

STEČAJNI UPRAVITELJ
TOMISLAV ČOGA

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
J.F. Kennedyja 11
ZAGREB

POSLOVNI BROJ: **St-888/2017**

DUŽNIK: **GRAMDIN d.o.o. u stečaju**, Zagreb, Omiška 20, OIB 74796994154

PREDMET: Detaljno izvješće o nastalim i nepodmirenim stvarnim troškovima stečajnog postupka dopunjeno sa dospjelim stvarnim troškovima koji izravno terete prodane nekretnine, te izvješće o predvidivim troškovima stečajnog postupka za narednih 6 mjeseci

Sukladno zaključku Trgovačkog suda u Zagrebu od 31.07.2025. **dostavljam sudu detaljno izvješće** o nastalim i nepodmirenim stvarnim troškovima stečajnog postupka, te izvješće o predvidivim troškovima stečajnog postupka za narednih 6 mjeseci.

Ovo je izvješće dopunjeno sa dospjelim stvarnim troškovima koji **izravno terete prodane nekretnine**, sve prema obavijestima pružatelja usluga (HEP ELEKTRA d.o.o., GSKG d.o.o., GRAD ZAGREB, ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o.) i očevidniku Financijske agencije.

Prema pravnom shvaćanju prihvaćenom na sjednici sudaca i sudskih savjetnika svih sudskih odjela Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, broj Su-55/08, od 19. lipnja 2008., proizlazi da su različni vjerovnici dužni participirati u troškovima stečajnog postupka, a troškovi unovčenja stvari su, osim troškova koji su u vezi s prodajom (troškovi prodaje kao npr. procjena nekretnine, oglas o prodaji), i svi drugi troškovi koji izravno terete prodanu stvar (**izravni troškovi**). Troškovi koji nisu u izravnoj vezi s unovčenjem stvari na kojima postoji različno pravo, ali su kao opći troškovi nastali radi cjelokupne stečajne mase, namiruju se iz cijene postignute prodajom stvari razmjerno (**razmjerni troškovi**) vrijednosti stvari na kojoj postoji različno pravo u odnosu na ostalu stečajnu masu i namiruju se u okviru troškova unovčenja stvari.

UVOD

U stečajnom postupku St-888/2017 **završeno je unovčenje stečajne mase**, a koje unovčenje je provedeno u dva ovršna postupka (Ovr-166/2022 i Ovr-243/2022, oba kod Trgovačkog suda u Zagrebu), **primjenom pravila o unovčenju predmeta na kojima postoji razlučno pravo u stečajnom postupku.**

U ovršnom postupku **Ovr-166/2022** unovčene su sljedeće nekretnine stečajnog dužnika:

- Stan oznake B4 na adresi Vinogradi odvojak 22
- Spremište B4 na adresi Vinogradi odvojak 22

za ukupan iznos od **176.631,95 Eur.**

U ovršnom postupku **Ovr-243/2022** unovčene su sljedeće nekretnine stečajnog dužnika:

- Garaža oznake 2 na adresi Teškovec 6
- Dvosobni stan oznake S3 i parkirališno mjesto na adresi Teškovec 6
- Garaža oznake 2 na adresi Teškovec 8
- Dvorište površine 9 m²

za ukupan iznos od **129.870,00 Eur.**

Ukupan iznos unovčenja svih nekretnina stečajnog dužnika iznosi **306.501,95 Eur**, tako da **razmjer troškova** koji se namiruju iz cijene postignute prodajom dužnikovih nekretnina tereti:

- Ovr-166/2022 sa **57,63 %**
- Ovr-243/2022 sa **42,37 %**.

DETALJAN POPIS NASTALIH, A NEPODMIRENIH STVARNIH TROŠKOVA STEČAJNOG POSTUPKA

Prema odredbi čl.254.st.3. Stečajnog zakona (NN 71/15 do 27/24, dalje: SZ), troškovi unovčenja predmeta razlučnoga prava određuju se paušalno u iznosu od 5 % od utška. Ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši, odredit će se u **stvarnoj visini**.

1. DOSPJELI STVARNI TROŠKOVI KOJI IZRAVNO TERETE PRODANE NEKRETNINE

U ovršnom postupku **Ovr-166/2022** unovčene su nekretnine stečajnog dužnika na adresi **Vinogradi odvojak 22**. Dospjeli stvarni troškovi koji **izravno terete** prodane nekretnine su:

- Trošak električne energije temeljem rješenja Ovr-3631/19, ukupno 436,95 Eur,
- Trošak električne energije temeljem rješenja Ovr-3800/20, ukupno 406,75 Eur,
- Trošak električne energije temeljem rješenja Ovr-803/21, ukupno 302,18 Eur,
- Trošak električne energije temeljem rješenja Ovr-2066/20, ukupno 376,72 Eur,
- Trošak električne energije temeljem rješenja Ovr-11326/19, ukupno 505,36 Eur,
- Trošak električne energije temeljem rješenja Ovr-4800/22, ukupno 716,84 Eur,
- Trošak električne energije temeljem rješenja Ovr-121510/22, ukupno 339,05 Eur,
- Trošak električne energije temeljem rješenja Ovr-80541/22, ukupno 350,15 Eur,
- Trošak električne energije temeljem rješenja Ovr-23937/23, ukupno 165,94 Eur,
- Komunalni doprinos temeljem rješenja UP/I-363-02/24-009/160, ukupno 1.196,21 Eur.

Ukupni stvarni troškovi koji izravno terete nekretnine prodane u Ovr-166/2022 iznose **4.796,15 Eur.**

U ovršnom postupku **Ovr-243/2022** unovčene su nekretnine stečajnog dužnika na adresi **Teškovec 6 i 8**. Dospjeli stvarni troškovi koji **izravno terete** prodane nekretnine su:

- Pričuva za garažu temeljem rješenja Ovr-46947/19, ukupno 146,23 Eur,
- Vodna naknada, garaža, temeljem rješenja UP/I-363-03/2021-13/00221, ukupno 88,75 Eur,
- Vodna naknada, garaža, temeljem rješenja UP/I-363-03/2023-13/00760, ukupno 79,59 Eur,
- Komunalna naknada, garaža, temeljem rješenja UP/I-363-03/2023-11/03736, uk. 76,22 Eur,
- Pričuva za garažu temeljem rješenja Ovr-76277/22, ukupno 181,10 Eur,
- Pričuva za garažu temeljem rješenja Ovr-11757/2025, ukupno 135,97 Eur.

Ukupni stvarni troškovi koji izravno terete nekretnine prodane u Ovr-243/2022 iznose **561,63 Eur**.

2. DOSPJELI STVARNI TROŠKOVI KOJI RAZMJERNO TERETE PRODANE NEKRETNINE

1. Trošak knjigovodstva

Prema ponudi od 30.03.2018., a koju ponudu je stečajni upravitelj prihvatio, mjesečna cijena knjigovodstvenih usluga iznosi 66,36 Eur (tada 500,00 kn) + PDV.

Za razdoblje od otvaranja stečaja (od 01.04.2018.) do 31.07.2025. ukupan broj mjeseci je 88, tako da je trošak knjigovodstva 5.839,68 Eur + PDV, a što ukupno iznosi **7.299,60 Eur**.

2. Trošak nagrade stečajnom upravitelju

Ukupan iznos za koji su unovčene nekretnine stečajnog dužnika je **306.501,95 Eur, ili 2.309.338,94 kn** (obračunato po fiksnom tečaju konverzije 1 Eur = 7,53450 Kn).

Nagrada je **obračunata u kn**, sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 105/15), a na temelju čl.94.st.2. SZ. Obračunati iznos nagrade od 191.653,73 Kn treba se uvećati za 7,5 % doprinosa za HZZO.

Ukupan iznos nagrade je 191.653,73 Kn + 7,5 % = 206.027,76 kn ili **27.344,58 Eur**.

Nastali, a nepodmireni stvarni troškovi koji razmjerno terete prodane nekretnine ukupno iznose 34.644,18 Eur.

Kako **razmjer troškova** koji se namiruju iz cijene postignute prodajom dužnikovih nekretnina tereti Ovr-166/2022 sa **57,63 %** a Ovr-243/2022 sa **42,37 %**, tako:

- Troškovi koji razmjerno terete nekretnine prodane u Ovr-166/2022 iznose **19.965,44 Eur**,
- Troškovi koji razmjerno terete nekretnine prodane u Ovr-243/2022 iznose **14.678,74 Eur**.

3. DETALJAN POPIS PREDVIDIVIH TROŠKOVA STEČAJNOG POSTUPKA ZA NAREDNIH 6 MJESECI (01.01.2025. do 30.06.2025.) KOJI RAZMJERNO TERETE PRODANE NEKRETNINE

1. Trošak knjigovodstva

Prema ponudi od 30.03.2018., a koju ponudu je stečajni upravitelj prihvatio, mjesečna cijena knjigovodstvenih usluga iznosi 66,36 Eur (tada 500,00 kn) + PDV.

Za razdoblje od narednih 6 mjeseci trošak knjigovodstva iznosi 398,16 Eur + PDV, a što ukupno iznosi **497,70 Eur**.

2. Trošak poslovnog računa kod banke i zatvaranja računa
Mjesečni trošak vođenja poslovnog računa iznosi 15,00 Eur, dok trošak zatvaranja računa iznosi 35,00 Eur, što ukupno za narednih 6 mjeseci iznosi **125,00 Eur**.
3. Paušalna pristojba Tar.br. 24. (Uredba o Tarifi sudskih pristojbi, NN 37/23), iznos od **265,45 Eur**.

Predvidivi troškovi stečajnog postupka koji razmjerno terete prodane nekretnine za narednih 6 mjeseci iznose 888,15 Eur.

Kako **razmjer predvidivih troškova** koji se namiruju iz cijene postignute prodajom dužnikovih nekretnina tereti Ovr-166/2022 sa **57,63 %** a Ovr-243/2022 sa **42,37 %**, tako:

- Predvidivi troškovi koji razmjerno terete Ovr-166/2022 iznose **511,84 Eur**,
- Predvidivi troškovi koji razmjerno terete Ovr-243/2022 iznose **376,31 Eur**.

4. ZBROJ SVIH TROŠKOVA STEČAJNOG POSTUPKA

IZRAVNI TROŠKOVI

- 4.1. Troškovi koji izravno terete nekretnine prodane u Ovr-166/2022 iznose **4.796,15 Eur**.
- 4.2. Troškovi koji izravno terete nekretnine prodane u Ovr-243/2022 iznose **561,63 Eur**.

RAZMJERNI TROŠKOVI

- 4.3. Troškovi koji razmjerno terete nekretnine prodane u Ovr-166/2022 iznose **19.965,44 Eur**.
- 4.4. Troškovi koji razmjerno terete nekretnine prodane u Ovr-243/2022 iznose **14.678,74 Eur**.

PREDVIDIVI RAZMJERNI TROŠKOVI

- 4.5. Predvidivi troškovi koji terete nekretnine prodane u Ovr-166/2022 iznose **511,84 Eur**.
- 4.6. Predvidivi troškovi koji terete nekretnine prodane u Ovr-243/2022 iznose **376,31 Eur**.

Dio troškova koji terete unovčenje u **OVR-166/2022** iznosi 25.273,43 Eur.

Dio troškova koji terete unovčenje u **OVR-243/2022** iznosi 15.616,68 Eur.

Ukupno dospjeli i predvidivi troškovi stečajnog postupka iznose 40.890,11 Eur.

5. PRIJEDLOG STEČAJNOG UPRAVITELJA

Stečajni upravitelj predlaže da sud posebnim rješenjem o troškovima **pozove kupca nekretnina stečajnog dužnika uplatiti iznad navedene troškove postupka iz čl.254.st.3. SZ** na depozitni račun Trgovačkog suda u Zagrebu.

Zagreb, 17.08.2025.

Stečajni upravitelj
Tomislav Čoga