

Nadležni sud: **Trgovački sud u Varaždinu**  
Na poslovni broj: **St-399/2021**  
Dužnik: **ZAPREŠIĆ PROJEKT d.o.o. u stečaju**  
**Zagreb, Debanićeva ulica 15**  
**OIB: 12564989129**

## **PODNEŠAK STEČAJNE UPRAVITELJICE**

---

kojim dostavlja:

- **obračun troškova unovčenja predmeta razlučnog prava (stan Novi Vinodolski) prema čl. 254. SZ**
- **prijedlog donošenja rješenja dosudi uz oslobađanje kupca od polaganja kupovnine prema Čl. 107. OZ**

U ovom stečajnom postupku je 12.07.2023. zaključena je 1. (prva) elektronička javna dražba koju je FINA provodila pod identifikatorom nadmetanja 43201 radi prodaje nekretnine (stan u Novom Vinodolskom) opterećene razlučnim pravom, i to:

- nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Crikvenici, Zemljišnoknjižni odjel Novi Vinodolski, u zk. ul. 5382 k.o. Novi Vinodolski, čkbr. 3894/42 stambena zgrada i dvorište sa 1140 m<sup>2</sup>, 31. suvlasnički dio dužnika: 9776/388166.

Na nekretnini je upisano razlučno pravo u korist vjerovnika Martin Klapač, Zaprešić, Ulica Miroslava Krleže 55, OIB: 19577386823.

Utvrđena vrijednost nekretnine, u naravi stan površine 45,21 m<sup>2</sup> na I. katu stambene zgrade u Novom Vinodolskom, Zagrebačka 32, iznosila je 76.581,06 EUR /577.000,00 kn. Za sudjelovanje na 1. dražbi uplaćeno je 13 jamčevina, a postignuta cijena je znatno viša od utvrđene vrijednosti.

Naime, prema Izvještaju Financijske agencije o provedenoj elektroničkoj dražbi od 13.07.2023., objavljenom na e-oglasnoj ploči suda 09.08.2023., u točki VII. Lista ponuditelja sa zadnjom najvišom valjanom ponudom u nadmetanju, **najvišu ponudu dao je ponuditelj Martin Klapač, Zaprešić, Ulica Miroslava Krleže 55, OIB: 19577386823 na iznos od 105.685,80 EUR / 796.289,66 kn** (pod rednim brojem 9.).

Isti je kao osoba koja jedina ima razlučno pravo na nekretnini, prije zaključenja dražbe, podneskom od 12.07.2023. predložio sudu, sukladno čl. 107. st. 1. Ovršnog zakona, oslobađanje od polaganja dijela kupovnine za koji se osnovano može pretpostaviti da će biti pokriven iznosom koji će mu kao razlučnom vjerovniku pripasti prema rješenju o namirenju.

U slučaju da sud kod donošenja rješenja o dosudi odluči udovoljiti zahtjevu razlučnog vjerovnika i osloboditi ga djelomično od polaganja kupovnine, stečajna upraviteljica ovim podneskom dostavlja obračun troškova koji terete unovčenje predmetne nekretnine sa razlučnim pravom, kako bi sud mogao odrediti iznos oslobođenja kao razliku između postignute cijene od 105.685,80 EUR / 796.289,66 kn i obračunatih troškova koji se sukladno Čl. 248. SZ namiruju iz unovčenja nekretnine.

## **TROŠKOVI UNOVČENJA PREDMETA RAZLUČNOG PRAVA**

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

**U ovom predmetu stvarni troškovi su veći od 5%, te se utvrđuju u stvarnoj visini i iznose 15.907,24 EUR / 119.853,08 kn, prema u nastavku obrazloženom izračunu.**

U troškove su uključeni troškovi koji direktno terete unovčenje nekretnine (od r.br. 1. do 6.) i opći troškovi stečajnog postupka (r.br. 7. i 8.) obračunati do 12. mjeseca 2023. kao predvidivog roka dovršetka postupka unovčenja nekretnine u Novom Vinodolskom.

Osim nekretnine u Novom Vinodolskom, stečajnu masu čini nekretnina u Zaprešiću, Davora Bašića 10, čija je prodaja putem elektroničke javne dražbe u tijeku. Bez ponuda su zaključene 1. i 2. dražba, te je prodaja nastavljena objavom poziva za 3. elektroničku dražbu koja završava 29.12.2023. po početnoj cijeni od 211.961,64 EUR / 1.597.024,98 kn (25% utvrđene vrijednosti). Budući da nije moguće predvidjeti cijenu po kojoj će se u konačnici unovčiti nekretnina u Zaprešiću, nije moguće utvrditi ni postotak u kojem nekretnina u Novom Vinodolskom sudjeluje u ukupnom unovčenju, a koji postotak bi se primijenio za utvrđivanje razmjernog dijela općih troškova. Stoga su u obračun troškova unovčenja nekretnine Novi Vinodolski uključeni svi opći troškovi (knjigovodstvo i naknade banke) koji su nastali ili će nastati do 12/2023, dok će se opći troškovi koji će nastati od 1. mj. 2024. do zaključenja stečajnog postupka, obračunati i namirivati iz unovčenja druge nekretnine u Zaprešiću.

**Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava (nekretnine) su kako slijedi:**

<b>Redni broj</b>	<b>Troškovi unovčenja nekretnine (stan Novi Vinodolski, Zagrebačka 32)</b>	<b>Iznos (kn)</b>	<b>Iznos (EUR)</b>
1.	Nagrada stečajnom upravitelju	83.703,17	11.109,32
2.	Putni troškovi stečajnog upravitelja	2.492,41	330,80
3.	Trošak procjene vrijednosti nekretnine	4.000,00	530,89
4.	Trošak jedne održane dražbe FINA	700,00	92,91
5.	Režije - fiksna naknada za vodu	1.699,96	225,62
6.	Troškovi javnog bilježnika - promjena općih podataka (naziva vlasnika) na nekretnini	398,62	52,91
7.	Knjigovodstvene usluge	25.000,22	3.318,10
8.	Naknade banke	1.858,69	246,69
	<b>Ukupni troškovi</b>	<b>119.853,08</b>	<b>15.907,24</b>

Pojašnjenje troškova:

### **1. Nagrada stečajnom upravitelju**

Nagrada stečajnom upravitelju obračunata je sukladno čl. 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima na osnovicu od 105.685,80 EUR / 796.289,66 kn (ponuđena cijena za kupnju nekretnine). Primjenom postotaka na raspone iznosa

utvrđene Uredbom, **bruto iznos nagrade stečajnom upravitelju iznosi 11.109,32 EUR / 83.703,17 kn.**

Vrijednost unovčene stečajne mase u kunama				Nagrada u %	Osnovica za nagradu (kn)	Iznos nagrade (kn)
Od	0,00	do	100.000,00	16	100.000,00	16.000,00
na razliku od	100.000,01	do	300.000,00	12	200.000,00	24.000,00
na razliku od	300.000,01	do	500.000,00	10	200.000,00	20.000,00
na razliku od	500.000,01	do	1.000.000,00	8	296.289,66	23.703,17
UKUPNO					<b>796.289,66</b>	<b>83.703,17</b>

**= 11.109,32 EUR**

## 2. Putni nalozi stečajnog upravitelja

Odnose se na dva putna naloga koji izravno terete unovčenje nekretnine u Novom Vinodolskom u iznosu od 330,80 EUR / 2.491,41 kn.

*- putni nalozi u prilogu*

## 3. Trošak procjene vrijednosti nekretnine

Trošak procjene nekretnine u Novom Vinodolskom na osnovu koje je utvrđena vrijednost nekretnine iznosi 530,89 EUR / 4.000,00 kn. Procjenu je izradio ovlašteni procjenitelj ARSING d.o.o. Varaždin, Stalni sudski vještak i procjenitelj za područje građevinarstva i procjenu nekretnina Aleksandar Samac, dipl.ing. građ. dana 21.02.2022. godine.

*- račun za procjenu vrijednosti nekretnine u prilogu*

## 4. Trošak jedne održane dražbe FINA

Financijskoj agenciji uplaćen je predujam u iznosu 2.800,00 kn / 371,62 EUR za održavanje četiri dražbe. Nekretnina je prodana na 1. dražbi, te će se zatražiti povrat za 3 neodržane dražbe. Trošak od 92,91 EUR / 700,00 kn je stvarni trošak održane dražbe koji direktno tereti unovčenje nekretnine.

## 5. Režije - fiksna naknada za vodu

Radi se o troškovima za fiksni dio vode i odvodnje po računima VIO Žrnovnica Crikvenica Vinodol d.o.o. za razdoblje od 12/2021 do 9/2023 u iznosu 204,22 EUR / 1.538,70 kn, uvećano za buduće račune za naredna 3 mjeseca do predviđivog okončanja prodaje u iznosu 21,40 EUR / 161,24 kn. Ukupno ovi troškovi iznose 225,62 EUR / 1.699,96 kn.

## 6. Troškovi javnog bilježnika - promjena općih podataka (naziva vlasnika) na nekretnini

Odnosi se na troškove javnog bilježnika za rješavanje zemljišno-knjižnog stanja i utvrđivanje sadašnjeg vlasnika nekretnine kao pravnog sljednika društva IZGRADNJA d.o.o. Zaprešić koje je bilo upisano kao vlasnik nekretnine u vrijeme otvaranja stečajnog postupka.

*- račun javnog bilježnika u prilogu*

## 7. Knjigovodstvene usluge

Za vođenje poslovnih knjiga angažiran je LINA PLUS, vl. Nataša Litvić, računovodstveno uslužni obrt, Tarašćice 19, Koprivnica uz mjesečnu naknadu od 1.000,00 kn / 132,72 EUR (800,00 kn / 106,18 EUR uvećano za PDV), kako je navedeno u prihvaćenom izvještaju

stečajnog upravitelja sa izvještajnog ročišta. Troškovi knjigovodstva obračunati su od otvaranja stečajnog postupka 12/2021 do 12/2023 ( 25 mj. x 132,72 EUR = 3.318,10 EUR).

## **8. Naknade banci za vođenje računa**

Naknade banci obračunate su u ukupnom iznosu 246,69 EUR / 1.858,69 kn, a uključuju dospjele naknade u iznosu 216,69 EUR / 1.632,65 kn i rezervaciju od 30,00 EUR / 226,04 kn naknade za vođenje računa za 3 mjeseca (10., 11. i 12.mj. 2023).

## **ZAKLJUČAK I PRIJEDLOG**

Iz prethodno navedenog obračuna proizlazi kako ukupan trošak unovčenja nekretnine u Novom Vinodolskom, opterećene razlučnim pravom iznosi 15.907,24 EUR / 119.853,08 kn.

Ponuditelj Martin Klapač, Zaprešić, Ulica Miroslava Krleže 55, OIB: 19577386823 na 1. dražbi dao je najvišu ponudu na iznos od 105.685,80 EUR / 796.289,66 kn.

Ponuditelj je uplatio jamčevinu u iznosu 7.658,11 EUR / 57.700,03 kn.

**Jamčevina nije dostatna za namirenje svih troškova – nedostaje iznos od 8.249,13 EUR / 62.153,05 kn** (troškovi 15.907,24 EUR / 119.853,08 kn minus uplaćena jamčevina 7.658,11 EUR / 57.700,03 kn)

Protutražbina ponuditelja Martin Klapač, Zaprešić, Ulica Miroslava Krleže 55, OIB: 19577386823 kao prvog i jedinog razlučnog vjerovnika koji se namiruje iz unovčenja nekretnine na dan otvaranja stečajnog postupka 02.12.2021. iznosila je 506.541,21 EUR / 3.816.634,72 kn.

Podneskom od 12.07.2023. ponuditelj Martin Klapač, Zaprešić, Ulica Miroslava Krleže 55, OIB: 19577386823 je kao osoba koja jedina ima razlučno pravo na nekretnini, prije zaključenja dražbe predložio sudu, sukladno čl. 107. st. 1. Ovršnog zakona, oslobađanje od polaganja dijela kupovnine za koji se osnovano može pretpostaviti da će biti pokriven iznosom koji će mu pripasti prema rješenju o namirenju, odnosno predložio je da ga naslovni sud pozove samo na plaćanje iznosa troškova koji otpadaju na predmetnu nekretninu, a čiji će obračun dostaviti stečajni upravitelj dužnika, umanjen za već plaćenu jamčevinu za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi.

Slijedom navedenog, postignuta cijena na dražbi iznosi 105.685,80 EUR / 796.289,66 kn. Nakon namirenja troškova **preostaje iznos od 89.778,56 EUR / 676.436,58 kn za koji bi se kupac mogao osloboditi od polaganja kupovnine** jer se za taj iznos osnovano može pretpostaviti da će biti pokriven iznosom koji će mu kao razlučnom vjerovniku pripasti prema rješenju o namirenju.

---

U slučaju da sud temeljem Izvještaja Financijske agencije o provedenoj elektroničkoj dražbi (identifikator nadmetanja 43201) i podneska kupca, ujedno i jedinog razlučnog vjerovnika odluči osloboditi polaganja kupovnine sukladno Čl. 107. Ovršnog zakona, predlaže se sudu donošenje rješenja o dosudi kako slijedi:

- I. Utvrđuje se da je kupac Martin Klapač, Zaprešić, Ulica Miroslava Krleže 55, OIB: 19577386823 ponudio najveću cijenu i da su ispunjene pretpostavke da mu se dosudi nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Crikvenici, Zemljišnoknjižni odjel Novi Vinodolski, u zk. ul. 5382 k.o. Novi Vinodolski, čkb. 3894/42 stambena zgrada i dvorište sa 1140 m<sup>2</sup>, 31. suvlasnički dio dužnika: 9776/388166.
- II. Nekretnina iz točke I. dosuđuje se kupcu Martin Klapač, Zaprešić, Ulica Miroslava Krleže 55, OIB: 19577386823, za cijenu u iznosu od 105.685,80 EUR / 796.289,66 kn.
- III. Kupac Martin Klapač, Zaprešić, Ulica Miroslava Krleže 55, OIB: 19577386823 se oslobađa od plaćanja kupovnine u iznosu od 89.778,56 EUR / 676.436,58 kn.
- IV. Razlika između postignute kupovnine i iznosa za koji je kupac oslobođen od plaćanja kupovnine u iznosu od 15.907,24 EUR / 119.853,08 kn namiriti će se djelomično iz sredstava uplaćene jamčevine u iznosu od 7.658,11 EUR / 57.700,03 kn, dok je preostali iznos od 8.249,13 EUR / 62.153,05 kn kupac u obvezi uplatiti na račun Financijske agencije.
- V. Nalaže se kupcu Martin Klapač, Zaprešić, Ulica Miroslava Krleže 55, OIB: 19577386823, da u roku od 30 dana od dana objave rješenja o dosudi na e-Oglasnoj ploči suda uplati preostali iznos od 8.249,13 EUR / 62.153,05 kn na račun Financijske agencije IBAN: HR1123900011300028787, Model HR11.

Pod "Poziv na broj" (PNB) kao podatak prvi (P1) treba upisati broj 43201, a kao podatak drugi (P2) broj koji je sadržan u tablici pod rednim brojem VII (Lista ponuditelja sa zadnjom najvišom valjanom ponudom u nadmetanju) – 394874.

Nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi i nakon što kupac uplati razliku od 8.249,13 EUR / 62.153,05 kn za pokriće troškova unovčenja nekretnine (pored već uplaćene jamčevine 7.658,11 EUR / 57.700,03 kn), predlaže se sudu da zaključkom odredi predaju nekretnine u posjed kupcu, zakaže ročište za diobu kupovnine, te nakon istog donese rješenje o namirenju sukladno Čl. 248. SZ.

Stečajna upraviteljica

Sanja Janči

U Čakovcu, 26.10.2023.

**Prilozi:**

- kako je navedeno u tekstu