

Trgovački sud u Zagrebu
Trg J. F. Kennedyja 11., Zagreb

Na posl. br.: St – 378/2023

Dužnik: LOKVANJ USLUGE d.o.o. u stečaju OIB: 22214479393,
Sesvete, Livadarski put 21.

Stečajni upravitelj: Daniel Deković iz Zagreba, Novačka 329., OIB: 76292704973.

Radi: Namirenja stečajnog vjerovnika i namirenja troškova unovčenja

**U Zagrebu,
dana 11. rujna 2025. godine**

U stečajom postupku koji se provodi nad uvodno citiranim dužnikom unovčen je dio imovine koji u naravi predstavljaju nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika i to:

- k.č.br. 207 oranica Cerje površine 20.812 m² upisana u zk. ul. 810 k.o. Šarampov za iznos od 147.194,66 € u ovršnom postupku koji se provodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod posl. br. Ovr – 204/2023
- k.č.br. 208 oranica Cerje površine 16.533 m² upisana u zk. ul. 809 k.o. Šarampov za iznos od 115.370,16 € u ovršnom postupku koji se provodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod posl. br. Ovr – 204/2023
- kč. br. 2427/3, broj D.L. 48, LIVADARSKI PUT sa 3490 m² (DVORIŠTE sa 2440 m² i POSLOVNA ZGRADA, Sesvete, Livadarski put 21 sa 1050 m²) i od kč. br. 2427/4, broj D.L. 48, LIVADARSKI PUT sa 15 m² (LIVADA sa 15 m²), ukupne površine 3505 m² upisana u zk.ul. 782. k.o. Sesvete novo za iznos od 1.405.411,68 € u ovršnom postupku koji se provodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod posl. br. Ovr – 70/2024

Za predmetne nekretnine nadležni Trgovački sud je donio rješenja o dosudi.

U tijeku je unovčenje nekretnina putem treće javne dražbe pri Financijskoj agenciji u ovršnom postupku Ovr – 203/2024 i to nekretnina

- zk.ul. 964, k.o. Šarampov, k.č.br. 286 u naravi oranica površine 4554 m²
- zk.ul. 1274, k.o. Šarampov, k.č.br. 285/2 u naravi oranica površine 4325 m²
- zk.ul. 1274, k.o. Šarampov, k.č.br. 287 u naravi oranica površine 723 m²
- zk.ul. 1366, k.o. Šarampov, k.č.br. 200 u naravi oranica površine 6437 m²

Također u ovršnom postupku koji se provodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod posl. br. Ovr – 70/2024 u tijeku je druga javna dražba pri Financijskoj agenciji radi unovčenja nekretnine upisane u

- zk. ul. 6683, k.o. Sesvete, kč. br. 2026/3, u naravi šuma površine 9568 m², te kč. br. 2026/10, u naravi Ulica Ivana Puđaka, livada, površine 430 m²

Stečajni dužnik je tijekom trajanja stečajnog postupka, a sa stanjem računa na dan 08. rujna 2025. godine ostvario ukupni primitak u visini od 70.000,39 € sa osnova naplaćene zakupnine i pripisa pozitivnih zakonskih kamata. U trenutku sastavljanja ovoga podneska ukupno unovčena stečajna masa kao i naplaćene tražbine stečajnog dužnika iznose 1.737.976,89 €.

Stečajni upravitelj, sukladno čl. 254. Stečajnog zakona (NN 71/2015, 104/2017, 36/22., 27/24.; u daljnjem tekstu Stečajni zakon) podnosi naslovljenom sudu

PRIJEDLOG

NAMIRENJA STEČAJNOG VJEROVNIKA I TROŠKOVA UNOVČENJA

Iz ostvarene kupovnine u iznosu od 1.405.411,68 € unovčenjem nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika i to

- kč. br. 2427/3, broj D.L. 48, LIVADARSKI PUT sa 3490 m² (DVORIŠTE sa 2440 m² i POSLOVNA ZGRADA, Sesvete, Livadarski put 21 sa 1050 m²) i od kč. br. 2427/4, broj D.L. 48, LIVADARSKI PUT sa 15 m² (LIVADA sa 15 m²), ukupne površine 3505 m² upisana u zk.ul. 782. k.o. Sesvete novo pri zemljišno knjižnom odjelu Sesvete Općinskog suda u Sesvetama.

stečajni upravitelj predlaže da se namire

- I. Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava u iznosu od **52.881,99 €**.
- II. Stečajni i razlučni vjerovnik METRO LIVING d.o.o., OIB: 18836443912, Ulica Marija Talana 2, Zagreb za iznos od **1.405.411,68 €**.

Obrazloženje

U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka unovčene su gore navedene nekretnine u ovršnom postupku koji se vodi pod posl. br. Ovr – 204/2023 za sveukupan iznos od 262.564,82 €. Na predmetnim nekretninama upisano je razlučno pravo u korist stečajnog i razlučnog vjerovnika Croatia osiguranje d.d. sa utvrđenom i osiguranom tražbinom u visini od 4.647.815,19 € i Republike Hrvatske sa osiguranom tražbinom u visini 1.256.922,48 €. predmetne nekretnine su unovčene u novcu a sud u ovršnom postupku do dana sastavljanja ovoga prijedloga nije odredio ročište za utvrđenje troškova ovršnog postupka.

U ovršnom postupku koji se vodi pod posl. br. Ovr – 70/2024 unovčena je gore navedena nekretnina za iznos od 1.405.411,68 €. Sukladno donesenom rješenju o dosudi od dana 20. kolovoza 2025. godine ova nekretnina je dosuđena ovdje stečajnom i razlučnom vjerovniku METRO LIVING d.o.o. Donesenim rješenjem kupac je oslobođen plaćanja kupovnine jer je isti stavio u prijeboj svoju tražbinu sa protutražbinom stečajnog dužnika sa osnova postignute kupovnine. Rješenje o dosudi je postalo pravomoćno dana 02. rujna 2025. godine.

Na predmetnoj nekretnini upisano je razlučno pravo u korist stečajnog i razlučnog vjerovnika METRO LIVING d.o.o. sa utvrđenom i osiguranom tražbinom u visini od 9.436.957,54 €, Republike Hrvatske sa osiguranom tražbinom u visini 563.858,41 € i Eko Velebit d.o.o. sa osiguranom tražbinom u visini 406.321,06 €.

Do sada unovčene nekretnine predstavljaju posebne stečajne mase iz koje se namiruju samo stečajni vjerovnici čija tražbina je osigurana razlučnim pravom na predmetnim nekretninama. Opću stečajnu masu predstavljaju ostvareni primici tijekom trajanja stečajnog postupka u visini od 70.000,39 €.

Prema do sada prikupljenim sredstvima i unovčenoj imovini u sveukupnom iznosu od 1.737.976,89 € stečajni i razlučni vjerovnik METRO LIVING d.o.o. sudjeluje sa podmirenjem općih troškova ovoga stečajnog postupka u razmjernoj visini od 80,86 %, stečajni i razlučni vjerovnik Croatia Osiguranje d.d. u visini od 15,11 %, a opća stečajna masa u visini od 4,03%.

U odnosu na troškove koji su iz opće stečajne mase učinjeni u korist predmeta razlučnog prava, stečajni i razlučni vjerovnici koji se namiruju iz predmeta razlučnog prava dužni su takve troškove podmiriti u cijelosti.

Sukladno pravnom shvaćanju zauzetom na sjednici odjela Visokog Trgovačkog suda Republike Hrvatske od dana 18. ožujka 2019. godine prilikom obračuna troškova unovčenja predmetna na kojima postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi ne namiruju se troškovi utvrđenja predmeta razlučnog prava (tzv. paušalni trošak) već samo troškovi unovčenja. Stoga stečajni upravitelj u svome prijedlogu obračuna troška nije iskazao paušalni trošak kako je to propisano čl. 254. st. 2. SZ – a već samo stvarno nastale troškove unovčenja propisane čl. 254. st. 3. SZ – a.

Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava sukladno čl. 254. st. 3. SZ – a obuhvaćaju sljedeće troškove

Ad1) Predračun troška razmjernog dijela nagrade stečajom upravitelju u iznosu od **41.807,68 €**. Sukladno čl. 94. Stečajnog zakona stečajni upravitelj ima pravo na nagradu za svoju rad. U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka unovčena je imovina u visini od 1.737.976,89 € / 13.094.786,88 kn. Sukladno čl. 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 105/2015; u daljnjem tekstu Uredba) nagrada stečajnom upravitelju obračunava se primjenom tablice vrijednosti unovčene stečajne mase i nagrade u postocima. Osnovicu za izračun nagrade sačinjava unovčena stečajna masa u iznosu od 1.734.476,74 € / 13.094.786,88 kn. Primjenom tablice nagrada stečajnom upravitelju iznosi za unovčenu stečajnu masu u iznosu

	do 100.000,00 kn.	16%	16.000,00 kn.
na razliku od 100.000,01 kn. do 300.000,00 kn.		12%	24.000,00 kn.
na razliku od 300.000,01 kn. do 500.000,00 kn.		10%	20.000,00 kn.
na razliku od 500.000,01 kn. do 1.000.000,00 kn.		8%	40.000,00 kn.
na razliku od 1.000.000,01 kn. do 5.000.000,00 kn.		7%	280.000,00 kn.
na razliku od 5.000.000,00 kn. do 10.000.000,00 kn.		6%	300.000,00 kn.
na razliku od 10.000.000,00 kn. do 12.000.000,00 kn.		5%	100.000,00 kn.
na razliku iznad 12.000.000,00 kn. do 13.094.786,88 kn.		1%	10.947,86 kn.

Sveukupna nagrada stečajnom upravitelju primjenom tablice bi iznosila 790.947,86 kn. Sukladno čl. 6. predmetne Uredbe nagrada stečajnom upravitelju sa osnova unovčene stečajne mase može se odrediti u najvišem iznosu od 630.000,00 kn. / 83.615,37 €.

Nekretnina upisana u zk.ul 782. k.o. Sesvete novo je unovčena za iznos od 1.405.411,68 € / 10.589.074,30 kn. na način da je prvi razlučni vjerovnik stavio u prijeboj svoju tražbinu sa protutražbinom dužnika sa osnova kupovnine. Prema visini unovčenja ove nekretnine stečajni upravitelj bi primjenom tablice imao pravo na nagradu u visini od 709.453,71 kn. sa osnova unovčene stečajne mase.

Sukladno odluci Vrhovnog suda Republike Hrvatske donesenoj pod posl. br. Rev – 543/2022 – 2 ukoliko je predmet stečajne mase unovčen elektroničkom javnom dražbom putem Financijske agencije, a prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu je stavio u prijeboj svoju tražbinu sa protutražbinom dužnika sa osnova kupovnine tada stečajom upravitelju pripada nagrada u visini od 50 % koja bi mu inače pripala samo po osnovi tako unovčene stečajne mase.

S obzirom da su ovdje ispunjeni uvjeti unovčenja nekretnine sukladno citiranoj odluci Vrhovnog suda to stečajni upravitelj sa osnova unovčenja ove nekretnine ostvaruje pravo na nagradu u visini od 50 % od postignute kupovnine ali ne više od maksimalnog iznosa nagrade koji se može odrediti sa osnova unovčenja stečajne mase. Stoga predujam nagrade stečajnom upravitelju iznosi 315.000,00 kn. / 41.807,68 €.

Stečajni upravitelj se nalazi u sustavu PDV – a te je na određenu nagradu dužan obračunati i PDV. U općoj stečajnoj masi ima dovoljno sredstava za podmirivanje PDV – a na određenu nagradu a tako plaćen PDV u stečajnom postupku će predstavljati pretplatu koju Porezna uprava vraća dužniku u stečajnu masu.

Ad2) Troškovi knjigovodstva u razmjernom dijelu u iznosu od **3.072,68 €**. Troškovi knjigovodstva iznose 200,00 € uvećano za PDV od 50,00 € odnosno svukupno 250,00 € mjesečno. Stečajni dužnik je podmirio troškove knjigovodstva u dosadašnjem tijeku stečajnog postupka u visini od 4.750,00 € sa PDV – om odnosno 3.800,00 € bez PDV – a. Plaćeni PDV je tijekom stečajnog postupka iskorišten kao pretporez. Osnovica za izračun troška je iznos od 3.800,00 € pri čemu vjerovnik u stečajnu masu vraća razmjerni dio troška od 80,86 % odnosno 3.072,68 €.

Ad3) Razmjerni dio bankarskih naknada u iznosu od **156,70 €**. U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka plaćeno je bankarskih naknada u visini od 193,80 €. S obzirom da ovdje stečajni i razlučni vjerovnik sudjeluje u snošenju troškova u visini 80,86 % to se u stečajnu masu vraća iznos od 156,70 €.

Ad4) Izvršeni popravci za nekretninu u iznosu od **4.278,52 €**. Tijekom stečajnog postupka na nekretnini koja je predmet prodaje izvršeni su nužni popravci. Troškovi popravaka nekretnine su plaćeni iz opće stečajne mase.

Ovi troškovi odnosili su se na plaćanje popravka garažnih vrata u iznosu od 1.016,50 € uvećano za PDV od 254,13 € ukupno 1.270,63 € i promjene motora garažnih vrata u iznosu od 1.092,50 € uvećano za 273,13 € PDV – a ukupno 1.365,63 €. Sveukupan trošak popravka garažnih vrata iznosio je 2.109,00 € uvećano za 527,26 € PDV – a odnosno sveukupno 2.636,26 €. Ovaj trošak je podmiren iz opće stečajne mase što je i evidentirao na izvodu br. 5. iz 2024. godine. S obzirom da je plaćeni PDV korišten kao pretporez to je sa osnova ovoga popravka vjerovnik dužan u stečajnu masu vratiti iznos od 2.109,00 €.

Iz opće stečajne mase također je podmiren i trošak zamjene ventilokonvektora i njihovo puštanje u rad. Ovaj trošak je iznosio 2.169,52 € uvećano za 542,38 € PDV – a odnosno sveukupno 2.711,90 €. Podmirenje ovoga troška je evidentirano na izvodu br. 28. iz 2024. godine. S obzirom da je plaćeni PDV korišten kao pretporez to je sa osnova ovoga popravka vjerovnik dužan u stečajnu masu vratiti iznos od 2.169,52 €.

Sveukupni iznos za povrat u stečajnu masu sa osnova izvršenih popravaka na nekretnini iznosi 4.278,52 €. Ovi troškovi izravno terete prodanu nekretninu jer su učinjeni u korist nekretnine te se trebaju namiriti u cijelosti.

Ad5) Plaćanje poreza na promet nekretnina u iznosu od **2.170,21 €**. Tijekom stečajnog postupka porezna uprava je dostavila stečajnom upravitelju privremeno porezno rješenje kojim je odredila plaćanje poreza na promet nekretnina za predmetnu nekretninu u iznosu od 2.170,21 €. Porezna obveza je podmirena iz opće stečajne mase te ovdje vjerovnik treba vratiti u stečajnu masu iznos plaćenog poreza. Plaćeni porez je evidentiran na izvodu br. 20. iz 2024. godine. Ovaj trošak također izravno tereti unovčenu nekretninu te se stoga namiruje u cijelosti.

Ad6) Plaćanje računa vodoopskrbi i odvodnji u iznosu od **45,84 €**. Tijekom stečajnog postupka Vodoopskrba i odvodnja je dostavila stečajnom upravitelju račun za vodu koji je podmiren iz opće stečajne mase u iznosu od 45,84 €. Isplata je evidentirana na izvratku broj 22. iz 2025. godine. Ovaj trošak također se treba podmiriti u cijelosti.

Ad7) Sukladno Zakonu o PDV – u ovršenik kao isporučitelj nekretnine koja se prodaje u postupku ovrhe ima pravo izbora za oporezivanje ako je kupac nekretnine iz čl. 40. st. 1. točke j. porezni obveznik koji ima pravo na odbitak predporeza u cijelosti. Ovršenik, stečajni dužnik, se nalazi u sustavu PDV – a. kao i kupac. Na isporuku ove nekretnine, a prema mišljenju porezne uprave koje se dostavlja u prilogu, ovršenik može primijeniti prijenos porezne obveze. U pogledu poreznih obveza koje terete otuđenje ove nekretnine dužnik predlaže primijeniti prijenos porezne obveze sukladno čl. 75. st. 3. toč. c., a u svezi sa čl. 40. Zakona o PDV – u.

Ad8) Predvidivi razmjerni budući trošak knjigovodstvenih usluga u iznosu od **970,32 €**. S obzirom da je dio nekretnina stečajnog dužnika već unovčen dok se za preostali dio nekretnina trenutno provode javne dražbe pri Financijskoj agenciji, stečajni upravitelj predviđa da bi se ovaj stečajni postupak trebao obustaviti i zaključiti u roku od 6. mjeseci. Troškovi knjigovodstvenih usluga za narednih 6. mjeseci bez PDV – a iznose 1.200,00 €. Stečajni vjerovnik bi trebao snositi 80,86 % predvidivog troška knjigovodstvenih usluga odnosno 970,32 €.

Ad9) Predvidivi razmjerni budući trošak bankarskih naknada u iznosu od **56,60 €**. Za sljedećih šest mjeseci predviđa se trošak bankarskih naknada u iznosu od 70 €. Stečajni vjerovnik bi trebao snositi predvidivi trošak u visini od 80,86 % odnosno 56,60 €.

A10) Predvidi razmjerni budući troškovi arhiviranja u iznosu od **323,44 €**. Stečajni upravitelj predviđa da bi troškovi arhiviranja dokumentacije iznosili 400,00 €. S obzirom da ovdje vjerovnik sudjeluje sa pokrićem troškova od 80,86 % to je u stečajnu masu potrebno unijeti iznos od 323,44 €.

Troškovi koji izravno terete unovčenu nekretninu iznose 6.494,57 €, razmjerni dio troška iznosi 4.579,74 € a trošak predujma za nagradu stečajnom upravitelju iznosi 41.807,68 €.

Sveukupni troškovi unovčenja ove nekretnine iznose 52.881,99 €.

S obzirom na sve navedeno stečajni upravitelj predlaže da se pozove stečajni i razlučni vjerovnik METRO LIVING d.o.o. na uplatu iznosa od 52.881,99 € na depozitni račun Trgovačkog suda u Zagrebu u svrhu podmirenja troškova unovčenja ove nekretnine.

Iz ostvarene kupovnine u iznosu od 1.405.411,68 € namiruje se ovdje stečajni i razlučni vjerovnik METRO LIVING d.o.o. sa dijelom svoje utvrđene tražbine. Pošto ostvarena kupovina nije dostatna za namirenje ovoga vjerovnika u cijelosti ostali razlučni vjerovnici se ne namiruju iz ostvarene kupovnine.

Prilozi:

- I. Rješenje o dosudi
- II. zk. izvadak 782 k.o. Sesvete
- III. Mišljenje porezna uprava br. klase 410-19/15-01/197
- IV. Računi
- V. Privremeno porezno rješenje
- VI. Odluka Vrhovnog suda Rev 543/2022-2

Stečajni upravitelj

Daniel Deković

