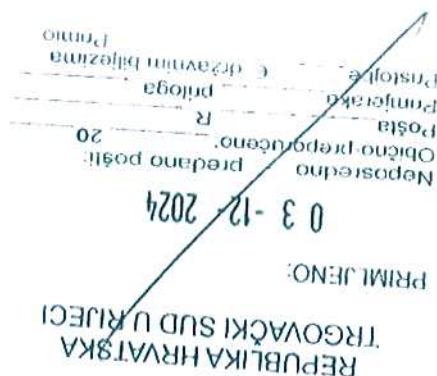


K.N.Grad d.o.o.  
Vozišće 5  
51216 Viškovo  
OIB: 92593330204



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI  
PRIMLJENO:  
03-12-2024  
Neposredno - predano pošti:  
Obično-preporučeno: 20  
Pošta R  
Primjeraka priloga 15  
Priloga biljezima  
Priloga  
St-1026/2016  
Stečajna sutkinja  
Vera Jelenović

#### PREDMET: OBRAČUN TROŠKOVA STEČAJNE UPRAVITELJICE

Stečajna upraviteljica je Trgovačkom sudu u Rijeci dostavila obračun troškova s kojim se kao stečajni vjerovnici i kao upravitelji trgovačkog centra ne slažemo.

1. Stečajna upraviteljica se u uvodnom dijelu poziva na odredbu članka 253. Stečajnog zakona, koja regulira raspodjelu utroška nakon što se unovči pokretna stvar ili tražbina. U konkretnom slučaju predmet unovčenja nije pokretna stvar ili tražbina nego nekretnine. Nakon toga se poziva na čl. 254. st. 2. SZ koji upućuje stečajne upravitelje da dostave troškove unovčenja u roku od osam dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi. U konkretnom predmetu (St-1026/2016) doneseno je rješenje o dosudi samo za nekretnine na Bulevardu, a za nekretnine na Viškovu Sud još nije donio rješenje stoga se u kalkulaciju troškova, posebice nagrade stečajnom upravitelju, ne može uzimati licitirana vrijednost.

Osim toga u odnosu na nekretnine na Viškovu vode se parnični postupci pred TS Rijeka u vezi s vlasništvom i o ishodu tih postupaka ovisi pravo stečajnog dužnika da prodaje nekretnine. Jer ako se utvrdi da stečajni dužnik nije vlasnik, onda nema pravo prodavati tuđe nekretnine, a onda ni stečajna upraviteljica nema pravo na nagradu.

Svojedobno je Stečajna upraviteljica izričito navela da društvo KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju nije vlasnik mosta koji neodvojivo spaja garaže i terasu trgovačkog centra te je zatražila od K.N. GRAD d.o.o. kao upravitelja da sanira most koji se obrušio i za koji je Državni inspektorat upravo Stečajnoj upraviteljici naložio da ga sanira. Taj most je sastavni dio nekretnina koje su prodavane u ovom stečajnom postupku, a to proizlazi iz projektne dokumentacije temeljem koje je izdana građevinska dozvola.

2. Stečajna upraviteljica u svom obračunu troškova nije navela troškove koje je K.N.Grad d.o.o. kao upravitelj trgovačkog centra ispostavilo Kvarnerskim nekretninama d.o.o. u stečaju.

Radi se o troškovima:

a) sanacije pješačkog mosta za kojeg Stečajna upraviteljica tvrdi da nije u vlasništvu KVARNERSKIH NEKRETNINA d.o.o. u stečaju iako joj je Državni inspektorat RH naložio da hitno izvrši sanaciju mosta. K.N. GRAD d.o.o. je već obavijestio sud o ovoj situaciji, kada je majka s djetetom prelazila preko pješačkog mosta koji povezuje garaže i trgovački centar, pri čemu je jedna daska propala te pala na vozilo koje se nalazilo ispod mosta. Stečajna upraviteljica je



pritom odbila bilo kakvu odgovornost, iako joj je Državni inspektorat RH rješenjem utvrdio odgovornost. Stečajna upraviteljica nije htjela platiti sanaciju mosta, a sada traži da joj se isplati nagrada jer je ona „unovčila“ nekretnine, a sastavni dio tih nekretnina je upravo ovaj most. S obzirom da je Državni inspektorat RH zabranio korištenje tog mosta, a Stečajna upraviteljica nije htjela platiti sanaciju istoga, K.N. GRAD d.o.o. kao upravitelj zgrade bio je prisiljen platiti troškove sanacije pješačkog mosta jer mu je zakonska dužnost obaviti hitne i nužne sanacije kako bi se otklonio uzrok neposredne opasnosti za život i zdravlje ljudi ili oštećenja stvari u zgradi ili izvan zgrade i to neovisno o tome radi li se o posebnom dijelu nekretnine koji je u vlasništvu posebnog vlasnika ili se radi o zajedničkom dijelu zgrade.

K.N. GRAD d.o.o. je platio iznos sanacije mosta u iznosu od 12.581,38 EUR te je platio štetu koju je pretrpio vlasnik vozila na koje je pala daska s mosta u iznosu od 912,47 EUR i po zakonu ima pravo da mu se ovi troškovi refundiraju.

**b) zajedničke pričuve i zajedničkih troškova zgrade koje su po zakonu dužni plaćati svi suvlasnici**

- kada je trebalo sanirati pješački most koji neodvojivo povezuje garaže i terasu koji su bili predmet prodaje u stečajnom postupku, stečajna upraviteljica je tvrdila da KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju nije vlasnik

- iako tvrdi da KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju nije vlasnik, istodobno stečajna upraviteljica pokreće postupak prodaje garaže, terase i kontrolne sobe, uključujući i most koji je sastavni dio garaže i terase

Jedno isključuje drugo, jer ako nije vlasnik onda ne može prodavati nekretnine, a ako je vlasnik onda mora platiti sve troškove koji terete vlasništvo nekretnina.

Zbog navedenog, a neovisno o ishodu sudskog spora koji se u vezi prava vlasništva vodi pred TS Rijeka pod brojem P-395/2024 stečajni dužnik je u ovom trenutku dužan platiti zajedničku pričuvu i zajedničke troškove prema specifikaciji u nastavku.

3. K.N. GRAD d.o.o., kao i ostali suvlasnici trgovačkog centra već su se obraćali u nekoliko navrata stečajnom sudu, tražeći da se prodaja predmetnih nekretnina odgodi/zastane/prekine itd. dok se ne okonča sudski spor pod poslovnim brojem P-395/2024. Podnijeli su i prijedlog za određivanjem privremene mjere. U međuvremenu je još jedan suvlasnik pokrenuo zaseban spor protiv KVARNERSKIH NEKRETNINA d.o.o. u stečaju, a koji se odnosi na osporavanje prava vlasništva istima.

S obzirom da suvlasnici tvrde da društvo KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju nije vlasnik nekretnina (E-11, E-26, E-43 -garaže, E-25- terasa, E-24 kontrolna soba i k.č.br. 1469/2, k.o. Viškovo) do sada se nisu poduzimale radnje radi prisilne naplate troškova zajedničke pričuve i zajedničkih troškova, jer se čekao ishod parničnog postupka koji je u tijeku i u kojem je parnični sud od nadležnih tijela zatražio dostavu cjelokupne projektne i druge dokumentacije, a prije nego donese rješenje o određivanju vještačenja po vještaku građevinske i geodetske struke.

Međutim, kako je Stečajna upraviteljica inzistirala da se prodaju ove nekretnine koje su predmet parničnog postupka i stečajni sud je postupio po prijedlogu Stečajne upraviteljice, upravitelj zgrade K.N. GRAD d.o.o. zatražio je da KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju



isplate sve iznose zajedničke pričuve, zajedničke troškove i troškove sanacije mosta kojeg je također Stečajna upraviteljica prodavala u postupku javne dražbe.

Stečajna upraviteljica ove troškove nije uvrstila u obračun troškova koje je dostavila sudu, već se samo bavila svojom nagradom za koju smatra da joj pripada i putnim troškovima za koje nije priložila putne naloge iz kojih bi proizlazila svrha i opravdanost putovanja. Potraživanje nagrade je apsolutno neosnovano i protivno propisima i sud treba voditi računa o tome.

Ako ovaj Sud donese rješenje o dosudi u odnosu na nekretnine u trgovačkom centru Viškovo, prije okončanja vlasničkih sporova, onda se moraju prihvatiti i troškovi koji terete Kvarnerske nekretnine d.o.o. u stečaju i to:

1. Rekonstrukcija pješačkog mosta	12.581,38 eur
2. Obeštećenje za Dalibor Pleša	912,47 eur
3. Troškovi održavanja i struje za 373,7m2 u 2020.g.	4.970,99 eur
4. Troškovi održavanja i struje za 373,7m2 u 2021.g.	5.739,17 eur
5. Troškovi održavanja i struje za 373,7m2 u 2022.g.	7.345,21 eur
6. Troškovi održavanja i struje za 373,7m2 u 2023.g.	6.123,47 eur
7. Troškovi održavanja i struje za 373,7m2 za 6 mjeseci u 2024.g.	2.997,43 eur
8. Troškovi održavanja, struje i pričuve za 1.574,9m2 za m2 za 7/2024.	2.105,36 eur
9. Troškovi održavanja, struje i pričuve za 1.574,9m2 za m2 za 8/2024.	2.078,27 eur
10. Troškovi održavanja, struje i pričuve za 1.574,9m2 za m2 za 9/2024.	2.091,81 eur
11. Troškovi održavanja, struje i pričuve za 1.574,9m2 za m2 za 10/2024.	2.132,47 eur
<hr/>	
UKUPNO	49.078,03 eur

Svi navedeni troškovi osim druge stavke (obeštećenje za Dalibora Plešu) su sa obračunatim PDV-om.

Želimo ponoviti kako su u tijeku sporovi pred ovim sudom posl.br.: P-648/2022 i P-650/2022, a predmet tužbenih zahtjeva je i povrat novčanih iznosa stečenih bez osnove u stečajnu masu stečajnog dužnika KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju. Nije nam jasno zašto i ove tražbine koje regulira članak 253. SZ nisu uvrštene u Obračun troškova stečajne upraviteljice. Jer ako je stečajna upraviteljica nekretnine za koje uopće nije doneseno rješenje o dosudi uvrstila u svoj obračun kao imovinu koja je unovčena, onda je to trebala napraviti i u odnosu na tražbine za koje još nije donesena presuda.

U Viškovo 29.11.2024.

K.N.Grad d.o.o.

Zoran Gnjiđić

Član uprave

Više  


KVARNERSKE NEKRETNINE doo u stečaju  
Vozišće 5  
51216 Viškovo

Račun 1/2024/9

Datum računa  
30.09.2024

Račun

Šifra kupca: FOVID BR/OIB Datum isporuke Dospijete računa  
40 40498301834 30.09.2024 07.10.2024

Slavke

Šifra robe	Naziv robe/usluge	J.mj.	Količina	PDV %	Cijena	Iznos
110	Rekonstrukcija pješačkog mosta	kom	1,000	25,00	10.065,10	10.065,10
			1,000			10.065,10
				PDV:25% (Osn:10.065,10 €)		2.516,28
				<b>Ukupno €:</b>		<b>12.581,38</b>
				Obračun prema naplaćenju naknadi		

Fiskalizacija računa

Način plaćanja Oznaka operatera Datum Vrijeme  
Transakcijski račun 1 30.09.2024 12:42:42

Napomena

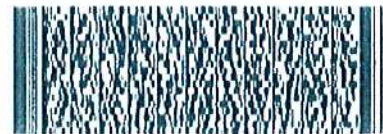
Odgovorna osoba za izdavanje računa  
ZORAN GNJIDIĆ

Poziv na broj

HR00 40-1-10

Račun treba platiti najkasnije do gore navedenog datuma dospelca računa na naš žiro račun.

U slučaju neispunjenja dospelje novčane obveze K.N. GRAD d.o.o. (kao vjerovnik) može zatražiti određivanje ovhe na temelju vjerodostojne isprave (ovog računa).



Kartice partnera

Šifra : 298

Šifra: 298		Naziv partnera: Dalibor Pleša				Konto: 2200			
Datum	Dokument	Broj	Datum rn.	Broj racuna	Dospjeća	Opis knjiženja	Duguje	Potražuje	Saldo
31.10.2022	Izvod	170				placanj.prema spor.dalibo	3.875,00	0,00	3.875,00
28.12.2022	Izvod	22				sporaz.namire štete	3.000,00	0,00	6.875,00
31.12.2022	Zatvaranje salda	1				Završni saldo	0,00	6.875,00	0,00
							6.875,00	6.875,00	0,00
Ukupno Šifra: 298							6.875,00	6.875,00	0,00



## OBRAČUN TROŠKOVA ODRŽAVANJA I ELEKTRIČNE ENERGIJE ZA 2020. GODINU

SIJEČANJ-ELEKTRIČNA ENERGIJA M2 1.574,900 x 0,39 = 614,21

SIJEČANJ-ODRŽAVANJE m2 1.574,900 x 1,05 = 1.464,66

VELJAČA-ELEKTRIČNA ENERGIJA M2 1.574,900 x 0,32 = 503,97

VELJAČA-ODRŽAVANJE m2 1.574,900 x 1,24 = 1.952,88

OŽUJAK-ELEKTRIČNA ENERGIJA M2 1.574,900 x 0,32 = 503,97

OŽUJAK-ODRŽAVANJE m2 1.574,900 x 1,02 = 1.606,40

TRAVANJ-ELEKTRIČNA ENERGIJA M2 1.574,900 x 0,29 = 456,72

TRAVANJ-ODRŽAVANJE m2 1.574,900 x 1,05 = 1.653,65

SVIBANJ-ELEKTRIČNA ENERGIJA M2 1.574,900 x 0,25 = 393,73

SVIBANJ-ODRŽAVANJE m2 1.574,900 x 1,10 = 1.732,39

LIPANJ-ELEKTRIČNA ENERGIJA M2 1.574,900 x 0,29 = 456,72

LIPANJ-ODRŽAVANJE m2 1.574,900 x 1,36 = 2.141,86

SRPANJ-ELEKTRIČNA ENERGIJA M2 1.574,900 x 0,36 = 566,96

SRPANJ-ODRŽAVANJE m2 1.574,900 x 1,13 = 1.779,64

KOLOVOZ-ELEKTRIČNA ENERGIJA M2 1.574,900 x 0,32 = 503,97

KOLOVOZ-ODRŽAVANJE m2 1.574,900 x 0,91 = 1.433,16

RUJAN-ELEKTRIČNA ENERGIJA M2 1.574,900 x 0,28 = 440,97

RUJAN-ODRŽAVANJE m2 1.574,900 x 1,17 = 1.842,63

LISTOPAD-ELEKTRIČNA ENERGIJA M2 1.574,900 x 0,34 = 535,47

LISTOPAD-ODRŽAVANJE m2 1.574,900 x 1,18 = 1.858,38

STUDENI-ELEKTRIČNA ENERGIJA M2 1.574,900 x 0,37 = 582,71

STUDENI-ODRŽAVANJE m2 1.574,900 x 0,99 = 1.559,15

PROSINAC-ELEKTRIČNA ENERGIJA M2 1.574,900 x 0,50 = 787,45

PROSINAC-ODRŽAVANJE m2 1.574,900 x 1,74 = 2.740,33

---

UKUPNO: 24.349,20 EUR

UMANJENJE OD 31,17% *	- 7.589,64 EUR
UMANJENJE POVRŠINE **	-12.782,77EUR
<hr/>	
UKUPNO:	3.976,79EUR
PDV	994,20EUR
<hr/>	
SVEUKUPNO:	4.970,99EUR

\* Odnosi se na umanjenje udjela plaćanja troškova održavanja zgrade radi nove površine na koju se isti obračunava.

\*\* Odnosi se na umanjenje površine na koju se obračunava održavanje. U izračunu se navodi ukupna površina Kvarnerskih nekretnina d.o.o. u stečaju od 1.574,90 m<sup>2</sup> te se ista umanjuje za površinu od 1.201,2 m<sup>2</sup> kolika je površina garaža.

## OBRAČUN TROŠKOVA ODRŽAVANJA I ELEKTRIČNE ENERGIJE ZA 2021. GODINU

SIJEČANJ-ELEKTRIČNA ENERGIJA M2 1.574,900 x 0,39 = 614,21

SIJEČANJ-ODRŽAVANJE m2 1.574,900 x 0,93 = 1.464,66

VELJAČA-ELEKTRIČNA ENERGIJA M2 1.574,900 x 0,32 = 503,97

VELJAČA-ODRŽAVANJE m2 1.574,900 x 1,24 = 1.952,88

OŽUJAK-ELEKTRIČNA ENERGIJA M2 1.574,900 x 0,32 = 503,97

OŽUJAK-ODRŽAVANJE m2 1.574,900 x 1,02 = 1.606,40

TRAVANJ-ELEKTRIČNA ENERGIJA M2 1.574,900 x 0,29 = 456,72

TRAVANJ-ODRŽAVANJE m2 1.574,900 x 1,05 = 1.653,65

SVIBANJ-ELEKTRIČNA ENERGIJA M2 1.574,900 x 0,25 = 393,73

SVIBANJ-ODRŽAVANJE m2 1.574,900 x 1,10 = 1.732,39

LIPANJ-ELEKTRIČNA ENERGIJA M2 1.574,900 x 0,29 = 456,72

LIPANJ-ODRŽAVANJE m2 1.574,900 x 1,36 = 2.141,86

SRPANJ-ELEKTRIČNA ENERGIJA M2 1.574,900 x 0,36 = 566,96

SRPANJ-ODRŽAVANJE m2 1.574,900 x 1,13 = 1.779,64

KOLOVOZ-ELEKTRIČNA ENERGIJA M2 1.574,900 x 0,32 = 503,97

KOLOVOZ-ODRŽAVANJE m2 1.574,900 x 0,91 = 1.433,16

RUJAN-ELEKTRIČNA ENERGIJA M2 1.574,900 x 0,28 = 440,97

RUJAN-ODRŽAVANJE m2 1.574,900 x 1,17 = 1.842,63

LISTOPAD-ELEKTRIČNA ENERGIJA M2 1.574,900 x 0,34 = 535,47

LISTOPAD-ODRŽAVANJE m2 1.574,900 x 1,18 = 1.858,38

STUDENI-ELEKTRIČNA ENERGIJA M2 1.574,900 x 0,37 = 582,71

STUDENI-ODRŽAVANJE m2 1.574,900 x 0,99 = 1.559,15

PROSINAC-ELEKTRIČNA ENERGIJA M2 1.574,900 x 0,50 = 787,45

PROSINAC-ODRŽAVANJE m2 1.574,900 x 1,74 = 2.740,33

---

UKUPNO: 28.111,98EUR



UMANJENJE OD 31,17% *	- 8.762,50 EUR
UMANJENJE POVRŠINE **	-14.758,14 EUR
<hr/>	
UKUPNO:	4.591,34 EUR
PDV	1.147,83 EUR
<hr/>	
SVEUKUPNO:	5.739,17 EUR

\* Odnosi se na umanjenje udjela plaćanja troškova održavanja zgrade radi nove površine na koju se isti obračunava.

\*\* Odnosi se na umanjenje površine na koju se obračunava održavanje. U izračunu se navodi ukupna površina Kvarnerskih nekretnina d.o.o. u stečaju od 1.574,90 m<sup>2</sup> te se ista umanjuje za površinu od 1.201,2 m<sup>2</sup> kolika je površina garaža.

## OBRACUN TROŠKOVA ODRŽAVANJA I ELEKTRIČNE ENERGIJE ZA 2022. GODINU

SIJEČANJ-ELEKTRIČNA ENERGIJA M2  $1.574,900 \times 0,51 = 803,20$

SIJEČANJ-ODRŽAVANJE m2  $1.574,900 \times 1,28 = 2.015,87$

VELJAČA-ELEKTRIČNA ENERGIJA M2  $1.574,900 \times 0,45 = 708,71$

VELJAČA-ODRŽAVANJE m2  $1.574,900 \times 1,23 = 1.937,13$

OŽUJAK-ELEKTRIČNA ENERGIJA M2  $1.574,900 \times 0,47 = 740,20$

OŽUJAK-ODRŽAVANJE m2  $1.574,900 \times 1,09 = 1.716,64$

TRAVANJ-ELEKTRIČNA ENERGIJA M2  $1.574,900 \times 0,52 = 818,95$

TRAVANJ-ODRŽAVANJE m2  $1.574,900 \times 1,20 = 1.889,88$

SVIBANJ-ELEKTRIČNA ENERGIJA M2  $1.574,900 \times 0,44 = 692,96$

SVIBANJ-ODRŽAVANJE m2  $1.574,900 \times 1,26 = 1.984,37$

LIPANJ-ELEKTRIČNA ENERGIJA M2  $1.574,900 \times 0,61 = 960,69$

LIPANJ-ODRŽAVANJE m2  $1.574,900 \times 1,32 = 2.078,87$

SRPANJ-ELEKTRIČNA ENERGIJA M2  $1.574,900 \times 0,85 = 1.338,67$

SRPANJ-ODRŽAVANJE m2  $1.574,900 \times 1,23 = 1.937,13$

KOLOVOZ-ELEKTRIČNA ENERGIJA M2  $1.574,900 \times 0,68 = 1.070,93$

KOLOVOZ-ODRŽAVANJE m2  $1.574,900 \times 1,19 = 1.874,13$

RUJAN-ELEKTRIČNA ENERGIJA M2  $1.574,900 \times 1,33 = 2.094,62$

RUJAN-ODRŽAVANJE m2  $1.574,900 \times 0,64 = 1.007,94$

RUJAN-Pričuva 2022 kom  $1.574,900 \times 0,40 = 629,96$

LISTOPAD-ELEKTRIČNA ENERGIJA M2  $1.574,900 \times 1,33 = 2.094,62$

LISTOPAD-ODRŽAVANJE m2  $1.574,900 \times 0,64 = 1.007,94$

LISTOPAD-Pričuva 2022 kom  $1.574,900 \times 0,40 = 629,96$

STUDENI-ELEKTRIČNA ENERGIJA M2  $1.574,900 \times 1,33 = 2.094,62$

STUDENI-ODRŽAVANJE m2  $1.574,900 \times 0,41 = 645,71$

STUDENI-Pričuva 2022 kom  $1.574,900 \times 0,40 = 629,96$

PROSINAC-ELEKTRIČNA ENERGIJA M2  $1.574,900 \times 0,50 = 787,45$

PROSINAC-ODRŽAVANJE m2  $1.574,900 \times 1,20 = 1.889,88$

PROSINAC-Pričuva  $1.574,900 \times 0,40 = 629,96$

---

UKUPNO : 36.710,95 EUR



UMANJENJE OD 31,17% *	-11.442,80 EUR
UMANJENJE POVRŠINE **	-19.272,40 EUR
<hr/>	
UKUPNO:	5.995,75 EUR
PDV	1.349,46 EUR
<hr/>	
SVEUKUPNO:	7.345,21 EUR

\* Odnosi se na umanjenje udjela plaćanja troškova održavanja zgrade radi nove površine na koju se isti obračunava.

\*\* Odnosi se na umanjenje površine na koju se obračunava održavanje. U izračunu se navodi ukupna površina Kvarnerskih nekretnina d.o.o. u stečaju od 1.574,90 m<sup>2</sup> te se ista umanjuje za površinu od 1.201,2 m<sup>2</sup> kolika je površina garaža.

## OBRAČUN TROŠKOVA ODRŽAVANJA I ELEKTRIČNE ENERGIJE ZA 2023. GODINU

SIJEČANJ-ELEKTRIČNA ENERGIJA M2  $1.574,900 \times 0,51 = 803,20$

SIJEČANJ-ODRŽAVANJE m2  $1.574,900 \times 1,10 = 1.732,39$

Pričuva 2023  $1.574,900 \times 0,40 = 629,96$

VELJAČA-ELEKTRIČNA ENERGIJA M2  $1.574,900 \times 0,26 = 409,47$

VELJAČA-ODRŽAVANJE m2  $1.574,900 \times 1,10 = 1.732,39$

Pričuva 2023  $1.574,900 \times 0,40 = 629,96$

OŽUJAK-ELEKTRIČNA ENERGIJA M2  $1.574,900 \times 0,25 = 393,73$

OŽUJAK-ODRŽAVANJE m2  $1.574,900 \times 1,10 = 1.732,39$

Pričuva 2023  $1.574,900 \times 0,40 = 629,96$

TRAVANJ-ELEKTRIČNA ENERGIJA M2  $1.574,900 \times 0,20 = 314,98$

TRAVANJ-ODRŽAVANJE m2  $1.574,900 \times 1,10 = 1.732,39$

Pričuva 2023  $1.574,900 \times 0,40 = 629,96$

SVIBANJ-ELEKTRIČNA ENERGIJA M2  $1.574,900 \times 0,17 = 267,73$

SVIBANJ-ODRŽAVANJE m2  $1.574,900 \times 1,10 = 1.732,39$

Pričuva 2023  $1.574,900 \times 0,40 = 629,96$

LIPANJ-ELEKTRIČNA ENERGIJA M2  $1.574,900 \times 0,16 = 251,98$

LIPANJ-ODRŽAVANJE m2  $1.574,900 \times 1,10 = 1.732,39$

Pričuva 2023  $1.574,900 \times 0,40 = 629,96$

SRPANJ-ELEKTRIČNA ENERGIJA M2  $1.574,900 \times 0,18 = 283,48$

SRPANJ-ODRŽAVANJE m2  $1.574,900 \times 1,10 = 1.732,39$

Pričuva 2023  $1.574,900 \times 0,40 = 629,96$

KOLOVOZ-ELEKTRIČNA ENERGIJA M2  $1.574,900 \times 0,14 = 220,49$

KOLOVOZ-ODRŽAVANJE m2  $1.574,900 \times 1,10 = 1.732,39$

Pričuva 2023  $1.574,900 \times 0,40 = 629,96$

RUJAN-ELEKTRIČNA ENERGIJA M2  $1.574,900 \times 0,14 = 220,49$

RUJAN-ODRŽAVANJE m2  $1.574,900 \times 1,10 = 1.732,39$

Pričuva 2023  $1.574,900 \times 0,40 = 629,96$

LISTOPAD-ELEKTRIČNA ENERGIJA M2  $1.574,900 \times 0,15 = 236,24$

LISTOPAD-ODRŽAVANJE m2  $1.574,900 \times 1,10 = 1.732,39$



Pričuva 2023  $1.574,900 \times 0,40 = 629,96$

STUDENI-ELEKTRIČNA ENERGIJA M2  $1.574,900 \times 0,14 = 220,49$

STUDENI-ODRŽAVANJE m2  $1.574,900 \times 1,10 = 1.732,39$

Pričuva 2023  $1.574,900 \times 0,40 = 629,96$

PROSINAC-ELEKTRIČNA ENERGIJA M2  $1.574,900 \times 0,14 = 220,49$

PROSINAC-ODRŽAVANJE m2  $1.574,900 \times 1,10 = 1.732,39$

Pričuva 2023  $1.574,900 \times 0,40 = 629,96$

---

UKUPNO: 32.190,97 EUR

UMANJENJE OD 31,17% \* -10.033,93 EUR

UMANJENJE POVRŠINE \*\* -16.899,51 EUR

---

UKUPNO: 5.257,53 EUR

PDV 865,94 EUR

---

SVEUKUPNO: 6.123,47 EUR

\* Odnosi se na umanjenje udjela plaćanja troškova održavanja zgrade radi nove površine na koju se isti obračunava.

\*\* Odnosi se na umanjenje površine na koju se obračunava održavanje. U izračunu se navodi ukupna površina Kvarnerskih nekretnina d.o.o. u stečaju od 1.574,90 m2 te se ista umanjuje za površinu od 1.201,2 m2 kolika je površina garaža.

# OBRAČUN TROŠKOVA ODRŽAVANJA I ELEKTRIČNE ENERGIJE ZA 6 MJESECI 2024. GODINE

SIJEČANJ-ELEKTRIČNA ENERGIJA M2 1.574,900 X 0,16 251,98

SIJEČANJ-ODRŽAVANJE m2 1.574,900 X 1,10 1.732,39

Pričuva 2024 1.574,900 X 0,40 629,96

VELJAČA-ELEKTRIČNA ENERGIJA M2 1.574,900 X 0,18 283,48

VELJAČA-ODRŽAVANJE m2 1.574,900 X 1,10 1.732,39

Pričuva 2024 1.574,900 X 0,40 629,96

OŽUJAK-ELEKTRIČNA ENERGIJA M2 1.574,900 X 0,18 283,48

OŽUJAK-ODRŽAVANJE m2 1.574,900 X 1,10 1.732,39

Pričuva 2024 1.574,900 X 0,40 629,96

TRAVANJ-ELEKTRIČNA ENERGIJA M2 1.574,900 X 0,17 267,73

TRAVANJ-ODRŽAVANJE m2 1.574,900 X 1,10 1.732,39

Pričuva 2024 1.574,900 X 0,40 629,96

SVIBANJ-ELEKTRIČNA ENERGIJA M2 1.574,900 X 0,17 267,73

SVIBANJ-ODRŽAVANJE m2 1.574,900 X 1,10 1.732,39

Pričuva 2024 1.574,900 X 0,40 629,96

LIPANJ-ELEKTRIČNA ENERGIJA M2 1.574,900 X 0,16 251,98

LIPANJ-ODRŽAVANJE m2 1.574,900 X 1,10 1.732,39

Pričuva 2024 1.574,900 X 0,40 629,96

UKUPNO:		15.780,78 EUR
UMANJENJE OD 31,17% *		-4.918,78 EUR
UMANJENJE POVRŠINE **		-8.284,68 EUR
UKUPNO:		2.577,32 EUR
PDV		420,11 EUR
SVEUKUPNO:		2.997,43 EUR

\* Odnosi se na umanjenje udjela plaćanja troškova održavanja zgrade radi nove površine na koju se isti obračunava.

\*\* Odnosi se na umanjenje površine na koju se obračunava održavanje. U izračunu se navodi ukupna površina Kvarnerskih nekretnina d.o.o. u stečaju od 1.574,90 m2 te se ista umanjuje za površinu od 1.201,2 m2 kolika je površina garaža.



KVARNERSKE NEKRETNINE doo u stečaju  
Vozišće 5  
51216 Viškovo

Račun 369/2024/1

Datum računa  
31.07.2024

Račun

Šifra kupca PDV ID BR /OIB Datum isporuke Dospjeće računa  
40 40498301834 31.07.2024 28.11.2024

Stavke

Šifra robe	Naziv robe/usluge	J.mj.	Količina	PDV %	Cijena	Iznos
70	SRPANJ-ELEKTRIČNA ENERGIJA 2024	M2	1.574,900	25,00	0,17	267,73
32	SRPANJ-ODRŽAVANJE 2024	m2	1.574,900	25,00	1,10	1.732,39
107	Pričuva 2024 07/2024		1.574,900	0,00	0,40	629,96
200	UMANJENJE Odnosi se na umanjenje udjela plaćanja troškova održavanja zgrade radinove površine na koju se isti obračunava. Iznos umanjenja je 31,17%.	kom	-1,000	25,00	819,80	-819,80
4.723,700						1.810,28
PDV:25% (Osn.1.180,32 €)						295,08
Oslobođeno PDV-a (Osn:629,96 €)						0,00
Ukupno €:						2.105,36
Obračun prema naplaćenju						

Oslobođenje od PDV-a

Zakonska osnova  
PDV se ne obračunava temeljem čl.40 Zakona o PDV-u

Fiskalizacija računa

Način plaćanja Označka operatera Datum Vrijeme  
Transakcijski račun 1 21.11.2024 10:53:39

Napomena

Odgovorna osoba za izdavanje računa  
GNJIDIĆ ZORAN

Poziv na broj

HR00 40-369-10

Račun treba platiti najkasnije do gore navedenog datuma dospelja računa na naš žiro račun.

U slučaju neispunjenja dospelje novčane obveze K.N. GRAD d.o.o. (kao vjerovnik) može zatražiti otkretivanje ovhe na temelju vjerodostojne isprave (ovog računa).



KVARNERSKE NEKRETNINE doo u stečaju  
Vozišće 5  
51216 Viškovo

Račun 370/2024/1

Datum računa  
31.08.2024

Račun

Šifra kupca PDV ID BR / OIB Datum isporuke Dospijanje računa  
40 40498301834 31.08.2024 28.11.2024

Stavke

Šifra robe	Naziv robe/usluge	J.mj.	Količina	PDV %	Cijena	Iznos
71	KOLOVOZ-ELEKTRIČNA ENERGIJA	M2	1.574,900	25,00	0,15	236,24
33	KOLOVOZ-ODRŽAVANJE	m2	1.574,900	25,00	1,10	1.732,39
107	Pričuva 2024		1.574,900	0,00	0,40	629,96
	08/2024					
200	UMANJENJE	kom	-1,000	25,00	809,98	-809,98
Odnosi se na umanjeno udjela plaćanja troškova održavanja zgrade radinove površine na koju se isti obračunava.						
Iznos umanjenja je 31,17%.						
4.723,700						1.788,61
PDV:25% (Osn:1.158,65 €)						289,66
Oslobodeno PDV-a (Osn:629,96 €)						0,00
Ukupno €:						2.078,27
Obračun prema naplaćenju naknadi						

Oslobodenje od PDV-a

Zakonska osnova  
PDV se ne obračunava temeljem čl.40 Zakona o PDV-u

Fiskalizacija računa

Način plaćanja Označka operatera Datum Vrijeme  
Transakcijski račun 1 21.11.2024 10:55:58

Napomena

Odgovorna osoba za izdavanje računa  
GNJIDIĆ ZORAN

Poziv na broj

HR00 40-370-10

Račun treba platiti najkasnije do gore navedenog datuma dospelja računa na naš žiro račun.

U slučaju neispunjenja dospelje novčane obveze K.N. GRAD d.o.o. (kao vjerovnik) može zatražiti određivanje ovhe na temelju vjerodostojne isprave (ovog računa).



KVARNERSKE NEKRETNINE doo u stečaju  
Vozišće 5  
51216 Viškovo

Račun 371/2024/1

Datum računa  
30.09.2024

Račun

Šifra kupca PDV ID BR./OIB Datum isporuke Dospjeće računa  
40 40498301834 30.09.2024 07.10.2024

Stavke

Šifra robe	Naziv robe/usluge	J.mj.	Količina	PDV %	Cijena	Iznos
72	RUJAN-ELEKTRIČNA ENERGIJA	M2	1.574,900	25,00	0,16	251,98
34	RUJAN-ODRŽAVANJE	m2	1.574,900	25,00	1,10	1.732,39
107	Pričuva 2024		1.574,900	0,00	0,40	629,96
	09/2024					
200	UMANJENJE	kom	-1,000	25,00	814,89	-814,89
Odnosi se na umanjenje udjela plaćanja troškova održavanja zgrade radne površine na koju se isti obračunava. Iznos umanjenja je 31,17%.						
4.723,700						1.799,44
PDV:25% (Osn:1.169,48€)						292,37
Oslobođeno PDV-a (Osn:629,96€)						0,00
Ukupno €:						2.091,81
Obračun prema naplaćenju naknadi						

Oslobođenje od PDV-a

Zakonska osnova  
PDV se ne obračunava temeljem čl.40 Zakona o PDV-u

Fiskalizacija računa

Način plaćanja Oznaka operatera Datum Vrijeme  
Transakcijski račun 1 21.11.2024 11:00:37

Napomena

Odgovorna osoba za izdavanje računa  
GNJIDIĆ ZORAN

Poziv na broj

HR00 40-371-10

Račun treba platiti najkasnije do gore navedenog datuma dospjeća računa na naš žiro račun.

U slučaju neispunjenja dospelce novčane obveze K.N. GRAD d.o.o. (kao vjerovnik) može zatražiti određivanje  
ovhe na temelju vjerodostojne isprave (ovog računa).



<kraj>



KVARNERSKE NEKRETNINE doo u stečaju  
Vozišće 5  
51216 Viškovo

Datum računa  
31.10.2024

Račun 411/2024/1

Račun

Šifra kupca PDV ID BR /OIB Datum isporuke Dospjeće računa  
40 40498301834 31.10.2024 06.12.2024

Slavke

Šifra robe	Naziv robe/usluge	J.mj.	Količina	PDV %	Cijena	Iznos
73	LISTOPAD-ELEKTRIČNA ENERGIJA	M2	1.574,900	25,00	0,19	299,23
35	LISTOPAD-ODRŽAVANJE	m2	1.574,900	25,00	1,10	1.732,39
107	Pričuva 2024		1.574,900	0,00	0,40	629,96
	10/2024					
200	UMANJENJE	korn	-1,000	25,00	829,61	-829,61
Odnosi se na umanjenje udjela plaćanja troškova održavanja zgrade radinove površine na koju se isti obračunava.						
Iznos umanjenja je 31,17%.						
4.723,700						1.831,97
PDV:25% (Osn: 1.202,01 €)						300,50
Oslobodeno PDV-a (Osn:629,96 €)						0,00
Ukupno €:						2.132,47
Obračun prema naplaćenju naknadi						

Oslobođenje od PDV-a

Zakonska osnova  
PDV se ne obračunava temeljem čl.40 Zakona o PDV-u

Fiskalizacija računa

Način plaćanja Oznaka operatera Datum Vrijeme  
Transakcijski račun 1 29.11.2024 11:06:23

Napomena

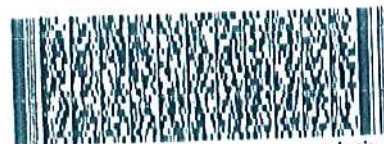
Odgovorna osoba za izdavanje računa  
GNJIDIĆ ZORAN

Poziv na broj

HR00 40-411-10

Račun treba platiti najkasnije do gore navedenog datuma dospjeća računa na naš žiro račun.

U slučaju neispunjenja dospjele novčane obveze K.N. GRAD d.o.o. (kao vjerovnik) može zatražiti određivanje ovhe na temelju vjerodostojne isprave (ovog računa).



<kraj>

PRIMLJENO

03-02-2025

Neposredno	predano pošt	20.
Obično preporučeno	R	
Pošta		
Prilogi	priloga	
Pristojbe	€, državnim biljezima	Print

K.N.Grad d.o.o.

Vozišće 5

51216 Viškovo

OIB: 92593330204

VISOKOM TRGOVAČKOM SUDU RH

putem

TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI

St-1026/2016

### ŽALBA

Protiv Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci, St-1026/2016-331 od 24.01.2025.

Pobijanim rješenjem utvrđeno je da trošak unovčenja za nekretninu opisanu u rješenju 27/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) 1. STAN BROJ 1 U PRIZEMLJU.... iznosi 13.000,00 EUR te se nalaže RI-PETROL d.o.o. da isplati taj iznos u roku od 8 dana.

Stečajni vjerovnik K.N. GRAD d.o.o. podnosi žalbu protiv uvedno označenog rješenja.

U obrazloženju prvostupanjski sud navodi da je podneskom od 15. siječnja 2025. stečajni upravitelj precizirao trošak unovčenja u ukupnom iznosu od 13.000,00 EUR sa čime se razlučni vjerovnik složio podneskom od 15. siječnja 2025.

Iz podneska stečajnog upravitelja koji je nazvan „Ispravak obračuna troškova“ ne proizlazi kako je stečajna upraviteljica uopće došla do iznosa od 13.000,00 EUR kao troška unovčenja, a to ne proizlazi ni iz obrazloženja suda.

Prije ovog „ispravka obračuna“ stečajna upraviteljica je dostavila Obračun troškova od 27.10.2024. u kojem je navela da je trošak unovčenja za ovaj stan 20.913,48 EUR.

Nakon toga je K.N. GRAD d.o.o. podneskom od 03.12.2024. dostavio prigovor na obračun troškova te je specificirao troškove koje stečajna upraviteljica prilikom sastavljanja Obračuna troškova od 27.10.2024. godine nije uzela u obzir.

U obrazloženju pobijanog rješenja uopće se ne navodi da je stečajna upraviteljica dostavila Obračun troškova od 27.10.2024. godine, što je tim obračunom obuhvaćeno, a ne navodi se niti da je K.N. GRAD d.o.o. dostavio prigovor na taj obračun i da je specificirao troškove koji nisu uvršteni u Obračun troška od 27.10.2024.

U obrazloženju se samo navodi da je stečajna upraviteljica dostavila podnesak od 15. siječnja 2025. i da je taj podnesak prihvaćen, iako se iz tog podneska ništa ne može zaključiti, osim da su troškovi unovčenja značajno smanjeni.

Troškovi unovčenja određuju se u paušalnom iznosu od 5 % utrška, a ako su troškovi unovčenja znatno niži ili viši oni se određuju u stvarnoj visini (čl. 254. st. 2. Stečajnog zakona).

Iz obrazloženja pobijanog rješenja nije vidljivo što konkretno u smislu članka 254. st. 2. Stečajnog zakona predstavlja iznos od 13.000,00 EUR niti proizlazi zbog čega je taj iznos smanjen u odnosu na Obračun troškova od 27.10.2024.. Iz obrazloženja ne proizlazi niti zašto nisu uzeti u obzir prigovori i specifikacija troškova koje je K.N. GRAD d.o.o. dostavio sudu dana 03.12.2024. godine.

Zbog svega navedenog počinjena je bitna povreda odredaba parničnog postupka iz članka 354. st. 2. t. 11. ZPP-a jer rješenje uopće ne sadrži razloge zbog kojih je utvrđen iznos troškova unovčenja u iznosu od 13.000,00 EUR.

Predlaže se drugostupanjskom sudu da ukine Rješenje Trgovačkog suda u Rijeci, St-1026/2016-331 od 24.01.2025. i predmet vrati na ponovni postupak.

K.N. GRAD d.o.o.





PRIMLJENO:

03-02-2025

Neposredno predano pošti: 20  
Obično preporučeno: R  
Pošta: 2  
Priloga: 1  
Prilogi: 1  
Pristojbe: € državnim biljezima  
Primio: [signature]

K.N.Grad d.o.o.

Vozišće 5

51216 Viškovo

OIB: 92593330204

VISOKOM TRGOVAČKOM SUDU RH

putem

TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI

St-1026/2016

### ŽALBA

Protiv Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci, St-1026/2016-329 od 24.01.2025.

Pobijanim rješenjem utvrđeno je da trošak unovčenja za nekretninu opisanu u rješenju 47/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) 1. STAN BROJ 3 (DVOETAŽNI) NA DRUGOM KATU I VISOKOM POTKROVLJU.... iznosi 13.000,00 EUR te se nalaže RI-PETROL d.o.o. da isplati taj iznos u roku od 8 dana.

Stečajni vjerovnik K.N. GRAD d.o.o. podnosi žalbu protiv uvodno označenog rješenja.

U obrazloženju prvostupanjski sud navodi da je podneskom od 15. siječnja 2025. stečajni upravitelj precizirao trošak unovčenja u ukupnom iznosu od 21.000,00 EUR sa čime se razlučni vjerovnik složio podneskom od 15. siječnja 2025.

Iz podneska stečajnog upravitelja koji je nazvan „Ispravak obračuna troškova“ ne proizlazi kako je stečajna upraviteljica uopće došla do iznosa od 21.000,00 EUR kao troška unovčenja, a to ne proizlazi ni iz obrazloženja suda.

Prije ovog „ispravka obračuna“ stečajna upraviteljica je dostavila Obračun troškova od 27.10.2024. u kojem je navela da je trošak unovčenja za ovaj stan 29.063,97 EUR.

Nakon toga je K.N. GRAD d.o.o. podneskom od 03.12.2024. dostavio prigovor na obračun troškova te je specificirao troškove koje stečajna upraviteljica prilikom sastavljanja Obračuna troškova od 27.10.2024. godine nije uzela u obzir.

U obrazloženju pobijanog rješenja uopće se ne navodi da je stečajna upraviteljica dostavila Obračun troškova od 27.10.2024. godine, što je tim obračunom obuhvaćeno, a ne navodi se niti da je K.N. GRAD d.o.o. dostavio prigovor na taj obračun i da je specificirao troškove koji nisu uvršteni u Obračun troška od 27.10.2024.

U obrazloženju se samo navodi da je stečajna upraviteljica dostavila podnesak od 15. siječnja 2025. i da je taj podnesak prihvaćen, iako se iz tog podneska ništa ne može zaključiti, osim da su troškovi unovčenja značajno smanjeni.

Troškovi unovčenja određuju se u paušalnom iznosu od 5 % utrška, a ako su troškovi unovčenja znatno niži ili viši oni se određuju u stvarnoj visini (čl. 254. st. 2. Stečajnog zakona).

Iz obrazloženja pobijanog rješenja nije vidljivo što konkretno u smislu članka 254. st. 2. Stečajnog zakona predstavlja iznos od 21.000,00 EUR niti proizlazi zbog čega je taj iznos smanjen u odnosu na Obračun troškova od 27.10.2024.. Iz obrazloženja ne proizlazi niti zašto nisu uzeti u obzir prigovori i specifikacija troškova koje je K.N. GRAD d.o.o. dostavio sudu dana 03.12.2024. godine.

Zbog svega navedenog počinjena je bitna povreda odredaba parničnog postupka iz članka 354. st. 2. t. 11. ZPP-a jer rješenje uopće ne sadrži razloge zbog kojih je utvrđen iznos troškova unovčenja u iznosu od 21.000,00 EUR.

Predlaže se drugostupanjskom sudu da ukine Rješenje Trgovačkog suda u Rijeci, St-1026/2016-330 od 24.01.2025. i predmet vrati na ponovni postupak.

K.N. GRAD d.o.o.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping, stylized strokes, likely representing the name of the company or a representative.



PRIMLJENO

03-02-2025

K.N.Grad d.o.o.

Vozišće 5

51216 Viškovo

OIB: 92593330204

Neposredno	predano pošti:
Obično preporučeno	20
Pošta	R
Priloga	priloga
Pristojbe	€ državnim biljezima
	Priloga

VISOKOM TRGOVAČKOM SUDU RH

p u t e m

TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI

St-1026/2016

### Ž A L B A

Protiv Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci, St-1026/2016-330 od 24.01.2025.

Pobijanim rješenjem utvrđeno je da trošak unovčenja za nekretninu opisanu u rješenju 26/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) 1. STAN BROJ 2 NA PRVOM KATU.... iznosi 13.000,00 EUR te se nalaže RI-PETROL d.o.o. da isplati taj iznos u roku od 8 dana.

Stečajni vjerovnik K.N. GRAD d.o.o. podnosi žalbu protiv uvodno označenog rješenja.

U obrazloženju prvostupanjski sud navodi da je podneskom od 15. siječnja 2025. stečajni upravitelj *precizirao trošak unovčenja u ukupnom iznosu od 13.000,00 EUR sa čime se razlučni vjerovnik složio podneskom od 15. siječnja 2025.*

Iz podneska stečajnog upravitelja koji je nazvan „Ispravak obračuna troškova“ ne proizlazi kako je stečajna upraviteljica uopće došla do iznosa od 13.000,00 EUR kao troška unovčenja, a to ne proizlazi ni iz obrazloženja suda.

Prije ovog „ispravka obračuna“ stečajna upraviteljica je dostavila Obračun troškova od 27.10.2024. u kojem je navela da je trošak unovčenja za ovaj stan 19.703,41 EUR.

Nakon toga je K.N. GRAD d.o.o. podneskom od 03.12.2024. dostavio prigovor na obračun troškova te je specificirao troškove koje stečajna upraviteljica prilikom sastavljanja Obračuna troškova od 27.10.2024. godine nije uzela u obzir.

U obrazloženju pobijanog rješenja uopće se ne navodi da je stečajna upraviteljica dostavila Obračun troškova od 27.10.2024. godine, što je tim obračunom obuhvaćeno, a ne navodi se niti da je K.N. GRAD d.o.o. dostavio prigovor na taj obračun i da je specificirao troškove koji nisu uvršteni u Obračun troška od 27.10.2024.

U obrazloženju se samo navodi da je stečajna upraviteljica dostavila podnesak od 15. siječnja 2025. i da je taj podnesak prihvaćen, iako se iz tog podneska ništa ne može zaključiti, osim da su troškovi unovčenja značajno smanjeni.

Troškovi unovčenja određuju se u paušalnom iznosu od 5 % utrška, a ako su troškovi unovčenja znatno niži ili viši oni se određuju u stvarnoj visini (čl. 254. st. 2. Stečajnog zakona).



Iz obrazloženja pobijanog rješenja nije vidljivo što konkretno u smislu članka 254. st. 2. Stečajnog zakona predstavlja iznos od 13.000,00 EUR niti proizlazi zbog čega je taj iznos smanjen u odnosu na Obračun troškova od 27.10.2024.. Iz obrazloženja ne proizlazi niti zašto nisu uzeti u obzir prigovori i specifikacija troškova koje je K.N. GRAD d.o.o. dostavio sudu dana 03.12.2024. godine.

Zbog svega navedenog počinjena je bitna povreda odredaba parničnog postupka iz članka 354. st. 2. t. 11. ZPP-a jer rješenje uopće ne sadrži razloge zbog kojih je utvrđen iznos troškova unovčenja u iznosu od 13.000,00 EUR.

Predlaže se drugostupanjskom sudu da ukine Rješenje Trgovačkog suda u Rijeci, St-1026/2016-330 od 24.01.2025. i predmet vrati na ponovni postupak.

K.N. GRAD d.o.o.

K.N. GRAD  
d.o.o.  
VIŠKOV



## Vera Jelenović

---

**Pošiljatelj:** Zoran Gnjiđić <vtc.odrzavanje@gmail.com>  
**Poslano:** 15. veljače 2023. 8:16  
**Primatelj:** Vera Jelenović  
**Predmet:** Podnesak St-1026/2016  
**Priloci:** Računi prilog 1.pdf; Računi prilog 2.pdf

Trgovačkom sudu u Rijeci  
Na posl. br.: St-1026/2016

Poštovana gospđo sudac,

u prilogu se nalaze računi izdani od strane Kvarnerskih nekretnina d.o.o. u stečaju i račun za sanaciju mosta trgovačkog centra, koje smo greškom propustili poslati u jučerašnjem podnesku.

S poštovanjem,

U ime upravitelja i suvlasnika zgrade VTC Viškovo

Zoran Gnjiđić

RB-TEH društvo s ograničenom odgovornošću za proizvodnju i usluge; Sjedište: Meja 17, 51224 KRASICA,  
OIB: 89974141229, MB: 4364821, VAT no: HR89974141229, e-mail: rbleh.hr@gmail.com

**R1 RAČUN br. 67/01/221****KUPAC:**

Mjesto:	Krasica
Datum izdavanja:	31.12.2022
Vrijeme izdavanja:	13:04
Datum dospjeća:	30.01.2023
Broj ugovora:	
Račun izdao:	Marin Štiglic
Način plaćanja:	transakcijski račun
Poziv na broj:	67-01-221

**K. N. GRAD d. o. o.**

Vozišće 5

51216 Viškovo

OIB kupca: 92593330204

Red. br.	Vrsta robe / usluge	Kol.	JM	Iznos bez PDV-a	Rab. %	PDV %	PDV	Iznos sa PDV-om
1	Zaračunavamo Vam radove na rekonstrukciji pješačkom mosta za VTC-u prema troškovniku u prilogu	1,00	-	75.835,50	0	25	18.958,88	94.794,38

Ukupni iznos bez PDV-a: 75.835,50

Iznos PDV 25%: 18.958,88

**Ukupno za plaćanje HRK: 94.794,38****EUR 12.581,38 (tečaj 7,53450)**

Račun je napravljen elektronskim putem i valjan je bez potpisa i pečata

Molimo iznos računa uplatiti na žiro račun tvrtke RB-TEH d.o.o. kod PBZ, IBAN: HR5823400091110728822

Osnovano 2015. godine. Upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci TI-15/1554-4, MBS040346563

Temeljni kapital: 20.000,00 kn uplaćen u cijelosti. Član uprave: Marin Štiglic



## TROŠKOVNIK REKONSTRUKCIJE PJEŠAČKOG MOSTA

RB	OPIS	JED	KOLIČINA	CIJENA	IZNOS
----	------	-----	----------	--------	-------

### I. PRIPREMNI RADOVI

1.	SKIDANJE DRVENOG GAZIŠTA MOSTA - Skidanje drvenog gazišta mosta odvajanjem od podkonstrukcije. U cijenu su uključeni odvoz i zbrinjavanje skinutog materijala. Obračun po za m <sup>2</sup> mosta. Obračun po m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	12,5	340,00	4.250,00 kn
2.	DEMONTAŽA ČELIČNE PODKONSTRUKCIJE MOSTA - Demontaža čelične podkonstrukcije gazišta mosta brušenje mjesta zavarivanja na glavnim nosačima. U cijenu su uključeni odvoz i zbrinjavanje skinutog materijala. Obračun po za m <sup>2</sup> mosta. Obračun po m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	12,5	250,00	3.125,00 kn
<b>I. PRIPREMNI RADOVI UKUPNO</b>					<b>7.375,00 kn</b>

### II. ANTIKOROZIVNI I LIČILAČKI RADOVI

1.	SKIDANJE POVRŠINSKOG SLOJA BOJE - Skidanje površinskog sloja boje na nosivoj konstrukciji mosta. Obračun po za m <sup>2</sup> mosta. Obračun po m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	12,5	215,00	2.687,50 kn
2.	ODSTRANJIVANJE KOROZIJE - Skidanje korozije na glavnim nosačima konstrukcije mosta piketanjem i luftanjem čeličnom četkom. Obračun za m <sup>2</sup> mosta Obračun po m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	12,5	370,00	4.625,00 kn
3.	NANOŠENJE PREMAZA ANTIKOROZIVNE ZAŠTITE - Dobava i nanošenje antikorozivnog sloja na glavnim nosačima radi otklanjanja mikro čestica korozije te nanošenje na novim elementima podkonstrukcije i hodne površine mosta radi antikorozivne zaštite. Obračun po m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	87	32,00	2.784,00 kn
4.	NANOŠENJE TEMELJNOG PREMAZA - Dobava i nanošenje temeljnog poliuretanskog premaza na glavne nosače, podkonstrukciju i hodnu površinu mosta. Obračun po m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	87	32,00	2.784,00 kn
5.	NANOŠENJE ZAVRŠNOG PREMAZA - Dobava i nanošenje završne poliuretanske boje u tri premaza. Boja se nanosi na glavne nosače, podkonstrukciju i hodnu površinu mosta. Obračun po m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	87	95,00	8.265,00 kn
6.	POSTAVA PROTUKLIJNOG SLOJA - Dobava i nanošenje kvarcnog protuklijnog sloja na razliku mosta Obračun po m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	28,5	40,00	1.140,00 kn
<b>II. ANTIKOROZIVNI I LIČILAČKI RADOVI UKUPNO</b>					<b>22.285,50 kn</b>

### III. BRAVARSKI RADOVI

1.	IZRADA ČELIČNE PODKONSTRUKCIJE MOSTA - Dobava i montaža čelične podkonstrukcije mosta. Podkonstrukcija se izrađuje od čeličnih cijevi 80x50 sa debljinom stijenke od 5 mm. Podkonstrukcija se postavlja u rasteru od 500 mm i elektrolučno zavaruje za glavne nosače konstrukcije mosta Obračun po m <sup>2</sup> mosta	m <sup>2</sup>	12,5	1.250,00	15.625,00 kn
2.	ZAMJENA ČELIČNE PODNICE MOSTA - Dobava i montaža čelične podnice mosta. Podnica mosta se izrađuje od čeličnih suzastih limova 4/5mm koji se međusobno puntiraju zavarivanjem te se isto tako puntiraju zavarivanjem za podkonstrukciju i glavne nosače mosta. Na spojevima između limova podnice i između podnice i glavne konstrukcije zabrtviti trajnoelastičnim silikonskim kitom. Obračun po m <sup>2</sup> podnice	m <sup>2</sup>	28,5	900,00	25.650,00 kn
3.	IZRADA PRILAZNIH STEPENICA MOSTA - Dobava i montaža čeličnih prilaznih stepenica mosta izrađenih od savijenog suzastog lima koje se polažu u okvir izrađen od "L" profila 40x40. Obračun po komadu stepenice	kom	3	700,00	2.100,00 kn
4.	IZRADA RIGOLA ZA ODVODNJU OBORINSKE VODE- Dobava i montaža pocinčanog rigola za odvodnju oborinske vode sa gazišta mosta. Rigol se ugrađuje u predhodno pripremljeno ležište i naknadno se zabrtvljuje silikonskim kitom te oboji u boju gazišta mosta Obračun po komadu	kom	1	800,00	800,00 kn
III. BRAVARSKI RADOVI UKUPNO					44.175,00 kn

### VII. CIJEVNA SKELA

1.	DOBAVA I MONTAŽA SKELE - Radovi na donjem postroju mosta kao i na bočnim dijelovima radi visine preko 2m Izvodit će se uz korištenje pomične skele. U cijenu ove stavke predviđa se dobava, montaža i demontaža skele ispod mosta. Skela ima podištima od drvenih platica 48 mm, složena i ukrućena prema pravilima zaštite na radu. Skela mora biti u svemu izrađena prema pravilima zaštite na radu. Obračun paušalno	paušal	1	2.000,00	2.000,00 kn
IV. CIJEVNA SKELA UKUPNO					2.000,00 kn

### REKAPITULACIJA

I.	PRIPREMNI RADOVI UKUPNO	7.375,00 kn
II.	ANTIKOROZIVNI I LICILACKI RADOVI UKUPNO	22.285,50 kn
III.	BRAVARSKI RADOVI UKUPNO	44.175,00 kn
IV.	CIJEVNA SKELA UKUPNO	2.000,00 kn
GRAĐEVINSKI RADOVI UKUPNO		75.835,50 kn



# KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju

51216 Viškovo, Vozišće 5

MB: 01510185 **OIB: 40498301834**

MBS: 040156164 TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Žiro račun **HR334124003125001382**

22299



QR kod za automatsko

**K.N. GRAD d.o.o.**

Viškovo 5

51216 Viškovo

Datum računa

02.12.2022

**Račun 12/2022/1**

## Račun

Šifra kupca PDV ID BR/OIB Datum isporuke Dospjeće računa  
717 92593330204 02.12.2022 17.12.2022

## Podaci za kontakt

E-mail  
s.g.projekt@gmail.com

## Stavke

Šifra robe	Naziv robe/usluge	J.mj.	Količina	PDV %	Cijena	Iznos
234	NAJAM PARKIRALIŠNOG PROSTORA od 01-31.12.2022. prema Ugovoru od 01.06.2017.	kom	1,000	25,00	2.000,00	2.000,00
			1,000			2.000,00
				PDV:25% (Osn:2.000,00 kn)		500,00
				<b>Ukupno kn:</b>		<b>2.500,00</b>

## Fiskalizacija računa

Način plaćanja Oznaka operatera Datum Vrijeme  
Transakcijski račun 1 02.12.2022 12:44:18

## Napomena

Odgovorna osoba za izdavanje računa  
**MIRJANA GAŠPAROVIĆ**

Račun treba platiti najkasnije do gore navedenog datuma dospelja računa na naš žiro račun.

U slučaju neispunjenja dospelje novčane obveze KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju (kao vjerovnik) može zatražiti određivanje ovhe na temelju vjerodostojne isprave (ovog računa).

## Polpis

»  
Stečajna upraviteljica **MIRJANA GAŠPAROVIĆ**



<kraj>

48957

NAJAM PROSTORA

KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju

Račun 12

Stranica: 1

Temeljni kapital od 1.324.000,00 kuna uplaćen je u cijelosti Stečajna upraviteljica: Mirjana Gašparović, Podšupera 55, Crkvenica / OIB: 38691101554

Scanned with



# KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju

51216 Viškovo, Vozišće 5

MB: 01510185 **OIB: 40498301834**

MBS: 040156164 TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Žiro račun **HR3341240031125001382**



QR kod za automatsko

K.N. GRAD d.o.o.

Viškovo 5

51216 Viškovo

Datum računa

02.06.2022

Račun 6/2022/1

## Račun

Šifra kupca PDV ID BR/OIB Datum isporuke Dospijanje računa  
717 92593330204 02.06.2022 17.06.2022

## Podaci za kontakt

E-mail  
s.g.projekt@gmail.com

## Stavke

Šifra robe	Naziv robe/usluge	J.mj.	Količina	PDV %	Cijena	Iznos
234	NAJAM PARKIRALIŠNOG PROSTORA od 01-30.06.2022. prema Ugovoru od 01.06.2017.	kom	1,000	25,00	2.000,00	2.000,00
			1,000			2.000,00
				PDV:25% (Osn:2.000,00 kn)		500,00
				Ukupno kn:		2.500,00

## Plaćeno

Datum plaćanja	Iznos
16.09.2022	2.500,00
	2.500,00

## Fiskalizacija računa

Način plaćanja Oznaka operatora Datum Vrijeme  
Transakcijski račun 1 02.06.2022 12:48:05

## Napomena

Odgovorna osoba za izdavanje računa  
MIRJANA GAŠPAROVIĆ

Račun treba platiti najkasnije do gore navedenog datuma dospelja računa na naš žiro račun.

U slučaju neispunjenja dospelje novčana obveze KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju (kao vjerovnik) može zahtijevati određivanje ovhe na temelju vjerodostojne isprave (ovog računa).

## Polpis

»  
Štočajna upraviteljica: MIRJANA GAŠPAROVIĆ



KVARNERSKE  
NEKRETNINE d.o.o.  
u stečaju  
VIŠKOVO, Vozišće =



<kraj>

48918

NAJAM PROSTORA

Račun 6

Stranica. 1

KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju

Temeljni kapital od 1.324.000,00 kuna uplaćen je u cijelosti. Stečajna upraviteljica: Mirjana Gašparović, Podšupera 55, Crikvenica / OIB: 36691101554

Scanned with

# KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju

51216 Viškovo, Vozišće 5

MB: 01510185 OIB: 40498301834

MBS: 040156164 TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Žiro račun HR3341240031125001382



QR kod za automatsko

K.N. GRAD d.o.o.

Viškovo 5

51216 Viškovo

Račun 1/2023/1

Datum računa

24.01.2023

## Račun

Šifra kupca PDV ID BR/OIB Datum isporuke Dospjeće računa  
717 92593330204 24.01.2023 08.02.2023

## Podaci za kontakt

E-mail  
s.g.projekt@gmail.com

## Stavke

Šifra robe	Naziv robe/usluge	J.mj.	Količina	PDV %	Cijena	Iznos
234	NAJAM PARKIRALIŠNOG PROSTORA od 01-31.01.2023. prema Ugovoru od 01.06.2017.	kom	1,000	25,00	265,45	265,45
			1,000			265,45
				PDV:25% (Osn:265,45 €)		66,38
				Ukupno €:		331,81
				(tečaj:7.53450) Ukupno kn:		2.500,02

## Fiskalizacija računa

Način plaćanja Označka operatera Datum Vrijeme  
Transakcijski račun 1 24.01.2023 11:46:51

## Napomena

Odgovorna osoba za izdavanje računa  
MIRJANA GAŠPAROVIĆ

Račun treba platiti najkasnije do gore navedenog datuma dospelja računa na naš žiro račun.

U slučaju neispunjenja dospelje novčane obveze KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju (kao vjerovnik) može zatražiti određivanje ovhe na temelju vjerodostojne isprave (ovog računa).

## Potpis

Štečajna upraviteljica: MIRJANA GAŠPAROVIĆ



49497

NAJAM PROSTORA

<kraj>

KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju

Račun 1

Stranica: 1

Temeljni kapital od 1.324.000,00 kuna uplaćen je u cijelosti. Stečajna upraviteljica: Mirjana Gašparović, Podšupera 55, Crikvenica / OIB: 38691101554



TRGOVAČKOM SUDU U RIJECI

PRIMLJENO:

14-02-2023

Na posl.br.: St-1026/2016

Stečajnoj upraviteljici Mirjani Gašparović

Skupštini vjerovnika

~~Neposredno~~ predano pošti: \_\_\_\_\_  
Obično-preporučeno: \_\_\_\_\_ 20. \_\_\_\_\_  
Pošta: \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_  
Primjeraka \_\_\_\_\_ priloga 3. *SH*  
Pristojba: \_\_\_\_\_ kn. državnim biljezima \_\_\_\_\_  
Pratilo \_\_\_\_\_

Upravitelj poslovne zgrade – trgovačkog centra VTC Viškovo, K.N.Grad d.o.o. obraća se naslovnom sudu, Stečajnoj upraviteljici te skupštini vjerovnika KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju u vezi s točkama 3., 4., 5. i 6. Dnevnog reda Skupštine vjerovnika koja će se održati 15.02.2023. godine.

**Točka 5. Otkaz ugovora o zakupu poslovnih prostora društvu K.N. GRAD d.o.o.**

Ne postoji pravni osnov za otkaz ugovora o zakupu jer je cjelokupno dugovanje podmireno.

Do kašnjenja u plaćanju zakupnine došlo je iz razloga za koje K.N. GRAD d.o.o. nije odgovoran.

Naime, za predmetnu zakupninu ispostavljeni su nam računi za zakup, ali s krivim IBAN računom stečajnog dužnika, zbog čega uplata nije prošla. Da su predmetni računi pogrešno sastavljeni, primijetili smo u studenom 2022. godine, kada smo promijenili knjigovodstveni servis (koji je vodio knjige stečajnom dužniku i K.N. GRAD d.o.o.), u kojem trenutku smo utvrdili da su i svi prethodni računi izdani s pogrešnim podacima, a uz to nisu bili niti potpisani niti ovjereni od strane Stečajne upraviteljice.

Nakon što smo utvrdili pogreške u sastavljanju računa te nakon što nam uplata nije prošla (studeni 2022. godine), zatražili smo od Stečajne upraviteljice da nam sukladno zakonu izda ispravne i vjerodostojne račune, a što je Stečajna upraviteljica i učinila. Međutim, nakon toga je nastavljena ista praksa, tako da i dalje dobivamo račune koji nisu ovjereni i ne predstavljaju vjerodostojnu ispravu i problematični su s poreznog aspekta.

Unatoč činjenici da predmetni računi nisu valjani i da se izdaju bez valjane osnove mi smo četiri računa platili 10.02.2023. godine u ukupnom iznosu od 10.000,00 kn odnosno 1.327,24 Eura. ( u prilogu izvadak sa računa br.17 kao dokaz o plaćanju).

Za naglasiti je još da KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, nekretnine koje su predmet zakupa iznajmljuju upravitelju zgrade, društvu K.N.Grad d.o.o. Viškovo temeljem Ugovora do kojeg je došlo, samo iz razloga kako ne bi došlo do onemogućavanja suvlasnicima blokade ulaza na etažno parkiranje i blokade ulaza u centar s terasa, zbog čega bi u potpunosti bilo onemogućeno poslovanja cijelog trgovačkog centra. U to vrijeme suvlasnici zastupani po Upravitelju zgrade nisu imali nikakvog izbora pa su silom prilika morali potpisati taj ugovor.

**Točka 6. Davanje ovlaštenja stečajnoj upraviteljici radi preuzimanja posjeda poslovnih prostora u vlasništvu KVARNERSKIH NEKRETNINA d.o.o., koji su dotad bili u zakupu društva K.N. GRAD d.o.o.**

Obrazloženje je isto kao pod točkom 5. – nema pravnog osnova za otkaz ugovora.

Dodatno obrazloženje daje se u sljedećim točkama.

**Točka 2., 3. i 4. - Donošenje zaključka o prodaji nekretnine:**

k.o. Viškovo, z.k.ul.br. 1955, br. 1469/1 (točka 2.)

k.o. Viškovo, z.k.ul.br. 1508, k.č. 1469/1 poslovna zgrada, dvorište i garaža (točka 3.)



Prije svega u ovim točkama nije navedeno što je konkretnom slučaju predmet prodaje. Iz točaka dnevnog reda proizlazi da se prodaje cijela zgrada. Ne može se prođavati cijela zgrada, jer cijela zgrada nije u vlasništvu KVARNERSKIH NEKRETNINA d.o.o. u stečaju. Nekretnina iz točke 2. uopće ne postoji pod navedenim oznakama, a ni nekretnina iz točke 3. nije upisana pod takvim oznakama.

Ovaj dnevni red u pogledu nekretnina koje su predmet prodaje odstupa od ranijih rješenja suda o predmetu prodaje.

### **Predmetne nekretnine nisu posebni dijelovi zgrade**

Etažna parkirališta, terasa i kontrolna soba koja je prijašnjim rješenjem suda navedena kao predmet prodaje nisu posebni dijelovi zgrade, nego predstavljaju zajednički dio svih suvlasnika.

Pojedini suvlasnici zgrade obratili su se podneskom i stečajnom sudu i stečajnoj upraviteljici, navodeći argumente zbog kojih smatraju da etažna parkirališta, terase i kontrolna soba koji su po prethodnom rješenju određeni kao predmet prodaje, nisu posebni dijelovi nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, nego da pripadaju svim suvlasnicima.

Stečajna upraviteljica zatražila je pravno mišljenje odvjetnika koji je rekao da suvlasnici nisu u pravu te je rekao da suvlasnici mogu podnijeti tužbu sudu, a da oni to nisu učinili.

Zbog navedenog, pojedini suvlasnici podnijeli su putem odvjetnika tužbu pa će u parničnom postupku dokazivati da nekretnine koje su predmet prodaje nisu posebni dijelovi nekretnine. Tužba je podnijeta i zatražena je zabilježba spora.

Želimo naglasiti da KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju osporavaju svoje pravo vlasništva na posebnim dijelovima kada treba nešto platiti (zajednička pričuva, zajednički troškovi, izvanredni troškovi itd.) i u takvim slučajevima im je sasvim u redu da te troškove snose svi suvlasnici ili da ih snosi Upravitelj zgrade.

Međutim, kada nekretnine treba prodati i na njima ostvariti prihod, onda se KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju deklariraju kao vlasnici i osporavaju suvlasnicima pravo vlasništva na tim dijelovima.

Kako to izgleda u praksi:

- 1) U kolovozu 2022. godine dogodio se nesretni događaj na mostu koji povezuje dva „posebna dijela zgrade“ garažu G 002 (E-26) i terasu S1 020 (E-25) u kojem je pod nogama majke koja je hodala s djetetom, pukla jedna podnica na mostu i pala na parkirano vozilo. Na svu sreću nitko nije fizički ozlijeđen.

Upravitelj zgrade, društvo K.N.Grad d.o.o. kontaktiralo je stečajnu upraviteljicu vezano za plaćanje štete na oštećenom vozilu i vezano za sanaciju mosta. Stečajna upraviteljica se ogradila od svega i naložila da Upravitelj zgrade sanira most i isplati štetu, tvrdeći da KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju nisu vlasnici mosta koji povezuje dva „posebna djela nekretnine“ i da će isto dokazati na sudu.

Dakle, konstrukcija koja međusobno povezuje dva „posebna djela zgrade“ istog „vlasnika“ ne pripada njemu nego je zajednički dio (?). Upravitelj K.N.Grad d.o.o. izvršilo je sanaciju predmetnog mosta jer je isti predstavljao opasnost za sigurnost i živote ljudi i stvari te je podmirilo štetu oštećenom korisniku zgrade kojem je nastala šteta na vozilu (u prilogu račun za radove na sanaciji mosta i sporazum o naknadi štete).



- 2) KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju nemaju ni jedan vlastiti (poseban) priključak na električnu mrežu, a samim time niti jedno vlastito brojilo potrošnje električne energije unatoč činjenici da svi navedeni „posebni dijelovi“ imaju i koriste električnu energiju, a da istu ne plaćaju. TD KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. prije otvaranja stečaja bilo je upravitelj zgrade i svim vlasnicima posebnih dijelova obračunavao, između ostalog, trošak zajedničke potrošnje električne energije. U zapisniku (koji je u prilogu) kojim je bivša direktorica TD KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. prenijela dokumentaciju i način obračuna plaćanja električne energije na novog upravitelja vidljivo je da TD KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. nemaju niti jedno brojilo niti se njihovi „posebni dijelovi“ obračunavaju prilikom dijeljenja zajedničkih troškova što znači da se zapravo radi o zajedničkim dijelovima zgrade. Prema Obračunu iz priloga vidljivo je da zgrada na k.č. 1469/1 K.O. Viškovo ima ukupno 3.582,60 m<sup>2</sup> posebnih dijelova i da među njima nema TD KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju.
- 3) TD KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju ne plaćaju zajedničku pričuvu koja je zakonska obveza vlasnika, ni troškove održavanja zgrade za svoje „posebne dijelove“. Upravitelj zgrade TD K.N.Grad d.o.o. mjesečno fakturira svim vlasnicima posebnih dijelova zgrade troškove održavanja, trošak zajedničke potrošnje električne energije te zajedničku pričuvu. TD KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju nisu plaćale navedene zajedničke troškove niti su plaćali zajedničku pričuvu za svoje „posebne dijelove“, **lako je to zakonska obveza vlasnika „posebnog dijela“ nekretnine.**

### **Zaključno**

Upravitelj zgrade je zajedno s još dva vlasnika posebnih dijelova zgrade pokrenuo sudski spor u kojem će dokazati da se radi o zajednički dijelovima zgrade, a ne o posebnim dijelovima nekretnine (u spor će se uključiti i drugi suvlasnici).

No, kako do pravomoćnog okončanja tog spora, imamo ovakvo stanje stvari, u kojem se KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju u određenim situacijama deklariraju kao vlasnici posebnih dijelova (a pritom uopće ne plaćaju zajedničku pričuvu koja je zakonska obveza vlasnika), a u drugim situacijama kada im Državni inspektorat naloži sanaciju mosta se deklariraju kao nevlasnici i sav trošak sanacije prevale na Upravitelja i suvlasnike, Upravitelj je dužan u tom slučaju u ime suvlasnika teretiti stečajnu masu za sljedeće troškove:

Obračun troška za stečajnu masu:

- Mjesečno održavanje zgrade: 1,50 Eur/m<sup>2</sup> mjesečni troškovi održavanja (baza obračuna prosječnih mjesečnih troškova), 0,63 Eur/m<sup>2</sup> mjesečni trošak električne energije (baza obračuna račun HEP-a za posljednji mjesec) , 0,40 Eur/m<sup>2</sup> mjesečna zajednička pričuva suvlasnika sveukupno 2,53 Eur/m<sup>2</sup>, što za 1.574 m<sup>2</sup> posebnih dijelova mjesečno iznosi 3.982,22 Eura (PDV uključen).
- Period od otvaranja stečajnog postupka iznosi 68 mjeseci tako da je ukupno ne plaćani iznos od strane KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju 270.790,96 Eura bez kamata.
- Tošak sanacije mosta 12.581,38 Eura (PDV uključen)
- Trošak naknade štete za oštećeno vozilo 912,47 Eura
- **UKUPNI TROŠAK STEČAJNE MASE sa uključenim PDV-om 284.284,81 EURA**

kao i za buduća razdoblja za koje će se stečajnom dužniku obračunati troškove zajedničke pričuve i zajedničkih troškova koji su zakonska obveza vlasnika do dana prodaje.

Mole se naslovna tijela da zauzmu stav oko navedene problematike, jer biti vlasnik ne znači samo imati prava, nego znači imati i obveze.

Predlaže se sudu da odgodi prodaju nekretnina, jer smo pokrenuli parnični postupak u kojem ćemo dokazati da stečajni dužnik nije vlasnik nekretnina.

U Rijeci, 10.02.2023.

K.N. GRAD  
d.o.o.  
Viškova  
  
Za K.N. GRAD d.o.o.