkrovlju objekta, s pripadajućim parkirnim mjestom oznake P2, netko korisne površine 3,13 m2 u nivou ulice, u etažnom elaboratu sve označeno žutom bojom,

b) k.č.br. 85/8, k.o. Gornji Stenjevec, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, upisana u zk.ul.br. 100299, u naravi stambena zgrada **Teškovec br.8** (pov.162 m2), i dvorište (pov. 653m2), ukupno 815 m2, i to podulošci broj:

- **E- 9**, suvlasnički dio 386/10000, Etaža 9, u naravi 1.**garaža oznake 2**, neto korisne površine **9,83 m2** u podrumu objekta, u etažnom elaboratu sve označeno žutom bojom,

c) k.č.br. 739/144, k.o. Grad Zagreb, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, upisana u zk.ul.br. 24536, u naravi kuća br.22 i dvorište u ulici **Vinogradi odvojak**, ukupno 352 čhv to jest 1266 m2, i to podulošci broj:

- **E- 13**, suvlasnički dio 80/1000, Etaža 13, u naravi 1.**stan B4** na prvom katu površine 69,28 čm s balkonom površine 5,79 čm i balkonom površine 2,65 čm, ukupne površine **77,72 čm** u nacrtu označeno plavom bojom
- **E- 14**, suvlasnički dio 5/1000, Etaža 14, u naravi 1.**spremište B4** u visokom prizemlju površine **4,65 čm** u nacrtu označeno plavom bojom

d) k.č.br. 8663/71, k.o. Grad Zagreb, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, upisana u zk.ul.br. 19892, u naravi

- **dvorište** površine **9 m2**

Sve nekretnine stečajnog dužnika bile su opterećene založnim pravima.

Dana 31.03.2022. na snagu je stupio **Zakon o izmjenama i dopunama Stečajnog zakona** (NN 36/2022), čijim je člankom 68. izmijenjen članak 169. st. 6. Stečajnog zakona. Novo uređenje članka 169. SZ propisuje kako se postupci ovrhe i osiguranja, koje su pokrenuli razlučni vjerovnici, a koji su u tijeku u vrijeme otvaranja stečajnoga postupka, prekidaju, bez obzira na to kada je ovršni postupak pokrenut, osim ako u ovršnom postupku već nije **doneseno rješenje o namirenju** razlučnog vjerovnika.

Kako u oba ispod naznačena ovršna postupka još **nije bilo doneseno rješenje o namirenju**, stečajni upravitelj predložio je da **postupke ovrhe nastavi sud koji vodi stečajni postupak, Trgovački sud u Zagrebu**, primjenom pravila o unovčenju predmeta na kojima postoji razlučno pravo u stečajnom postupku.

Trgovački sud u Zagrebu nastavio je provoditi ovrhe nad imovinom stečajnog dužnika, kako slijedi:

1. **Ovr-243/2022 kod Trgovačkog suda u Zagrebu** (temeljem rješenja o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu broj Ovr-199/2015 od 25. veljače 2015).

Predmet ovog postupka bile su sljedeće nekretnine:

- **Garaža** oznake 2 na adresi Teškovec 6
- **Dvosobni stan** oznake S3 na adresi Teškovec 6
- **Garaža** oznake 2 na adresi Teškovec 8
- **Dvorište** površine 9 m²

2. **Ovr-166/2022 kod Trgovačkog suda u Zagrebu** (temeljem rješenja o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu broj Ovr-200/2015 od 2. veljače 2015., ranije Ovr-1532/2015 kod Općinskog suda u Novom Zagrebu).

Predmet ovog postupka bile su sljedeće nekretnine:

- **Stan** oznake B4 na adresi Vinogradi odvojak 22
- **Spremište** B4 na adresi Vinogradi odvojak 22

UNOVČENJE STEČAJNE MASE DUŽNIKA

Dakle, u ovom je stečajnom postupku **unovčenje provedeno u dva ovršna postupka** (Ovr-166/2022 i Ovr-243/2022, oba kod Trgovačkog suda u Zagrebu), primjenom **pravila o unovčenju predmeta na kojima postoji razlučno pravo u stečajnom postupku**.

U ovršnom postupku Ovr-166/2022 **pravomoćnim rješenjem od 24.10.2022.** Trgovački sud u Zagrebu odlučio je provesti ovršni postupak primjenom pravila o unovčenju predmeta na kojima postoji razlučno pravo u stečajnom postupku.

U ovršnom postupku Ovr-243/2022 **pravomoćnim rješenjem od 02.12.2022.** Trgovački sud u Zagrebu odlučio je provesti ovršni postupak primjenom pravila o unovčenju predmeta na kojima postoji razlučno pravo u stečajnom postupku.

U oba ovršna postupka (Ovr-166/2022 i Ovr-243/2022) nekretnine stečajnog dužnika **dosuđene su istom ovrhovoditelju/ razlučnom vjerovniku Tomislavu Oreškoviću**, Poljana Zvonimira Dračića 3, Zagreb, OIB:56658289107, za **ukupan iznos unovčenja od 306.501,95 Eur**.

TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA

U ovom je stečajnom postupku **sva imovina stečajnog dužnika** unovčena kroz dva spomenuta ovršna postupka (Ovr-166/2022 i Ovr-243/2022, oba kod Trgovačkog suda u Zagrebu), te **nisu postojali nikakvi drugi izvori** novčanih sredstava kojima bi stečajni upravitelj namirio troškove stečajnog postupka (iz čl.155. SZ) i ostale obveze stečajne mase (iz čl.156. SZ).

Prema pravnom shvaćanju prihvaćenom na **sjednici sudaca i sudskih savjetnika** svih sudskih odjela **Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske**, broj **Su-55/08**, od 19. lipnja 2008., proizlazi da su **razlučni vjerovnici dužni participirati u troškovima stečajnog postupka**, a troškovi unovčenja stvari su, osim troškova koji su u vezi s prodajom i svi drugi troškovi koji izravno terete prodanu stvar (**izravni troškovi**). Troškovi koji nisu u izravnoj vezi s unovčenjem

stvari na kojima postoji razlučno pravo, ali su kao opći troškovi nastali radi cjelokupne stečajne mase, namiruju se iz cijene postignute prodajom stvari razmjerno vrijednosti stvari na kojoj postoji razlučno pravo u odnosu na ostalu stečajnu masu (**razmjerni troškovi**) i namiruju se u okviru troškova unovčenja stvari.

Tako **određene izravne i razmjerne troškove** stečajnog dužnika treba odgovarajuće nadoknaditi iz cijene postignute prodajom nekretnina stečajnog dužnika, razmjerno vrijednosti unovčenja.

Prema čl.107.st.3. Ovršnog zakona (NN 112/12 do 73/17, dalje OZ), odredbe o oslobađanju od polaganja kupovine (stavak 1. i 2. članka 107. OZ-a) primjenjuju se i kada je kupac osoba koja se u ovršnom postupku namiruje prije svih ostalih vjerovnika koji imaju pravo na namirenje iz iste kupovine, s tim da je ona dužna položiti **onaj iznos kupovine koji odgovara iznosu troškova** postupka na čiju naknadu imaju prvenstveno pravo **druge osobe** koje se namiruju iz kupovine.

U slučajevima kada je kupac oslobođen plaćanja cijene (čl.107. OZ-a ili čl.247.st.7. SZ-a), po logici stvari, ne postoji **cijena (novčani iznos)** iz kojeg bi se nadoknadili prioritetni troškovi stečajnog postupka iz čl. 254.st.3. SZ-a. Stoga, u slučaju kada je kupac oslobođen plaćanja cijene, **sud odgovarajućom primjenom čl.107. st.3. OZ, može naložiti kupcu namirenje troškova stečajnog postupka iz čl.254. st.3. SZ.**

U navedenim ovršnim postupcima (Ovr-166/2022 i Ovr-243/2022) u kojima su unovčene nekretnine stečajnog dužnika na kojima postoji razlučno pravo, ovršni sud (Trgovački sud u Zagrebu) nije postupio po naprijed citiranim odredbama SZ-a te iz unovčene nekretnine nije namirio troškove unovčenja predmeta razlučnog prava propisane čl.254.st.3. SZ-a, opravdavajući **otklanjanje odlučivanja** o ovim troškovima stavom kako u slučaju kada je u ovršnom postupku prodana nekretnina stečajnog dužnika na kojoj postoji razlučno pravo, u ovršnom se postupku namiruju samo oni troškovi koji su propisani Ovršnim zakonom (članak 113. OZ), dok **troškove propisane SZ-om utvrđuje i njihovu naplatu nalaže stečajni sud.**

Pravomoćnim rješenjem o namirenju od 18.10.2023. **u Ovr-166/2022**, ovršni sud (Trgovački sud u Zagrebu) predmetni ovršni spis dostavlja stečajnom sucu na Trgovačkom sudu u Zagrebu, a radi donošenja rješenja o namirenju u pogledu stečajnih troškova.

Pravomoćnim rješenjem o namirenju od 30.10.2024. **u Ovr-243/2022**, ovršni sud (Trgovački sud u Zagrebu) predmetni ovršni spis dostavlja stečajnom sucu na Trgovačkom sudu u Zagrebu, a radi donošenja rješenja o namirenju u pogledu stečajnih troškova.

Podneskom stečajnom sudu u St-888/2017 od 12.02.2024. stečajni upravitelj predlaže obračun troškova unovčenja za oba ovršna postupka (čl.254.st.3. SZ, **stvarni troškovi**) , u ukupnom iznosu od **33.316,98 Eur.**

Podneskom od 26.08.2024. stečajni upravitelj obavještava sud da je u stečajnom postupku St-888/2017 **završeno unovčenje stečajne mase** te dostavlja u stečajni predmet prijedlog stečajnog upravitelja za donošenje rješenja o uplati troškova nastalih u stečajnom postupku, a koji terete unovčenje imovine stečajnog dužnika (koje unovčenje je provedeno kroz ovršne

postupke Ovr-166/2022 i Ovr-243/2022, oba pred Trgovačkim sudom u Zagrebu), u ukupnom iznosu od **33.316,98 Eur**.

Trgovački sud u Zagrebu dana 9.12.2024. zaključkom poziva stečajnog upravitelja dostaviti sudu detaljno izvješće o dosad nastalim i nepodmirenim troškovima stečajnog postupka i dostaviti detaljno izvješće o predvidivim troškovima stečajnog postupka za narednih 6 mjeseci.

Stečajni upravitelj, postupajući po zaključku, dostavlja 23.12.2024. u stečajni predmet St-888/2017 detaljno izvješće o nastalim i nepodmirenim troškovima, te predvidivim troškovima za narednih 6 mjeseci, u ukupnom iznosu od **34.686,23 Eur** (nastali, a nepodmireni stvarni troškovi ukupno iznose 34.063,53 Eur dok predvidivi troškovi stečajnog postupka za narednih 6 mjeseci iznose 622,70 Eur).

Trgovački sud u Zagrebu dana 31.07.2025. novim zaključkom poziva stečajnog upravitelja dostaviti sudu detaljno izvješće o dosad nastalim i nepodmirenim troškovima stečajnog postupka i dostaviti detaljno izvješće o predvidivim troškovima stečajnog postupka za narednih 6 mjeseci.

Stečajni upravitelj, postupajući po zaključku od 31.07.2025. dostavlja Trgovačkom sudu u Zagrebu **dana 17.08.2025. detaljno izvješće o nastalim i nepodmirenim stvarnim troškovima** stečajnog postupka dopunjeno sa dospjelim stvarnim troškovima koji izravno terete prodane nekretnine, te izvješće o predvidivim troškovima stečajnog postupka za narednih 6 mjeseci. Ovo je izvješće od 17.08.2025. dopunjeno sa prijavama svih, do tada nastalih, troškova vjerovnika stečajne mase, dakle sa dospjelim stvarnim troškovima koji izravno terete prodane nekretnine, sve prema obavijestima vjerovnika stečajne mase/ pružatelja usluga (HEP ELEKTRA d.o.o., GSKG d.o.o., GRAD ZAGREB, ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o.) i očevidniku Financijske agencije. Ukupno dospjeli i predvidivi troškovi stečajnog postupka iznose **40.890,11 Eur** dana 17.08.2025., kako slijedi:

IZRAVNI TROŠKOVI

Troškovi koji izravno terete nekretnine prodane u Ovr-166/2022 iznose 4.796,15 Eur.

Troškovi koji izravno terete nekretnine prodane u Ovr-243/2022 iznose 561,63 Eur.

RAZMJERNI TROŠKOVI

Troškovi koji razmjerno terete nekretnine prodane u Ovr-166/2022 iznose 19.965,44 Eur.

Troškovi koji razmjerno terete nekretnine prodane u Ovr-243/2022 iznose 14.678,74 Eur.

PREDVIDIVI RAZMJERNI TROŠKOVI

Predvidivi troškovi koji terete nekretnine prodane u Ovr-166/2022 iznose 511,84 Eur.

Predvidivi troškovi koji terete nekretnine prodane u Ovr-243/2022 iznose 376,31 Eur.

UKUPNI TROŠKOVI

Dio troškova koji terete unovčenje u OVR-166/2022 iznosi 25.273,43 Eur.

Dio troškova koji terete unovčenje u OVR-243/2022 iznosi 15.616,68 Eur.

SVEUKUPNO

Ukupno dospjeli i predvidivi troškovi stečajnog postupka **iznose 40.890,11 Eur**.

Stečajni upravitelj predlaže da sud posebnim rješenjem pozove kupca nekretnina stečajnog dužnika, Tomislava Oreškovića, uplatiti iznad navedene troškove postupka iz čl.254.st.3. SZ na depozitni račun Trgovačkog suda u Zagrebu.

2. Sve nekretnine stečajnog dužnika dosuđene su razlučnom vjerovniku Tomislavu Oreškoviću, za ukupan iznos unovčenja od 306.501,95 Eur.

3. Svi predmeti stečajne mase su unovčeni pred Trgovačkim sudom u Zagrebu.

4. Razlučno pravo vjerovnika Tomislava Oreškovića, ovrhovoditelja i razlučnog vjerovnika iznosi: 627.769,79 EUR (odnosno 4.831.939,68 kn prema srednjem tečaju HNB važećem na dan 22.01.2015., uvećano za zateznu kamatu tekuću od 17.04.2012. do isplate i redovnu kamatu u iznosu od 14.553,25 EUR u kunsjoj protuvrijednosti na dan 22.01.2015. što iznosi 112.016,26 kn) i ostvareno je prijebijem sa iznosom kupovnine od **306.501,95 Eur**.

5. Izlučno pravo je ostvareno izdavanjem tabularnih izjava izlučnim vjerovnicima Rajki Muhić i Leonardi Obradović sukladno njihovim obavijestima o izlučnim pravima i prema odluci skupštine vjerovnika od dana 10.07.2018.

6. Vjerovnici stečajne mase su obrt za izradu pečata, knjigovodstveni servis, stečajni upravitelj, poslovna banka, HEP ELEKTRA d.o.o., GSKG d.o.o., GRAD ZAGREB, ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o. Namirenja nije bilo.

7. Stečajni dužnik nije nastavio sa radom.

8. Namirenja stečajnih vjerovnika nije bilo.

III. Radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju od 15.03.2026. do 15.06.2026.

Nekretnine stečajnog dužnika koje su unovčene pred sudom koji vodi stečajni postupak jedina su imovina stečajnog dužnika.

Nekretnine stečajnog dužnika unovčene su i dosuđene pred sudom koji vodi stečajni postupak (pred Trgovačkim sudom u Zagrebu), a po pravilima ovršnog postupka, za ukupan iznos kupovnine od **306.501,95 Eur**, kupcu koji je ujedno i razlučni vjerovnik, te je kupac/razlučni vjerovnik Tomislav Orešković oslobođen od polaganja kupovnine, što ne znači da nije dužan platiti troškove unovčenja predmeta razlučnog prava a koji su nastali u stečajnom postupku.

Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava (detaljno navedenih iznad), kao jedine imovine stečajnog dužnika, iznose ukupno **40.890,11 Eur**.

PRIJEDLOG STEČAJNOG UPRAVITELJA

Nekretnine stečajnog dužnika nisu prodane u klasičnoj ovrsi, već su prodane pred stečajnim sudom (Trgovačkim sudom u Zagrebu) primjenom pravila o unovčenju predmeta na kojima postoji razlučno pravo u stečajnom postupku, a koja je prodaja odlukom sudske uprave upisana u Ovr upisnik.

Dakle, u ovom je stečajnom postupku **unovčenje provedeno u dva ovršna postupka** (Ovr-166/2022 i Ovr-243/2022, oba kod Trgovačkog suda u Zagrebu), primjenom **pravila o unovčenju predmeta na kojima postoji razlučno pravo u stečajnom postupku**.

Kako je nesporno da su se nekretnine stečajnog dužnika, a kao jedina imovina stečajnog dužnika, prodale pred sudom koji vodi stečajni postupak, stečajni upravitelj predlaže Trgovačkom sudu u Zagrebu da u predmetu St-888/2017 donese **Rješenje o namirenju** kojim će pozvati kupca/ razlučnog vjerovnika Tomislava Oreškovića na plaćanje troškova unovčenja predmeta razlučnog prava u ukupnom iznosu od **40.890,11 Eur**, i to na depozitni račun Trgovačkog suda u Zagrebu.

BUDUĆE RADNJE

Po namirenje stvarnih troškova nastalih u stečajnom postupku, stečajni će upravitelj predložiti zaključenje stečajnog postupka.

U Zagrebu, 17.03.2026.

Stečajni upravitelj
Tomislav Čoga