

**Nadležni sud:** Trgovački sud u Varaždinu  
**Poslovni broj spisa:** St-387/2016  
**Dužnik:** GALA d.o.o. u stečaju  
Čakovec, Mihovljanska 89  
OIB: 56255748817

U Čakovcu, 20.04.2020.g.

## PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA

---

### kojim dostavlja obračun troškova iz čl. 254 SZ

U stečajnom postupku otvorenim nad dužnikom provedena je elektronička javna dražba na kojoj su prodane sve nekretnine stečajnog dužnika, nakon čega je sud donio rješenja o dosudi i pozvao kupce da uplate razliku kupovnine.

Sukladno čl. 254. Stečajnog zakona, stečajna upraviteljica dostavlja izračun troškova koji terete nekretnine upisane u:

1) z.k.ul. br. 7135 k.o. Čakovec, čest. broj 286/1/1/1 poslovno-stambena građevina od 931 m<sup>2</sup>, ekonomsko dvorište od 2873 m<sup>2</sup>, sveukupne površine 3804 m<sup>2</sup>, i to pojedinačno za Etažu E-1, Etažu E-2 i Etažu E-3, budući da su se iste prodavale zasebno i svaku od etaža kupio je drugi kupac

2) z.k.ul.br. 3849, k.o. Čakovec, čkbr. 287/2/1 livada Zvernjak sa 1175 m<sup>2</sup>

Pregled unovčenja po etažama/zk.ul. i njihov udio u ukupnom iznosu unovčenja, daje se u nastavku:

Broj etaže	Opis	Kupac	Kupoprodajna cijena	Udio nekretnine u ukupnom unovčenju
<b>Etaža E-1</b>	Z.k.ul. br. 7135 k.o. Čakovec, čest. broj 286/1/1/1 poslovno-stambena građevina od 931 m <sup>2</sup> , ekonomsko dvorište od 2873 m <sup>2</sup> , sveukupne površine 3804 m <sup>2</sup> , suvlasnički dio: <b>41/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)</b> poslovni prostor broj 1 u prizemlju i na katu poslovno-stambene građevine koji se sastoji u prizemlju od ulaza, salona, prijema, servisa, spremišta 1, spremišta 2, voditelja, hodnika, ž wc-a i m wc-a, ukupne površine 389,26 m <sup>2</sup> , a na katu od stepenica, galerije, ureda 1, ureda 2, ureda 3 i ureda 4, ukupne površine 76,64 m <sup>2</sup> , sveukupne površine 465,90 m <sup>2</sup> (u planu posebnih dijelova zgrade označeno plavom bojom) upisano u zemljišne knjige Općinskog suda u Čakovcu, Zemljišno-knjižni odjel	B2 KAPITAL d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 41, OIB: 57509775367	1.705.000,00	52,56%

**GALA d.o.o. u stečaju**  
**Čakovec, Mihovljanska 89, OIB 56255748817**  
 Posl.broj St-387/2016  
 Stečajna upraviteljica: Lidija Lesar

Broj etaže	Opis	Kupac	Kupoprodajna cijena	Udio nekretnine u ukupnom unovčenju
<b>Etaža E-2</b>	Z.k.ul. br. 7135 k.o. Čakovec, čest. broj 286/1/1/1 poslovno-stambena građevina od 931 m2, ekonomsko dvorište od 2873 m2, sveukupne površine 3804 m2 suvlasnički dio: <b>38/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)</b> poslovni prostor broj 2 u prizemlju i katu poslovno-stambene građevine koji se sastoji u prizemlju od radionice, prodaje dijelova, voditelja, ureda, garderobe, sanitarije, spremišta 1, spremišta 2, limarije, lakiranja, ukupne površine 391,67 m2, a na katu od stepenica, spremišta 3, ukupne površine 29,55 m2, sveukupne površine 421,22 m2 (u planu posebnih dijelova zgrade označeno sivom bojom) upisano u zemljišne knjige Općinskog suda u Čakovcu, Zemljišno-knjižni odjel	VLADIMIR MATJAČIĆ, Zagreb, Trg Petra Preradovića 6, OIB 54266282104	735.000,00	22,66%
<b>Etaža E-3</b>	Z.k.ul. br. 7135 k.o. Čakovec, čest. broj 286/1/1/1 poslovno-stambena građevina od 931 m2, ekonomsko dvorište od 2873 m2, sveukupne površine 3804 m2 upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Čakovcu, Zemljišno-knjižni odjel, suvlasnički dio: <b>21/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)</b> stan u prizemlju i katu poslovno-stambene građevine koji se sastoji u prizemlju od terase, vjetrobrana, hodnika 1, trima, kupaonice 1, sobe 1, spremišta, ukupne površine 91,76 m2, a na katu od stepenica, blagovaonice, kuhinje, dnevnog boravka, terase, hodnika 2, wc-a, kupaonice 2, vešeraja, sobe 2, ukupne površine 153,24 m2, sveukupne površine 245,00 m2 (u planu posebnih dijelova zgrade označeno žutom bojom) upisano kod Općinskog suda u Čakovcu, Zemljišno-knjižni odjel	DANKO KUDELIĆ, Zagreb, Kustošijski Venec 149, OIB: 00178000115	695.000,00	21,43%
<b>Zemljište</b>	z.k.ul.br. 3849, k.o. Čakovec, čkbr. 287/2/1 livada Zvernjak sa 1175 m2, upisano kod Općinskog suda u Čakovcu, Zemljišno-knjižni odjel	Sistem MEP d.o.o., Mala Subotica, Brune Bušića 11, OIB: 75195594989	108.500,00	3,35%
<b>Ukupan iznos unovčenja</b>			<b>3.243.500,00</b>	<b>100,00%</b>

## TROŠKOVI UNOVČENJA PREDMETA RAZLUČNOG PRAVA

Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava utvrđuju se prema odredbama čl. 254. st. 3 Stečajnog zakona u paušalnom iznosu od 5% od utška, a ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši, odredit će se u stvarnoj visini.

U ovom predmetu stvarno nastali troškovi unovčenja su znatno viši od 5%, te se određuju u stvarnoj visini, a sastoje se od izravnih troškova unovčenja opterećene nekretnine u ukupnom iznosu **293.466,12 kn**, kako slijedi:

**Izravni troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava (100% troškovi nekretnine) odnose se na sve tri etaže i zemljište kako slijedi:**

<b>Izravni troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava</b>	<b>Iznos kn</b>
Trošak procjene nekretnine	16.150,00
Trošak elektroničke javne dražbe FINA	5.200,00
Nagrada stečajnom upravitelju iz kupovnine bruto (prema Uredbi)*	257.045,00
Troškovi održavanja nekretnine	5.066,42
Troškovi osiguranja nekretnine	10.004,70
<b>UKUPNO IZRAVNI TROŠKOVI</b>	<b>293.466,12</b>

\*Iznos nagrade stečajnom upravitelju predložen je i obračunat na ukupan iznos unovčenja 3.243.500,00 kn, sukladno čl. 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima, prema kojem se nagrada s osnova unovčenja imovine obračunava primjenom tablice unovčene stečajne mase i postotka i to:

<b>Vrijednost unovčene stečajne mase u kunama</b>				<b>Nagrada u %</b>	<b>Osnovica za nagradu</b>	<b>Iznos nagrade bruto</b>
Od	0,00	do	100.000,00	16	100.000,00	16.000,00
na razliku od	100.000,01	do	300.000,00	12	200.000,00	24.000,00
na razliku od	300.000,01	do	500.000,00	10	200.000,00	20.000,00
na razliku od	500.000,01	do	1.000.000,00	8	500.000,00	40.000,00
na razliku od	1.000.000,01	do	5.000.000,00	7	2.243.500,00	157.045,00
<b>UKUPNO</b>					<b>3.243.500,00</b>	<b>257.045,00</b>

Izravni troškovi unovčenja raspoređuju se na pojedine etaže/zemljište u udjelu koji pojedina etaža/zemljište ima u ukupnom unovčenju, kako slijedi:

<b>Etaža/zemljište</b>	<b>Udio pojedine etaže/zemljišta u ukupnim troškovima</b>	<b>Iznos troškova unovčenja po pojedinoj etaži/zemljištu</b>
<b>Etaža E-1</b>	52,56%	<b>154.245,79</b>
<b>Etaža E-2</b>	22,66%	<b>66.499,42</b>
<b>Etaža E-3</b>	21,43%	<b>62.889,79</b>
<b>Zemljište</b>	3,35%	<b>9.831,12</b>
	<b>100,00%</b>	<b>293.466,12</b>

## RAZLUČNA PRAVA

Pregled upisanih razlučnih prava prema stanju u zemljišnim knjigama na dan 20.04.2020. godine:

Identifikacija nekretnine	Kupac	Kupoprodajna cijena	Razlučna prava prema redoslijedu upisa i iznos upisanog tereta
Z.k.ul. br. 7135 k.o. Čakovec, čest. broj 286/1/1/1 poslovno-stambena građevina, suvlasnički dio: <b>41/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)</b> poslovni prostor broj 1 u prizemlju i na katu poslovno-stambene građevine	<b>B2 KAPITAL d.o.o., Zagreb,</b> Radnička cesta 41, OIB: 57509775367	1.705.000,00	<b>B2 KAPITAL d.o.o., Zagreb,</b> Radnička cesta 41, OIB: 57509775367 - založno pravo u iznosu 1.000.000,00 EUR (jedini razlučni vjerovnik)
Z.k.ul. br. 7135 k.o. Čakovec, čest. broj 286/1/1/1 poslovno-stambena građevina, suvlasnički dio: <b>38/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)</b> poslovni prostor broj 2 u prizemlju i katu poslovno-stambene građevine	VLADIMIR MATJAČIĆ, Zagreb, Trg Petra Preradovića 6, OIB 54266282104	735.000,00	B2 KAPITAL d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 41, OIB: 57509775367 - založno pravo u iznosu 1.000.000,00 EUR (jedini razlučni vjerovnik)
Z.k.ul. br. 7135 k.o. Čakovec, čest. broj 286/1/1/1 poslovno-stambena građevina, suvlasnički dio: <b>21/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)</b> stan u prizemlju i katu poslovno-stambene građevine	DANKO KUDELIC, Zagreb, Kustošijski Venec 149, OIB: 00178000115	695.000,00	B2 KAPITAL d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 41, OIB: 57509775367 - založno pravo u iznosu 1.000.000,00 EUR (jedini razlučni vjerovnik)
z.k.ul.br. 3849, k.o. Čakovec, čkbr. 287/2/1 livada Zvernjak sa 1175 m2, upisano kod Općinskog suda u Čakovcu, Zemljišno-knjižni odjel	Sistem MEP d.o.o., Mala Subotica, Brune Bušića 11, OIB: 75195594989	108.500,00	<b>1. OTP banka d.d. Split,</b> Domovinskog rata 61, OIB:52508873833 (pravni sljednik Splitske banke d.d. OIB: 69326397242) - založno pravo 522.661,01 kn <b>2. APS DELTA S.A.,</b> OIB: 45421012929, (VELIKO VOJVODSTVO LUKSEMBURG), 1 RUE JEAN PIRET L-2350 - LUKSEMBURG - založno pravo 500.000,00 kn <b>3. ADDIKO bank d.d.</b> Zagreb, Slavenska avenija 6, OIB: 14036333877 - založno pravo 232.000,00 EUR glavnica uvećano za kamate i troškove <b>4. RH, Ministarstvo financija,</b> OIB: 52634238587 - založno pravo 100.943,39 kn HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6

**Ukupan iznos unovčenja**

**3.243.500,00**

Na poslovnoj-stambenoj građevini upisanoj u z.k.ul. br. 7135 k.o. Čakovec, čest. broj 286/1/1/1, na svim etažama (E-1, E-2 i E-3) jedini razlučni vjerovnik je B2 KAPITAL d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 41, OIB: 57509775367. **Razlučni vjerovnik B2 KAPITAL d.o.o. Zagreb ujedno je i kupac koji je na dražbi dao najvišu ponudu za kupnju suvlasničkog dijela 41/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1).** Na dan 29.11.2019. ukupna tražbina tog razlučnog vjerovnika iznosi 7.433.414,09 kn. Budući da je kupac i jedini razlučni vjerovnik koji se namiruje iz unovčenja Etaže E-1, podnio je zahtjev za oslobođenje od polaganja kupovnine sukladno čl. 107. Ovršnog zakona. Ukoliko sud oslobodi razlučnog vjerovnika B2 KAPITAL d.o.o. od polaganja kupovnine, predlaže se rješenjem o dosudi **pozvati razlučnog vjerovnika na plaćanje troškova unovčenja Etaže E-1 u iznosu 154.245,79 kn**, time da se već uplaćena jamčevina u iznosu 50.000,00 kn zadržava i uračunava u iznos troškova, a **razliku od 104.245,79 kn se B2 KAPITAL d.o.o. obvezuje uplatiti na račun Financijske agencije.**

---

#### **Rekapitulacija troškova unovčenja po pojedinim etažama:**

Opis	Kupoprodajna cijena	Troškovi unovčenja nekretnine – predmeta razlučnog prava	Namirenje razlučnih vjerovnika
<b>Etaža E-1</b>	1.705.000,00	154.245,79	1.550.754,21
<b>Etaža E-2</b>	735.000,00	66.499,42	668.500,58
<b>Etaža E-3</b>	695.000,00	62.889,79	632.110,21
<b>Zemljište</b>	108.500,00	9.831,12	98.668,88
<b>UKUPNO:</b>	<b>3.243.500,00</b>	<b>293.466,12</b>	<b>2.950.033,88</b>

#### **PRIJEDLOG**

Predlažem sudu da nakon što kupci uplate razliku kupovnine, sukladno rješenjima o dosudi:

**a) naloži Financijskoj agenciji prijenos troškova koji terete nekretninu u ukupnom iznosu 293.466,12 kn, odnosno pojedinačno:**

Etaža E-1 iznos od 154.245,79 kn

Etaža E-2 iznos od 66.499,42 kn

Etaža E-3 iznos od 62.889,79 kn

Zemljište iznos od 9.831,12 kn

**na račun stečajnog dužnika GALA d.o.o. u stečaju broj HR6424020061100819963 otvoren kod Erste&Steiermärkische Bank d.d.**

**b) naloži Financijskoj agenciji prijenos razlike na račune razlučnih vjerovnika, u iznosu:**

Etaža E-1 iznos od 0,00 kn (ukoliko se razlučnog vjerovnika B2 Kapital d.o.o. Zagreb oslobodi polaganja kupovnine)

Etaža E-2 iznos od 668.500,58 kn razlučnom vjerovniku B2 Kapital d.o.o. Zagreb

Etaža E-3 iznos od 632.110,21 kn razlučnom vjerovniku B2 Kapital d.o.o. Zagreb  
Zemljište iznos od 98.668,88 kn razlučnom vjerovniku OTP banka d.d. Split, Domovinskog  
rata 61, OIB:52508873833 (pravni sljednik Splitske banke d.d. OIB: 69326397242)

**c) donese rješenje o određivanju nagrade stečajnom upravitelju u iznosu 247.045,00  
kn bruto prema gore navedenom prijedlogu, koja je obračunata sukladno čl. 7. Uredbe o  
kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima**

Stečajna upraviteljica  
Lidija Lesar