



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
Zagreb, Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11

St-2694/2016

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE  
I  
ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Zagrebu, po sutkinji Maja Praljak, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom CENTAR ARHITEKTURA d.o.o. u stečaju, Zagreb, Jazbina 4, OIB: 40788025165, dana 3. veljače 2025.,

riješio je

Iz ukupnog iznosa kupovnine u iznosu od 1.020.572,04 eura, ostvarenog nakon unovčenja nekretnina nekretnina stečajnog dužnika CENTAR ARHITEKTURA d.o.o. u stečaju, Zagreb, Jazbina 4, OIB: 40788025165, upisanih u:

- zk.ul. 100783, k.o. 999901, Vrapče novo, kč.br. 5056/3, u naravi Stambena zgrada br. 20, Komarski put i dvorište, Stambena zgrada br. 20, Komarski put i dvorište, ukupne površine 477 m2, u odnosu na:

1. Suvlasnički dio: 1151/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)  
stan A u prizemlju, oznake "S1", ukupne netto korisne površine 46,03 m2
2. Suvlasnički dio: 1175/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)  
stan B na prvom katu, oznake "S2", ukupne netto korisne površine 47,00 m2
3. Suvlasnički dio: 1148/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)  
stan C na prvom katu, oznake "S3", ukupne netto korisne površine 45,91 m2
4. Suvlasnički dio: 730/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)  
stan D na prvom katu, oznake "S4", ukupne netto korisne površine 29,19 m2
5. Suvlasnički dio: 1227/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)  
stan E na drugom katu, oznake "S5", ukupne netto korisne površine 49,06 m2
6. Suvlasnički dio: 1148/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)  
stan F na drugom katu, oznake "S6", ukupne netto korisne površine 45,91 m2
7. Suvlasnički dio: 730/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)  
stan G na drugom katu, oznake "S7", ukupne netto korisne površine 29,19 m2
8. Suvlasnički dio: 1119/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)  
stan H u potkrovlju, oznake "S8", ukupne netto korisne površine 44,76 m2
9. Suvlasnički dio: 311/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)  
Garaža M u prizemlju, oznake "M1", ukupne netto korisne površine 24,85 m2

- zk.ul. 19964, k.o. 999901, Grad Zagreb, kč.br. 8128/16, u naravi Stambena zgrada br. 59, Dugi Dol pov. 238 m<sup>2</sup> i dvorište pov 578 m<sup>2</sup>, ukupne površine 816 m<sup>2</sup>, u odnosu na:

1. Suvlasnički dio: 589/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)  
garaža G1 u suterenu oznake "G1" ukupne neto korisne površine 35,76m<sup>2</sup>
2. Suvlasnički dio: 721/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)  
- garaža G2 u suterenu oznake "G2" ukupne korisne površine 43,76m<sup>2</sup>
3. Suvlasnički dio: 1588/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)  
- stan A u prizemlju, oznake "S1", ukupne neto korisne površine 96,41m<sup>2</sup>
4. Suvlasnički dio: 1604/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)  
- stan B na katu , oznake "S2", ukupne neto korisne površine 97,35m<sup>2</sup>
5. Suvlasnički dio: 2636/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)  
- stan C na katu , oznake "S3", ukupne neto korisne površine 159,99m<sup>2</sup>
6. Suvlasnički dio: 2862/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)  
- stan D u pokrovlju , oznake "S4", ukupne neto korisne površine 173,73m<sup>2</sup>, za dan:

namiruju se:

1. troškovi unovčenja u iznosu od 81.325,97 eura
2. razlučni vjerovnik CENTAR BANKA d.d. u stečaju, Zagreb, Ulica Vjekoslava Heinzela 42a, u iznosu od 939.246,07 eura.

### Obrazloženje

1. Rješenjem ovog suda poslovni broj St-2694/16 od 25. travnja 2017., ispravljenog rješenjem od 28. travnja 2017. otvoren je stečajni postupak nad dužnikom, kojim rješenjem je ujedno određen upis otvaranja stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom CENTAR ARHITEKTURA d.o.o. u stečaju, Zagreb, Jazbina 4, OIB: 40788025165 u zemljišnim knjigama te je naloženo Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, upisati zabilježbu rješenja o otvaranju stečajnog postupka poslovni broj St-2694/16 od 25. travnja 2017. nad dužnikom CENTAR ARHITEKTURA d.o.o., Zagreb, Jazbina 44, OIB: 40788025165, i to u:  
- zk.ul. 100783, k.o. 999901, Vrapče novo, kč.br. 5056/3, u naravi Stambena zgrada br. 20, Komarski put i dvorište, Stambena zgrada br. 20, Komarski put i dvorište, ukupne površine 477 m<sup>2</sup>, u odnosu na:
  1. Suvlasnički dio: 1151/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)
  2. Suvlasnički dio: 1175/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)
  3. dio: 1148/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)
  4. Suvlasnički dio: 730/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)
  5. Suvlasnički dio: 1227/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)
  6. Suvlasnički dio: 1148/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)
  7. Suvlasnički dio: 730/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)
  8. Suvlasnički dio: 1119/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)
  10. Suvlasnički dio: 311/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10); te
 - zk.ul. 19964, k.o. 999901, Grad Zagreb, kč.br. 8128/16, u naravi Stambena zgrada br. 59, Dugi Dol pov. 238 m<sup>2</sup> i dvorište pov 578 m<sup>2</sup>, ukupne površine 816 m<sup>2</sup>, u odnosu na:
  1. Suvlasnički dio: 589/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)
  2. Suvlasnički dio: 721/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)
  3. Suvlasnički dio: 1588/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)
  4. Suvlasnički dio: 1604/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)

5. Suvlasnički dio: 2636/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)
  6. Suvlasnički dio: 2862/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6).
2. Rješenje je dostavljeno nadležnom zemljišno-knjižnom sudu (čl. 131. st. 1. toč. 6. i čl. 131. st. 2. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj: 71/15 i 104/17, dalje: SZ), a u vezi s člankom 39. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj: 91/1996, 68/1998, 137/1999, 114/2001, 100/2004, 107/2007, 152/2008, 126/2010, 55/2013, 60/2013, 108/2017, dalje: ZZK), te je zemljišno knjižni sud rješenjem broj Z-23242/17 od 2. svibnja 2017. proveo upis navedene zabilježbe.
  3. Razlučni vjerovnik na predmetnim nekretninama je CENTAR BANKA d.d. u stečaju, Zagreb, Ulica Vjekoslava Heinzela 42a.
  4. U konkretnom slučaju nekretnine stečajnog dužnika navedene u izreci ovog rješenja unovčene su u ovršnom postupku koji se vodio pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu pod poslovnim brojem Ovr-5508/2018, za ukupan iznos od iznos od 1.020.572,04 eura. Rješenjem od 3. siječnja 2023., a nakon što je donio rješenja o dosudi u odnosu na svaku pojedinu nekretninu iz izreke ovog rješenja, Općinski građanski sud oglosio se stvarno nenadležnim i ustupio predmet će se ustupiti ovom sudu, pred kojim se vodi stečajni postupak nad dužnikom. Nakon toga zaključkom Općinskog građanskog suda od 14. studenog 2023. prenesena je kupovna u iznosu od 1.020.572,04 eura na depozitni račun ovog suda.
  5. Ovaj sud je 14. veljače 2024. . održao ročište za diobu kupovnine, na kojem je stečajna upraviteljica iznijela prijedlog za diobu kupovnine, sve u skladu s prethodno dostavljenim obračunom troškova i prijedlogom za diobu sadržanim u podnesku od 11. svibnja 2023., kojim je predloženo izdvajanje u stečajnu masu iznosa od 183.225,63 kn na temelju odredbe čl. 254. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15; dalje: SZ), stečajna upraviteljica predložila je izdvajanje iznosa od 100.929,50 eura, po osnovi troškova unovčenja predmeta razlučnog prava, dok je s preostalim raspoloživim iznosom od 919.642,54 eura predložio namiriti razlučnog vjerovnika.
  6. Naime, prema odredbi čl. 254. st. 3. SZ-a troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava određuju se paušalno u iznosu od 5% od utrška, a ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši, odredit će se u stvarnoj visini. S obzirom na to da su navedene nekretnine unovčene za iznos od 1.020.572,04 eura, proizlazi da bi 5% od utrška iznosilo bi 51.028,60 eura, a stečajna upraviteljica je navela i obrazložila da su stvarno nastali troškovi unovčenja bili znatno viši od 5% od utrška, te da iznose 100.929,50 eura (a odnose se na Bankarska naknada Addiko bank d.d. -198,23 eura; Državni proračun - sudske pristojbe-717,97 eura; Materijalni troškovi (pečat, poštarina i dr.)-89,55 eura; nagrada stečajnom upravitelju (ukupni trošak)- 77.241,06 eura; HEP Elektra d.o.o. Zagreb- 4.581,16 eura; gradska plinara Zagreb – Opskrba d.o.o. Zagreb- 1.707,46 eura; vodoopskrba i odvodnja d.o.o. Zagreb- 2.328,00 eura; Peridot d.o.o. Zagreb- 530,89 eura; trošak knjigovodstvenih usluga- 3.079,16 eura; trošak ovrhe u predmetu OGS u Zagrebu Ovr-5508/2018- 4.897,86 eura; predvidivi troškovi do zaključenja stečaja-5.558,16 eura).
  7. Iz podneska razlučnog vjerovnika od 14. lipnja 2023., kao i iz zapisnika s ročišta za diobu kupovnine održanog 14. veljače 2024., proizlazi da je razlučni vjerovnik suglasan s dijelom obračuna troškova koji se odnosi na nagradu stečajnoj upraviteljici u iznosu od 77.241,06 eura, zatim bankarske naknade u iznosu 198,23 eura, troškova sudskih pristojbi u iznosu od 717,97 eura, materijalnih troškova koji iznose

89,55 eura te knjigovodstvenih usluga u iznosu od 3.079,16 eura, što znači da je suglasan s obračunom troškova za iznos od 81.328,97 eura.

8. Međutim Međutim razlučni je vjerovnik osporio obračun troškova unovčenja za ukupan iznos od 19.603,53 eura. Riječ je o troškovima: HEP Elektra d.o.o. Zagreb- 4.581,16 eura; Gradska plinara Zagreb – Opskrba d.o.o. Zagreb- 1.707,46 eura; Vdopskrba i odvodnja d.o.o. Zagreb- 2.328,00 eura; Peridot d.o.o. Zagreb- 530,89 eura; trošak ovrhe u predmetu OGS u Zagrebu Ovr-5508/2018- 4.897,86 eura; predvidivi troškovi do zaključenja stečaja-5.558,16 eura. Nakon što se stečajna upraviteljica pisano očitovala o osporenim troškovima, i nakon što je održano ročište 14. veljače 2024., utvrđeno je da je razlučni vjerovnik pravilno osporio navedene troškove.

- 8.1. Naime, u odnosu na trošak Vodoopskrbe i odvodnje u iznosu od 2.328,00 eura, prema navodima razlučnog vjerovnika postoji zapis o očitanju vodomjera od 4. listopada 2018. na adresi Dugi dol iz kojeg se ne može zaključiti u kojim nekretninama i u kojem razdoblju su nastali troškovi u iznosu od 2.328,00 EUR, koju okolnost stečajna upraviteljica nije osporila. Nadalje, a u odnosu na troškove ovrhe HEP-a u iznosu od 4.581,16 eura i GPZ-a u iznosu od 1.707,46 eura, razlučni vjerovnik je naveo da stečajna upraviteljica nije specificirala razdoblje već je samo navela da se radi o troškovima nastalim u razdoblju od otvaranja stečajnog postupka do 2020. godine za stanove u Dugom dolu i Komarskom putu dok su nakon toga nastajali režijski troškovi za stanove u Dugom dolu, kao i da se podaci o neovlaštenom korištenju stanova i režijskim troškovima nalaze u stečajnom spisu. Pravilno razlučni vjerovnik ukazuje da je osam stanova na adresi Komarski put kupcima predano 18. veljače 2019., te da je stečajna upraviteljica imala ključeve od tri od ukupno četiri stana na adresi Dugi dol, koje okolnosti stečajna upraviteljica nije ni osporila. Štoviše za sve komunalne troškove navela je da je do troškova komunalnih usluga i ovrha na teret stečajnog dužnika došlo zbog korištenja stanova od strane vlasnika i bivše odgovorne osobe stečajnog dužnika Željka Čičeka i njegove supruge Renate do prodaje u ovršnim postupcima, pa tim više ti troškovi ne mogu teretiti razlučnog vjerovnika. Štoviše iz navoda stečajne upraviteljice proizlazi da prema njoj dostupnoj dokumentaciji režijski troškovi djelomično su podmirivani od strane Renate Čiček, no za neplaćene račune i obračunane kamate pokretani su ovršni postupci protiv stečajnog dužnika na koje je stečajna upraviteljica izjavljivala prigovore. Zbog navedenog je osnovano osporavanje navedenih troškova. Iz istog je razloga neosnovan i predvidivi troškovi do zaključenja stečaja u iznosu od 5.558,16 eura, koji se po navodima stečajne upraviteljice (očitoвање od 5. rujna 2023.) odnosi na buduće troškove koji bi mogli nastati na osnovu podataka o pokrenutim ovršnim postupcima, dakle upravo u ovim postupcima za koje su nastali troškovi po ocjeni suda ne mogu pasti na teret razlučnog vjerovnika.

- 8.2. Osnovano je i osporavanje troškova ovrhe u predmetu Općinskog građanskog suda u Zagrebu broj Ovr-5508/18 u iznosu od 4.897,86 EUR (rješenje Općinskog građanskog suda u Zagrebu od 3. veljače 2023., podbroj 182) koji se odnosi na bravarske troškove, troškove radnika za deložacije i odvjetničke troškove budući da je doista u točki III. Zaključka Općinskog građanskog suda u Zagrebu od 4. siječnja 2021. u predmeti broj Ovr-5508/18, podbroj 79 jasno navedeno da se nekretnine nalaze u posjedu ovršenika, koje tvrdnje stečajna

upraviteljica nije osporila, stoga nema razloga da i taj trošak tereti razlučnog vjerovnika.

- 8.3. Razlučni vjerovnik osnovao je osporio je i trošak Peridot d.o.o. u iznosu od 530,99 EUR izdan za uslugu sudjelovanja sudskog vještaka kod razgledavanja i planiranog preuzimanja stanova u vlasništvu stečajnog dužnika, a radi utvrđenja njihovog stanja i visine najamnine za svaki pojedini stan. Budući da osim za garažu niti jedna najamnina nije naplaćena to pravilno upire razlučni vjerovnik da isti ne može stečajnu masu, odnosno da za taj iznos ne može biti umanjeno njegovo namirenje.
9. S obzirom na to da su nekretnine iz izreke ovog rješenja unovčene za iznos od 1.020.572,04 eura, da su stvarno nastali troškovi unovčenja bili znatno viši 5% od utška, odnosno da u skladu s obračunom stečajne upraviteljice u dijelu s kojim se razlučni vjerovnik suglasio iznosili 81.325,97 eura, to je sud odlučio kao u izreci rješenja, time da će se razlučni vjerovnik CENTAR BANKA d.d. u stečaju namirit djelomično u iznosu od 939.246,07 eura.

Zagreb, 3. veljače 2025.

Sutkinja:  
Maja Praljak

**POUKA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ovog rješenja nezadovoljna stranka može uložiti žalbu Visokom trgovačkom sudu RH u roku od 8 dana od primitka rješenja, a ulaže se putem ovog Suda u 2 primjerka za Sud i po 1 za svaku protivnu stranu.

Dna:

1. Stečajni upravitelj
2. CENTAR BANKA d.d. u stečaju po stečajnom upravitelju
3. e-Oglasna ploča
4. računovodstvu TSZG po pravomoćnosti uz zaključak s nalogom za prijenos kupovnine

Broj zapisa: **9-30872-8408e**

Kontrolni broj: **01f42-42969-1bc76**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=MAJA PRALJAK, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.