



STEČAJNI UPRAVITELJ FRANO BAZINA

ULICA GRADA VUKOVARA 284

10000 ZAGREB

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Stečajna sutkinja Marija Bakula Vugrinec

U Zagrebu, 26. veljače 2025.

Na broj: St-2210/2016

Stečajni dužnik: GRADNJA PELAIĆ d.o.o. u stečaju, Zagreb, Stipanovićeve 21, OIB: 15059652175, zastupano po stečajnom upravitelju Frani Bazini, Zagreb, Ulica grada Vukovara 284, OIB: 49623396887

PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA

- obračun troškova unovčenja nekretnina
stečajnog dužnika

1 x sudu (e-komunikacijom)

Sukladno Zaključku Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovni broj: P-2210/2016 od 13. veljače 2025.g. Stečajni upravitelj ovim Podneskom podnosi obračun troškova za unovčene nekretnine stečajnog dužnika sukladno odredbi čl. 254. SZ-a, dokaze o visini stvarno nastalih troškova unovčenja te popis radnji koje je poduzeo kao stečajni upravitelj nakon imenovanja, imajući u vidu obujam i složenost poslova sukladno čl. 5. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima („Narodne novine“ broj 105/15).

Sukladno čl. 254. st.3. Stečajnog zakona, troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava određuju se paušalno u iznosu od 5 % od utška. 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 paušalu troškova unovčenja odnosno stvarno nastalim troškovima unovčenja.

Troškovi unovčenja sastoje se od:

| tel: 01 777 26 05

| e-mail: stecajni.bazina@gmail.com

| račun: HR1123600001102639524

| mob: 091 177 7704

| adresa: Kralja Držislava 14, 10000 Zagreb

| oib: 49623396887

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

rbr.	Vrsta prihoda	Iznos	postotak udjela u prihodu%
		EUR	
1	Unovčenje nekretnine, z.k.č. 5995/15, z.k.č. 5995/16, z.k.č. 5995/17, z.k.č. 5995/18, z.k.č. 5995/19, sve z.k.ul.br. 8305 k.o. Sesvetski Kraljevec ("1. Nekretnina")	33.387,27 EUR	76,00%
2	Unovčenje nekretnine - z.k.č. 5995/2, z.k.ul.br. 8238 k.o. Sesvetski Kraljevec (½ suvlasničkog dijela) ("2. Nekretnina")	10.319,20 EUR	26,00%
Ukupno:		43.706,47 EUR	100,00%

Rbr.	Vrsta troškova	Iznos (ukupno)	Troškovi koji terete unovčenu nekretninu 1		Troškovi koji terete unovčenu nekretninu 2	
			76,00%	100%	24,00%	100%
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1	Bankarska naknada	1.049,54 EUR	797,65 EUR	- EUR	251,89 EUR	- EUR
2	FINA NADMETANJA za 1. nekretninu	371,62 EUR	- EUR	371,62 EUR	- EUR	- EUR
3	FINA NADMETANJA za 2. nekretninu	371,62 EUR	- EUR	- EUR	- EUR	371,62 EUR
4	knjigovodstvene usluge period 01.06.2017. do 28.02.2025.50,00+pdv EUR mjesec uključeno financijska izvj.za razdoblje od 2017-2024. godine	6.975,00 EUR	5.301,00 EUR	- EUR	1.674,00 EUR	- EUR
5	Nagrada stečajnom upravitelju	10.750,00 EUR	8.170,00 EUR	- EUR	2.580,00 EUR	- EUR
6	Procjena tržišne vrijednosti 1. nekretnine	371,62 EUR	- EUR	371,62 EUR	- EUR	- EUR
7	Procjena tržišne vrijednosti 2. nekretnine	371,60 EUR	- EUR	- EUR	- EUR	371,60 EUR
8	Ugovor o uređenju međusobnih odnosa - nagodba (Odvjetnik Ante Dragičević)	16.501,11 EUR	12.540,84 EUR	- EUR	3.960,27 EUR	- EUR
9	Povrat uplaćenog predjuma u iznosu od 20.000,00 HRK (=2.654,46 EUR) prema IKS Fenster d.o.o. te Čurković i Pezo	2.654,46 EUR	2.017,39 EUR	- EUR	637,07 EUR	- EUR
10	Rezervacija- platni promet i zatvaranje računa	250,00 EUR	190,00 EUR	- EUR	60,00 EUR	- EUR
11	Rezervacija knjigovodstvo 01.03.2025- 30.06.2025 60,00 +pdv mjesечно + financijsko izvješće za 2025.g.	625,00 EUR	475,00 EUR	- EUR	150,00 EUR	- EUR
Ukupno:		40.291,57 EUR	29.491,88 EUR	743,24 EUR	9.313,23 EUR	743,22 EUR

U nastavku navodim popis radnji koje su poduzeli stečajni upravitelji Tibor Toth i Frano Bazina nakon imenovanja:

1. Izrađen je novi pečat stečajnog Dužnika.
2. Pozvao sam bivšeg direktora Pelaić Marka da mi dostavi stari pečat, ključeve zgrada, poslovne knjige Dužnika, kao i drugu relevantnu dokumentaciju za vođenje stečajnog postupka
3. Pri Državnom zavodu za statistiku izvršena je registracija promjene tvrtke društva stečajnog dužnika.
4. Odjavljen je radnik JOSIP PELAIĆ, OIB: 44143233140 kod HZMO-a sa danom otvaranja stečajnog postupka.
5. Od poslovnih banaka zatraženo je zatvaranje postojećih računa.

6. Otvoren je novi račun Dužnika kod Podravska Banka d.d.
7. Vođenje poslovnih knjiga povjerio računovodstvenom servisu
8. Napravljen je uvid u zemljišnoknjižne upise kod zemljišnoknjižnog odjela u Sesvetama
9. Napravljen je uvid u spis kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. P-16658/10 te je predložen prekid postupka čemu je Sud i udovoljio.
10. Napravljen je uvid u spise kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl .br. Ovr-12330/16, Ovr-6486/16, Ovr-6484/16 i Ovr-3474/15 te je predložen prekid predmetnih ovršnih postupaka koji se vode na nekretninama u vlasništvu Dužnika
11. Napravljen je uvid u spis kod Trgovačkog suda u Zagrebu posl .br. Ovr-2298/11 te je predložen prekid predmetnog ovršnog postupka koji se vodi na nekretninama u vlasništvu Dužnika
12. Pribavljen je elaborat procjene nekretnina u vlasništvu dužnika urađen za potrebe ovršnog postupka Ovr-3474/15 kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu
13. Poduzete su sve zakonom predviđene radnje iz područja računovodstva koje je bilo potrebno poduzimati (PDV obrasci, GFI-POD, knjiženje ulaznih i izlaznih računa)
14. Sastavljen je Popis predmeta stečajne mase (sukladno čl. 221. SZ).
15. Sastavljen je Popis vjerovnika (sukladno čl. 222. SZ).
16. Sastavljen je Pregled imovine i obveza (sukladno čl. 223. SZ).
17. Sastavljeno izvješće za ispitno-izvještajno ročište
18. Uredno predavao tromjesečna izvješća o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase
19. Uz suglasnost skupštine vjerovnika, a nakon što su razlučni vjerovnici solidarno uplatili 20.000,00 HRK, izdao punomoć odvjetniku Anti Dragičeviću za zastupanje stečajnog dužnika u parničnom postupku posl. br. P-3140/18 koji se vodio protiv stečajnog dužnika na Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, a predmet spora su bile nekretnine koje su činile jedinu stečajnu masu dužnika
20. Predložio odvjetniku tužiteljica u parničnom postupku P-3140/18 koji se vodio na Općinskom građanskom sudu u Zagrebu da se pristupi izradi sudske nagodbe budući da je postojao opravdani rizik da gubitkom navedene parnice bi stečajni dužnik izgubio vlasništvo svih nekretnina koje su činile jedinu stečajnu masu Dužnika
21. Pristupio izradi nacrtu sudske nagodbe kojom bi u stečajnoj masi ostale sljedeće nekretnine:

u 1/1 vlasništvu stečajnog dužnika:

a) [z.k.ul.br.](#) 8305 k.o. Sesvetski Kraljevec

- z.k.č. 5995/15 oznake Livada Krasnjanska ulica površine 332 m2,
- z.k.č. 5995/16 oznake Livada Krasnjanska ulica površine 200 m2
- z.k.č. 5995/17 oznake Livada Krasnjanska ulica površine 204 m2,
- z.k.č. 5995/18 oznake Livada Krasnjanska ulica površine 204 m2,
- z.k.č. 5995/19 oznake Livada Krasnjanska ulica površine 306 m2,

u dijelu od ½ suvlasničkog dijela u odnosu na:

b) [z.k.ul.br.](#) 8238 k.o. Sesvetski Kraljevec

22. Predložio sazivanje skupštine vjerovnika kako bi se donijela odluka o prihvatu predložene sudske nagodbe
23. Tibor Toth razriješen dužnosti stečajnog upravitelja datuma 07.07.2021. na vlastiti zahtjev te je predao svu dokumentaciju i uputio novoimenovanog stečajnog upravitelja Franu Bazinu u stanje stečajnog postupka
24. Predložio podneskom ispravak Rješenja o utvrđenim tražbinama viših isplatnih redova, poslovni broj: St-2210/16 od 12. srpnja 2017., a sve kako bi se stekli uvjeti radi donošenja odluke na skupštini vjerovnika radi prihvaćanja predložene sudske nagodbe
25. Sudjelovali u sklapanju sudske nagodbe kojom je osigurano stečajnom dužniku stečajna masa
26. Angažiranje ovlaštenog sudskog vještaka za procjenu nekretnina stečajnog dužnika
27. Aktivno sudjelovanje u sudskom postupku koji se vodio pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu, pod posl. brojem: P- 10212/21 nakon što je punomoćnik Ante Dragičević, odvjetnik otkazao punomoć za zastupanje stečajnom dužnika
28. Podnošenje prijedloga zemljišnoknjižnom odjelu Sesvete za brisanje zabilježbi na nekretninama stečajnog dužnika i to brisanja slijedećih zabilježbi: • Zabilježba broj Z-5545/10; • Zabilježba broj Z-2762/21; te • Zabilježba broj Z-2180/2021. Također, stečajni upravitelj je poslao zemljišnoknjižnom odjelu Sesvete prijedlog za brisanjem zabilježbe broj Z-5902/10., a sve kako bi sve nekretnine stečajnog dužnika biti oslobođene zabilježbi spora/pokretanja postupka i odbijenih prijedloga odnosno bit će pogodne za prodaju putem Financijske agencije sukladno članku 247. Stečajnog zakona.
29. Podnošenje Trgovačkom sudu Prijedlog za prodaju nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika
30. Podnošenje prijedloga FINA-i za prodaju nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika i aktivno sudjelovanje u postupku prodaje nekretnina pred Financijskom agencijom elektroničkom javnom dražbom
31. Sudjelovanje u uklanjanju glomaznog otpada i nepoželjne vegetacije na nekretnini u vlasništvu stečajnog dužnika
32. Očitovanje stečajnog upravitelja od 28. travnja 2022.g. radi upisanih predbilježbi založnog prava (a ne založna prava) u korist Andrija Ćurkovića i Josipa Peze odnosno radi upisane zabilježbe ovrhe (prodaja nekretnine u stečajnom postupku nije moguća dok je u tijeku ovršni postupak i dok je u zemljišnoj knjizi upisana zabilježba ovrhe).
33. Odlazak na Općinski sud u Sesvete, zk odjel radi uvida i kopiranja spisa vezano za predbilježbe predbilježbi založnog prava u korist Andrija Ćurkovića i Josipa Peze
34. Slanje obrazloženih požurnica Općinskom sudu u Sesvetama da naloži zk odjelu suda da izvrši brisanje zabilježbe ovrhe na nekretnini upisanoj u zk.ul. 8238 k.o. Sesvetski Kraljevec, i to kč.br. 5995/2 u naravi put, Krasnjanska ulica površine 1883 m², vlasništvo ovršenika Gradnja Pelaić d.o.o. u 24/24 dijela, a koja je zabilježba izvršena pod posl.br. Z-2228/11, a sve kako bi se mogla prodati nekretnina putem FINA-e.

35. Slanje podnesaka Trgovačkom sudu u Zagrebu (posl. br.: Ovr-2298/11) kako preuzima postupak pod posl. brojem: Ovr-2298/11 koji se vodi između ovrhovoditelja IKS PAVIĆ d.o.o. i stečajnog dužnika kao ovršenika te je predložio sudu da se nastavi s navedenim postupkom te da nakon nastavka navedenog postupka donese Rješenje kojim će obustaviti ovrhu sukladno Rješenju Općinskog suda u Sesvetama, Stalna služba u Dugom Selu, posl. broj: Ovr-304/13-21 od 11. veljače 2015.g.
36. Zastupanje stečajnog dužnika u ovršnom postupku radi plaćanja računa broj 6. za odvjetničke usluge na iznos od 24.937,50 EUR / 187.891,59 kn, izdanog od strane odvjetnika Ante Dragičević, a radi zastupanja stečajnog dužnika u parničnom postupku koji se vodio pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu, pod. posl. brojem: P-10212/21 između tužiteljica 1. Ana Huzek, 2. Marija Kastmüller, 3. Ivana Ban i tuženika stečajnog dužnika koji je postupak završio sklapanjem Sudske nagodbe. Stečajni upravitelj je uspio dogovoriti nagodbu s odv. Dragičevićem na način da je stečajnoj masi „spasio“ iznos od 8.436,39 EUR te iznos zateznih kamata na iznos od 24.937,50 EUR od 06.10.2023.godine pa sve do isplate (ukupno preko 10.000,00 EUR je stečajni upravitelj „spasio“ stečajnoj masi).
37. Radnje usmjerene prema Podravskoj banci za uklanjanje zabrane raspolaganje novčanim sredstvima na računu stečajnog dužnika i slanje Podneska sudu da naloži FINA-i da nastavi s elektroničkom javnom dražbom.
38. Stečajni upravitelj je podnio žalbu na Rješenje Gradskog ureda za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo i komunalne poslove Klasa: UP/I-363-02/23-008/3977, Urbroj: 251-10-32-1/004-24-3 od 24.1.2024.g. kojim je Rješenjem stečajnom dužniku (te Tomislavu Ozimecu OIB: 19789612220, Mariji Ozimec OIB: 78319645926 i Savki Rastović OIB: 09150441685), utvrđen komunalni doprinos za građenje zamjenske stambene građevine u Zagrebu, Stipanovićeve 15, na k.č.br. 2189 k.o. Vrapče razlike obujma 878,34 m³ u iznosu od 15.412,63 EUR, a na temelju Rješenja ovog Ureda Klasa: UP/I-363-02/08-008/618, Urbroj: 251-13-31-08-3 od 24.4.2008.g. kojim je utvrđena obveza plaćanja komunalnog doprinosa investitorima trgovačkom društvu Gradnja Pelaić d.o.o., Savki Rastović, Željku Ozimecu i Viktoru Ozimecu.
39. Predlaganje zakazivanje skupština vjerovnika, sudjelovanje na skupštinama vjerovnika, slanje izvješća o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase, komunikacija i sastanci sa razlučnim i stečajnim vjerovnicima itd.

Nagrada za rad stečajnog upravitelja određuje se sukladno odredbama Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (Nar.nov. 105/15). Nagrada za rad stečajnog upravitelja se temeljem čl. 5. i 7. Uredbe određuje primjenom tablice vrijednosti unovčene stečajne mase i postotka i to na sljedeći način:

Vrijednost unovčene stečajne mase u kunama				Nagrada u %
		do	100.000,00	16
na razliku od	100.000,01	do	300.000,00	12

na razliku od	300.000,01	do	500.000,00	10
na razliku od	500.000,01	do	1.000.000,00	8
na razliku od	1.000.000,01	do	5.000.000,00	7
na razliku od	5.000.000,01	do	10.000.000,00	6
na razliku od	10.000.000,01	do	12.000.000,00	5
na razliku iznad	12.000.000,01			1

Ukupna vrijednost imovine unovčene u stečajnom postupku iznosi 43.706,47 EUR.

Stečajni upravitelji smatraju kako prema čl. 5. i 7. Uredbe imaju pravo na primjerenu nagradu u ukupnom iznosu (osnovica) od **10.000,00 EUR**. Na osnovicu od **10.000,00 EUR** dodaje se propisanih 7,5% doprinosa za zdravstveno osiguranje što iznosi 750,00 EUR, dakle sveukupno nagrada stečajnim upraviteljima iznosi **10.750,00 EUR**.

Navedeno se temelji na stavovima Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske i mišljenju Porezne uprave broj klase: 423-01/17-01/468, urudžbeni broj: 513-07-21-01/18-2 od 17. siječnja 2018. u kojemu Porezna uprava iznosi stajalište kako se na iznos bruto nagrade stečajnim upraviteljima utvrđen sukladno Uredbi dodaje povrh toga još i 7,5% na ime doprinosa za zdravstveno osiguranje, kako je to propisano odredbama Zakona o doprinosima, stečajnu masu terete svi doprinosi.

Stečajni upravitelj predlažu da se nagrada u iznosu od 10.750,00 EUR odredi na način da se isplati Stečajnom upravitelju Tiboru Tothu u iznosu od 5.375,00 EUR (50%) te Stečajnom upravitelju Frani Bazini u iznosu od 5.375,00 EUR (50%).

Stečajni upravitelj predlaže da se odredi gore navedeni iznos prvenstveno iz razloga što su stečajni upravitelji svojim postupcima, radnjama osigurali da stečajni dužnik sačuva/zadrži ikakvu stečajnu masu (jer je ozbiljno prijetio gubitak sudskog spora kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, pod posl. brojem: P- 10212/21) te smanjili troškove stečajne mase u iznos od 10.000,00 EUR (navedeno u toč. 36. ovog Podneska), a dodatno jer se stečajni postupak vodi (za sada) 8 godina. Također, kada bi se podijelio iznos od 10.000,00 EUR s brojem mjeseci nakon otvaranja ovog stečajnog postupka ispalo bi da su stečajni upravitelj vodili ovaj postupak za iznos od 104,00 EUR mjesečno (96 mjeseci * 104,00 EUR = 10.000,00 EUR).

Stečajni upravitelj napominje kako za **1. nekretninu** razlika između iznosa unovčene 1. nekretnine (33.387,27 EUR) i troškova koji terete unovčenu nekretninu (29.491,88 EUR) iznosi **3.895,39 EUR**. Taj iznos bi se trebao isplatiti razlučnim vjerovnicima (u jednakim dijelovima) Andriji Ćurković i Josip Pezo budući da imaju (predbilježeno) razlučno pravo na nekretnini u iznosu od **277.341,69 EUR** (2.117.365,10 KN). Stečajni upravitelj napominje kako bi se iznos od 3.895,39 EUR trebao deponirati kod suda sve dok razlučni vjerovnici ne opravdaju predbilježbu založnog prava.

Stečajni upravitelj napominje kako za **2. nekretninu** razlika između iznosa unovčene 1. nekretnine (10.319,20 EUR) i troškova koji terete unovčenu nekretninu (9.313,23 EUR) iznosi **1.005,97 EUR**. Taj iznos bi se trebao isplatiti 1. razlučnom vjerovniku IKS PAVIĆ d.o.o., OIB: 88276202736, Jelkovečka cesta 15, 10360 Sesvete budući da imaju razlučno pravo na nekretnini u iznosu od **45.213,74 EUR** (340.662,94 KN).

NAPOMENA:

Po uputi računovodstva, budući da je stečajni dužnik u sustavu PDV-a, stečajni upravitelj napominje kako će **tražiti povrat PDV-a** kada se plate računi Odvjetniku Anti Dragičeviću i Računovodstvu stečajnog dužnika Business point j.d.o.o. tako da bi stečajni dužnik trebao ostvariti povrat PDV-a u iznosu od **4.645,00 EUR** koji bi se iznos trebao isplatiti razlučnim vjerovnicima.

Stečajni upravitelj
Frano Bazina

Prilozi:

1. Ugovor s računovodstvom od 01.06.2017.g.
2. Račun sudskog vještaka radi procjene nekretnina od 02.04.2022.g.
3. FINA potvrde o uplatama (2x)
4. Izvansudska nagodba između stečajnog dužnika i Odvjetnika Ante Dragičević
5. Izvodi (dostava po potrebi)