

STEČAJNI UPRAVITELJ -MARTINA GRGEC

Bukovačka cesta 51, 10000 Zagreb – Tel: (01) 46 47 823 - Mob: (091) 46 55 550
mail: stecaj@ured-grgec.eu

U Zagrebu, 28.04.2026 god.

Na posl. broj St-1671/2020

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Stalna služba u Karlovcu

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište)

Stečajna masa iza ZENIT-U.Z.I. d.o.o., OIB: 29276048338

Zagreb, Bukovačka cesta 51

PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA

- kojim dostavlja obračun troškova
unovčenja nekretnine upisane u
zku. 6270 k.o. Vrapče (E-3)

1. Unovčena nekretnina

U ovom stečajnom postupku nakon provedene 1. elektroničke javne dražbe pred FINA-om sukladno čl. 247 Stečajnog zakona, unovčena je nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika Stečajna masa iza ZENIT-U.Z.I. d.o.o., i to:

- upisana u zemljišne knjige koje vodi Općinski građanski sud u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, zk. ul. 6270 k.o. Vrapče, kč.br. 1480/6, stambena zgrada broj 16 i dvorište, Anina 1, površine 514 m², 3. suvlasnički dio: 1796/10000, etažno vlasništvo (E-3), stan u prizemlju drugi lijevo, površine 66,48 čm, korisne vrijednosti (stvarne površine 69,68 čm), koji se sastoji od hodnika, dnevnog boravka, kuhinje, sobe 1, soba 2, kupaoone, hodnik 2, WC, loggie 1 i loggie 2, u planu posebnih dijelova prizemlja oznake ST3, sve bojano plavo, sa parkirnim mjestom, treće desno, površine 2,88 čm, korisne vrijednosti (stvarne površine 11,5 čm), u planu posebnih dijelova dvorišta oznake P3, bojano plavo i pripadkom vrta površine 14,00 čm korisne vrijednosti (stvarna površina 58 čm) oznake V3, bojano plavo.

Rješenjem o dosudi posl.br. St-1671/2020-108 od 12.12.2025 godine navedena nekretnina dosuđena je kupcu KIMCO d.o.o., Zagreb, Ulica jela 16, OIB: 24843807730, za kupovninu u iznosu od 165.000,00 eura.

Protiv navedenog rješenja Dragan Grgić izjavio je žalbu koja je odbačena rješenjem Visokog trgovačkog suda RH posl.br. Pž-308/2026-2 od 31. ožujka 2026. godine, koje je objavljeno na eOglasnoj ploči suda dana 17.04.2026. godine te je dana 17.04.2026 godine izdana potvrda o pravomoćnosti posl.br. St-1671/2020-123 od 17.04.2026. godine.

Financijska agencija obavijestila je sud da je kupac KIMCO d.o.o. dana 20.04.2026 godine uplatio razliku kupovnine te je sud dana 27.04.2026 godine donio Zaključak o predaji posl.br. St.1671/2020-126 i Potvrdu o uplati kupovnine posl.br. St-1671/2020-125.

2. Razlučno pravo

Na nekretnini opisanoj pod 1., u zemljišnoj knjizi upisano je razlučno pravo kako slijedi:

1.1 Primljeno: 05. 05. 2006. Z-31593/06 Glavni uložak

Temeljem sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 4. 5. 2006. sa priložima, solemiziranog po javnom bilježniku Ilinki Lisonek iz Zagreba, Trg hrvatskih velikana 4 od 5. 5. 2006. br. OU-979/06, a na prijedlog od 5. 5. 2006. uknjiženo je pravo zaloge na nekretnine u A zk. vlasnik Z-EKO GRADNJA d.o.o. radi osiguranja tražbine založnog vjerovnika odobrenih ZENIT-U.Z.I. d.o.o. Zagreb, Horvaćanska 25 u iznosu od 4.925.000,00 kuna uvećano za kamatu, naknadu i ostale troškove, te ostalim uvjetima iz Sporazuma, a najkasnije do 4. 5. 2007. g. za korist:

CENTAR BANKE D.D., JURIŠIĆEVA BR. 3, ZAGREB

1.2 Zabilježuje se da je sporedni uložak zkul. 6269 ko. Vrapče

U ovom stečajnom postupku utvrđena je tražbina navedenog vjerovnika CENTAR BANKA d.d. u stečaju., Ulica Vjekoslava Heinzela 47A, Zagreb, OIB: 89296739230 osigurana založnim pravom na gore navedenoj nekretnini temeljem navedenog Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 4. 5. 2006. br. OU-979/06 i to radi osiguranja tražbine iz Ugovora o kratkoročnom kreditu 569/2006 od 10.04.06 za iznos od 3.052.881,21 kn i tražbine iz Ugovora o kratkoročnom kreditu 814/2006 od 04.05.06 za iznos od 6.465.241,49 kn, pa sveukupno, u dijelu u kojem se odnosi na navedene osnove i navedeno razlučno pravo, iznosi 9.518.122,70 kn, odnosno 1.263.271,98 eura¹.

Napominje se da je na navedenoj nekretnini upisana predbilježba prava vlasništva (Z-7858/12) u korist Dragana Grgića, temeljem Kupoprodajnog ugovora br. 14-5/2011 od 25.11.2011 (Ov-20951/11 od 30.11.2011), čije je brisanje naloženo navedenim rješenjem o dosudi.

3. Izračun omjera učešća unovčene imovine u ukupnoj stečajnoj masi

Stečajna masa	Ukupna vrijednost unovčene stečajne mase u eurima	Udio (omjer učešća)
zkul. 6270 k.o. Vrapče (E-3) (3-sobni stan 66,48 čm, Zagreb, Anina 16)	165.000,00	56,84%
zkul. 14085 k.o. Vrapče (E-5, E-6, E-7, E-8) garaže u Zagrebu, D. Golika 48	60.001,00	20,67%
zkul 14085 ko Vrapče (E-4), 3-sobni stan u Zagrebu, D.Golika 48, površine 46,77čm, park.mjesto,vrt	58.265,31	20,07%
Zakupnine za garaže zkul 14085 k.o. Vrapče (E-5, E-6, E-7, E-8) Zagreb, D. Golika 48 2.787,18 eur (21.000,00 kn) + 3.450,77 eur + unovčive	7.008,95	2,42%

¹ Fiksni tečaj konverzije 1 euro = 7,53450 kuna.

tražbine 769,77 eur (929,04 eur – polog 159,27 eur) uk.7.007,72 eur + kamate po računu u banci 1,23 eur		
UKUPNO	290.275,26	100.00%

Napominje se da je u početnoj bilanci iskazano i izvanknjižno vlasništvo nekretnine - stan u Zagrebu, Horvaćanska 25 (zku. 4893 ko. Grad Zagreb) površ. 87,81 m² i spremište 4,81 m², po vrijednosti od 221.596,95 EUR (1.669.622,25 kn) prema procjeni sud.vještaka Gorana Brozine iz 10/2009.

Međutim, obzirom za navedenu nekretninu stečajni dužnik ne raspolaže originalnim ispravama potrebnim za uknjižbu prava vlasništva, te su u tijeku sudski postupci u kojima se osporava pravo vlasništva stečajnog dužnika te se odbija predati navedenu nekretninu u posjed stečajnog upravitelja te stoga navedena nekretnina do daljnjega nije unovčiva u ovom stečajnom postupku pa nije uzeta u obzir pri izračunu vrijednosti stečajne mase.

4. Obračun troškova unovčenja

Troškovi unovčenja iz čl. 254 st. 3 Stečajnog zakona sastoje se od:

- izravnih troškova unovčenja opterećenog predmeta te
- razmjernog dijela troškova koji se odnose na cijelu stečajnu masu, sukladno omjeru učešća opterećenog predmeta u ukupnoj stečajnoj masi.

a) Izravni troškovi unovčenja

Trošak FINA za provedbu el. javne dražbe.....371,60 eur
Trošak procjene vrijednosti nekretnine (H.Balijs).....487,50 eur
Ukupno izravni troškovi unovčenja.....859,10 eur

b) Razmjerni dio općih troškova

Opis općeg troška (čl. 248 st. 1 i čl. 254 SZ)	Uk. iznos (eur)	Od toga na predmetnu nekretninu (56,84%) (eur)
Bankovne naknade za otvaranje, vođenje i zatvaranje računa 220,08 eur (1.658,20 kn) + 462,56 eur	682,64	388,01
Knjigovodstv. i računovodst.usluge (1.202,80 eur (9.062,50 kn) + 2.548,98 eur do 03/26 + 62,50 za 04/26	3.814,28	2.168,04
Stvarni mat. i putni troškovi steč.upravitelja (pečat, poštarina, biljezi, putni troškovi za pristup na ispitno i izvještajno ročište i skupštine (Zagreb-Karlovac- Zagreb)	278,95	158,55
Nagrada stečajnog upravitelju prema Uredbi	24.300,95	13.812,66
Paušalna sudska pristojbe po Tbr. 24 Tarife sudskih pristojbi	265,45	150,88
Troškovi arhiviranja i razvrstavanja dokumentacije po rokovima čuvanja (1 arh.kutija, 4-5 registratora, rokovi čuvanja 6-11 godina)	500,00	284,20
SVEUKUPNO (1+2)	29.842,27	16.962,34

Napomene:

- Osim navedenih troškova, ranije su primljeni su obračuni za zajedničku pričuvu za stan i park.mjesto u I Anina 16, Zagreb, za 12/2020, 2021 i za 01-04/22 u iznosu od po 208,06 kn mjesečno. Međutim, s obzirom na ranije sklopljeni ugovor o kupoprodaji i predbilježeno pravo vlasništva Dragana Grgića, koji je i u posjedu navedenog stana što je evidentirano i kod upravitelja zgrade STAMBENI ZG d.o.o., nikakve obveze po tom osnovi nisu knjižene, obzirom stečajna upraviteljica temeljem stajališta VSRH kao i stajališta VTS RH, posl.br PŽ-3607/2022. u predmetu upravitelja ZG Stambeni servis d.o.o. protiv stečajne mase, smatra da stečajna masa nije dužnik plaćanja navedene pričuve.

- Nagrada stečajnom upravitelju obračunata je sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (Nar.nov. 105/15) prema slijedećem izračunu:

Vrijednost unovčene / utvrđene vrijednosti stečajne mase u eurima				Osnovica za nagradu	Nagrada u %	Bruto iznos nagrade (eur)
		do	13.272,28	13.272,28	16	2.123,56
na razliku od	13.272,28	do	39.816,84	26.544,56	12	3.185,35
na razliku od	39.816,84	do	66.361,40	26.544,56	10	2.654,46
na razliku od	66.361,41	do	132.722,81	66.361,41	8	5.308,91
na razliku od	132.722,81	do	663.614,04	157.552,45	7	11.028,67
UKUPNO				290.275,26		24.300,95

Radnje stečajnog upravitelja razmjerno su poduzimane u odnosu na predmetnu nekretninu. Naime, obzirom je predmetna nekretnina u posjedu treće osobe predbilježenog kupca Dragana Grgića s kojim je više puta razgovarano o pokušaju rješenja sukladno odluci skupštine od 31.03.22., nakon što bude provedeno brisanje zabilježbe ovrhe upisane temeljem rješenja o ovrsi posl.br. Ovrj-4224/2014 od 24.11.2014. godine, i brisanja zabilježbe pod brojem Z-12665/2022 uz uvjet da kupac Dragan Grgić sa razlučnim vjerovnikom postigne dogovor.

Obzirom dogovor nije postignut, sukladno odluci skupštine vjerovnika ishoda je nova procjena iz ožujka 2025 te dostavljena navedenom kupcu i razlučnom vjerovniku.

Obzirom predbilježeni vlasnik do skupštine 03.07.2025 godine nije postigao dogovor sa razlučnim vjerovnikom o brisanju založnog prava, stečajni upravitelj predložio je prodaju elektroničkom javnom dražbom prema čl. 247 SZ, sukladno čemu je sud donio rješenje o prodaji, a po pravomoćnosti istog, i zaključak o prodaji.

Stečajni upravitelj dostavio je zahtjev za prodaju FINA-i te po pozivu uplatio predum za javnu dražbu, odgovoreno je na sve pozive zainteresiranih osoba te im je dostavljena tražena dokumentacija. O dražbi je obaviješten i posjednik Dragan Grgić sa zahtjevom da omogući razgledavanje nekretnine zainteresiranim osobama, uz odgovarajuća upozorenja. Obzirom se isti očitovao da ne živi i ne boravi u RH te da će doći tek potkraj prosinca te da tada može omogućiti razgledavanj, o tome su obaviještene zainteresirane osobe. Stečajni upravitelj očitovao se na prigovor/žalbu Dragana Grgića protiv rješenja o dosudi te je po donošenju zaključka o predaji obaviješten da se u roku 8 dana očituje o datumu primopredaje, a u protivnom će se poduzeti daljnje radnje u tom smislu.

Većinu radnji u provedbi stečajnog postupka poduzete su od strane stečajnog upravitelja osobno, bez ikakvih administrativnih, tajničkih i dr. troškova (ispitivanje prijava tražbina i kontrola obračuna, sastavljanje tablica prijavljenih tražbina i tablica razlučnih prava na temelju prijava vjerovnika, sudjelovanje na ispitnom i izvještajnom ročištu, podnošenje izvješća, otvaranja bankovnog računa, izrada pečata, obavješćavanje Porezne uprave o otvorenom stečaju, angažiranje ovlaštenog knjigovodstvenog servisa i briga o utvrđivanju poreznog statusa stečajne mase, sastavljanju početne bilance i pravodobnom podnošenju svih potrebnih poreznih prijava i izvješća, podnošenje ostalih podnesaka i prijedloga u stečajnom postupku i kao i daljnjih radnji koje će biti potrebno poduzeti do zaključenja stečajnog postupka u vidu sastavljanja daljnjih izvješća i prijedloga te sudjelovanja na ročištu za diobu kupovnine.

- Troškovi stečajnog upravitelja od 278,95 EUR odnose se na slijedeće troškove:
 Stvarni troškovi stečajnog upravitelja.....71,83 EUR
 - Pečat159,00 kn.....21,10 EUR.
 - Poštarine (11x15,60 + 2x18,30+4x12,30).....257,40 kn.....34,16 EUR
 - Biljezi i troškov i izdavanja preslika isprava.....100,00 kn.....13,27 EUR
 - Poštarina 15.02.24.3,30 EUR
- Putni troškovi stečajnog upravitelja.....207,12 EUR
 - 16.03.2021. Zagreb-Karlovac-Zagreb, ispitno/izvj.ročište 286,00 kn....37,96 EUR
 - 31.03.2022 Zagreb-Karlovac-Zagreb-skupština vjerovnika 286,00 kn...37,96 EUR
 - 28.11.24 Zagreb-Karlovac-Zagreb -skupština vjerovnika 67,60 EUR
 - 03.07.2025. Zagreb-Karlovac-Zagreb - skupština vjerovnika 63,60 EUR

5. Prijedlog diobe kupovnine i namirenja razlučnog vjerovnika

Sukladno navedenom, predlaže se iz kupovnine od 165.000,00 eura ostvarene unovčenjem predmetne nekretnine u ovom stečajnom postupku

- a) izdvojiti troškove unovčenja (čl. 248 st. 1 i čl. 254 SZ) i to
 - izravne troškove unovčenja859,10 eura
 - razmjerni udio u općim troškovima16.962,34 eura
 što ukupno iznosi17.821,44 eura
 koji se predlaže naložiti računovodstvu suda isplatiti na račun Stečajne mase iza ZENIT-U.Z.I. d.o.o.
- b) preostalim iznosom od **147.178,56 eura** djelomično namiriti razlučnog vjerovnika CENTAR BANKA d.d. u stečaju., Ulica Vjekoslava Heinzela 47A, Zagreb, OIB: 89296739230

Predlaže se da sud:

1. zakaže ročište za diobu kupovnine ostvarene unovčenjem predmetne nekretnine opisane pod 1.
2. nakon ročišta, donese rješenje o namirenju kojim će odrediti da se iz iznosa kupovnine od **165.000,00 eura** namiruju:

a) troškovi unovčenja u iznosu od **17.821,44 eura**, koji iznos će naložiti isplatiti na račun Stečajne mase iza ZENIT-U.Z.I. d.o.o., broj računa (IBAN) HR1623600001102911228 otvoren kod Zagrebačke banke d.d., Zagreb, i

b) razlučni vjerovnik CENTAR BANKA d.d. u stečaju., Ulica Vjekoslava Heinzela 47A, Zagreb, OIB: 89296739230 u iznosu od **147.178,56 eura**

odnosno sukladno utvrđenjima na ročištu za diobu predmetne kupovnine.

Stečajni upravitelj
Martina Grgec