

Zagreb, 03.04.2025.

Na broj: St-955/2024

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU

Stečajni dužnik: **Gresmat projekt d.o.o. u stečaju**, Zagreb, Gradišće 22, OIB: 75721036264, zastupano stečajnoj upraviteljici Nini Mamula, Zagreb, Ulica grada Vukovara 226B, OIB:09886065995

P R I J E D L O G

za diobu kupovnine s obračunom troškova unovčenja imovine opterećene razlučnim pravom nakon unovčenja dijela imovine stečajnog dužnika (čl. 254. Stečajnog zakona)

I. Stečajna upraviteljica dostavlja Naslovnom sudu prijedlog za diobu kupovnine s obračunom troškova unovčenja imovine opterećene razlučnim pravom nakon unovčenja dijela imovine stečajnog dužnika sukladno čl. 254. i 248. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, 36/2022, 27/ 2024 u daljnjem tekstu SZ).

I.a. U predmetnom stečajnom postupku, rješenjem o dosudi od dana 24. siječnja 2025.g. koje je postalo pravomoćno dana 12.03.2025. , kupcu H-ABDUCO d.o.o., Zagreb, Radnička Cesta 41, OIB: 13667298928 dosuđene su nekretnine upisane u:

- zk.ul. 780, k.o. 301639 Mirca kod Os Split, zk odjel Supetar, zkč.br. 175/13, dvor, kuća, ukupne površine 1577 m2 i to:

- 24. Suvlasnički dio: 49/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-24),
- 25. Suvlasnički dio: 48 /1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-25),
- 26. Suvlasnički dio: 53/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-26),

-zk.ul.881, k.o. 301639 Mirca kod Os Split, zk odjel Supetar, zkč.br.161/11, zgrada, dvorište, ukupne površine 600 m2 i to:

- 2. Suvlasnički dio: 1603/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2),
- 3. Suvlasnički dio: 1703/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3),
- 4. Suvlasnički dio: 1603/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4),

-zk.ul. 895 k.o. 301639 Mirca kod Os Split, zk odjel Supetar, zkč.br. 161/4, zgrada, dvorište, ukupne površine 400 m2 i to:

- 1. Suvlasnički dio: 1313/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1),

**STEČAJNA UPRAVITELJICA
NINA MAMULA**

Ulica grada Vukovara 226b, Zagreb

GSM: + 385 (0) 98 190 8991 e-mail:mamulanina7@gmail.com

- 2. Suvlasnički dio: 1399/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2),
 - 3. Suvlasnički dio: 1419/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3),
 - 4. Suvlasnički dio: 1413/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4),
 - 5. Suvlasnički dio: 1419/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5),
- zk.ul. 894, k.o. 301639 Mirca kod Os Split, zk odjel Supetar, zkč.br. 161/10, zgrada, dvorište, ukupne površine 400 m2 i to:
- 5. Suvlasnički dio: 1419/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5),
 - 6. Suvlasnički dio: 1413/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6).

za iznos od **1.646.000,00 EUR**, po provedenoj prvoj elektroničkoj javnoj dražbi pred Financijskom agencijom.

Unovčene nekretnine ne podliježu obvezi plaćanja poreza na dodanu vrijednost.

Kupac je oslobođen od polaganja kupovnine s obzirom da je prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu koji je izjavio da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine, osim u dijelu kupovnine koji odgovara iznosu troškova postupka.

I.b. Također, u predmetnom stečajnom postupku, pravomoćnim rješenjem o dosudi od dana 24. siječnja 2025.g., kupcu H-ABDUCO d.o.o., Zagreb, Radnička Cesta 41, OIB: 13667298928 dosuđena je nekretnina upisana u zk.ul.2294, k.o. 325422 Sesvete kod Općinskog suda u Sesvetama, zk. odjel Sesvete, zkč.br.12/1, kuća br. 7, kuća br. 7a, kuća br. 9 Kašinska cesta, dvorište Kašinska cesta, ukupne površine 3458 m2 i to:

- 4. Suvlasnički dio: 0,32/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) povezano s vlasništvom ureda br. 4 na 3. katu poslovne diletacije, površine 29,50 m2 i zajedničkim dijelovima poslovne diletacije u 0,65/100 dijela;

- 5. Suvlasnički dio: 0,26/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) povezano s vlasništvom ureda br. 5 na 3. katu poslovne diletacije, površine 24,55 m2 i zajedničkim dijelovima poslovne diletacije u 0,54/100 dijela;

-51. Suvlasnički dio: 0,81/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-51) povezano s vlasništvom ureda br. 2 u trećem katu poslovne diletacije, površine 75,62 m2 i zajedničkim dijelovima poslovne diletacije u 1,66/100 dijela

za iznos od **118.350,00 EUR**, po provedenoj prvoj elektroničkoj javnoj dražbi pred Financijskom agencijom.

I.c. U tijeku je i prodaja u ovršnom postupku koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod posl.br: Ovr-158/2024 (ranije Općinski građanski sud u Zagrebu, posl.br Ovrj-2341/2012) sljedećih nekretnina upisanih u:

-zk.ul.25819, k.o. 999901 Grad Zagreb kod OGS, zk odjel Zagreb, zkč.br. 7793/366 livada, zkč. br. 7793/393 livada, zkč. br. 7793/394 livada, zkč. br. 7793/395 livada, ukupne površine 752 m2;

STEČAJNA UPRAVITELJICA**NINA MAMULA**

Ulica grada Vukovara 226b, Zagreb

GSM: + 385 (0) 98 190 8991 e-mail:mamulanina7@gmail.com

-zk.ul.107967, k.o. 999901 Grad Zagreb kod OGS, zk odjel Zagreb, zkč.br. 7793/373 livada, zkč. br. 7793/396 livada, zkč. br. 7793/397 livada, ukupne površine 665 m2;

-zk.ul.107968, k.o. 999901 Grad Zagreb kod OGS, zk odjel Zagreb, zkč.br. 7793/374 livada, zkč. br. 7793/398 livada, ukupne površine 740 m2;

-zk.ul.107969, k.o. 999901 Grad Zagreb kod OGS, zk odjel Zagreb, zkč.br. 7793/375 Jurja ves uređeno zemljište, zkč. br. 7793/399 oranica, ukupne površine 47 m2;

-zk.ul.73219, k.o. 335258 Šestine kod OGS, zk odjel Zagreb, zkč.br. 1464/5 voćnjak, ukupne površine 28m2,

I.d. Također, je u tijeku i prodaja u ovršnom postupku koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod posl. br: Ovr-43/2025 (ranije Općinski sud u Splitu, SS Supetar, posl. br: Ovr-46/2025) sljedeće nekretnine upisane u :

-zk.ul. 780, k.o. 301639 Mirca kod Os Split, zk odjel Supetar, zkč.br. 175/13, dvor, kuća, ukupne površine 1577 m2 i to:

- 6. Suvlasnički dio: 43/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)

I.e. Tijekom stečajnog postupka ostvareni su i prihodi od zakupa nekretnina u iznosu od **22.936,00 EUR.**

Slijedom navedenog, u ovom stečajnom postupku ostvareni su prihodi u iznosu kako slijedi:

Redni broj	PRIHODI	Iznos u EUR	Udio u vrijednosti stečajne mase
1.	Prihod od prodaje poslovnih prostora u Sesvetama	118.350.00 €	4,92 %
2.	Prihod od prodaje 13 apartmana na Braču	1.646.000,00 €	68,43 %
3.	Prihodi od zakupa poslovnih prostora u Sesvetama	3.700,00 €	0,15 %
4.	Prihodi od zakupa apartmana na Braču	19.236,00 €	0,80 %
5.	Prihod od pripisa kamata	0,76 €	0,00
6.	Očekivani prihodi koji će se ostvariti unovčenjem preostalih nekretnina	618.160,00 €	25,70 %
	Ukupno:	2.405.446,76€	100 %

**STEČAJNA UPRAVITELJICA
NINA MAMULA**

Ulica grada Vukovara 226b, Zagreb

GSM: + 385 (0) 98 190 8991 e-mail:mamulanina7@gmail.com

U nastavku se dostavlja i pregled očekivanih prihoda koji će se ostvariti unovčenjem preostalih nekretnina:

Redni broj	OČEKIVANI PRIHODI	Iznos u EUR
1.	Prihod od prodaje nekretnine upisane u zk.ul.25819, k.o. 999901 Grad Zagreb kod OGS, zk odjel Zagreb, zkč.br. 7793/366 livada, zkč. br. 7793/393 livada, zkč. br. 7793/394 livada, zkč. br. 7793/395 livada, ukupne površine 752 m2	139.000,00 €
2.	Prihod od prodaje nekretnine upisane u zk.ul.107967, k.o. 999901 Grad Zagreb kod OGS, zk odjel Zagreb, zkč.br. 7793/373 livada, zkč. br. 7793/396 livada, zkč. br. 7793/397 livada, ukupne površine 665 m2	123.000,00 €
3.	Prihod od prodaje nekretnine upisane u zk.ul.107968, k.o. 999901 Grad Zagreb kod OGS, zk odjel Zagreb, zkč.br. 7793/374 livada, zkč. br. 7793/398 livada, ukupne površine 740 m2	205.000,00 €
4.	Prihod od prodaje nekretnine upisane u zk.ul.107969, k.o. 999901 Grad Zagreb kod OGS, zk odjel Zagreb, zkč.br. 7793/375 Jurja ves uređeno zemljište, zkč. br. 7793/399 oranica, ukupne površine 47 m2	8.680,00 €
5.	Prihod od prodaje nekretnine upisane u zk.ul.73219, k.o. 335258 Šestine kod OGS, zk odjel Zagreb, zkč.br. 1464/5 voćnjak, ukupne površine 28 m2	6.380,00 €
6.	Prihod od prodaje nekretnine upisane u zk.ul. 780, k.o. 301639 Mirca kod Os Split, zk odjel Supetar, zkč.br. 175/13, dvor, kuća, ukupne površine 1577 m2 i to: - 6. Suvlasnički dio: 43/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6), posebni dio zgrade označen Fp i plavom bojom - u naravi trosobni stan u prizemlju zgrade lijevo ukupne netto korisne površine 70,85 m2 , te pridruženi kućni vrt u prizemlju	136.100,00 €
Ukupno:		618.160,00€

II. Sukladno čl. 254. SZ-a dostavlja se obračun troškova unovčenja predmeta na kojem postoji razlučno pravo, a sve sukladno čl. 248. SZ-a.

Troškovi unovčenja:

a) Izravni troškovi unovčenja koji terete prodane nekretnine u cijelosti

Redn i broj:	Izravni troškovi unovčenja	Iznos u EUR	Udio
1.	Trošak naknade FINA-e za provedbu prodaje elektroničkom javnom dražbom	119,44 € ¹	100 %
UKUPNO:		119,44 €	100 %

b) Neizravni troškovi unovčenja koji razmjerno terete prodane nekretnine u odnosu na vrijednost ukupno unovčive imovine

Redn i broj:	Neizravni troškovi unovčenja	Iznos u EUR	Razmjerni dio za poslovne prostore u Sesvetama	Razmjerni dio za 13 apartmana na Braču	Razmjerni dio prihoda od zakupa	Razmjerni dio za preostalu neunovčenu imovinu
			4,92 %	68,43%	0,95 %	25,70 %
1.	Nagrada povjerenici u predstečajnom postupku (bruto-uvećano za doprinos za zdravstveno osiguranje od 7,5%) 1.000,00€+75,00€=1.075,00€	1.075,00 €	52,89 €	735,62 €	10,21 €	276,28 €

¹ Napominje se da su uplaćenim iznosom od 15.778,04 eur po rješenju o namirenju od 11.03.2025. namireni izravni troškovi u iznosu od 119,44 eur.

**STEČAJNA UPRAVITELJICA
NINA MAMULA**

Ulica grada Vukovara 226b, Zagreb

GSM: + 385 (0) 98 190 8991 e-mail:mamulanina7@gmail.com

2.	Putni troškovi povjerenice u predstečajnom postupku za uporabu osobnog vozila (ročišta 10.05.2023., 05.12.2023.,21.12.2023.) -uporaba osobnog vozila na relaciji Zagreb-Karlovac-Zagreb (118 km x 0,40 EUR/km = 47,20 EUR 47,20 € x 3 ročišta = 141,60 € CestarineZg-Ka-Zg(ročišta 10.05.2023.,05.12.2023.,21.12.2023 5,00 € x 3 ročišta = 15,00 €	156,60 €	7,70 €	107,16 €	1,49 €	40,25 €
3.	Nagrada stečajnoj upraviteljici ² (bruto-uvećano za doprinos za zdravstveno osiguranje od 7,5%) 83.615,37€+6.271,15€=89.886,52€	89.886,52 €	14.912,09€	51.019,67 € ³	853,92 €	23.100,84 €

² Nagrada za rad stečajnom upravitelju određena sukladno čl. 5., 6. i 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 71/15) , primjenom tablice vrijednosti unovčene stečajne mase i nagrade u postotcima. Trenutno, ukupna vrijednost imovine unovčene u stečajnom postupku iznosi 1.787.286,00 EUR.

³ Ukupna nagrada stečajnom upravitelju nakon unovčenja apartmana na Braču iznosi 89.886,52 EUR, a razmjerni dio troška nagrade stečajnom upravitelju iznosi 61.509,35 EUR (68,43% učešća u troškovima s obzirom na ukupnu stečajnu masu), dok je u odnosu na poslovne prostore u Sesvetama učešće u troškovima 4,92% tj. 4.422,42 EUR.

Sukladno rješenju o namirenju Naslovnog suda od 11.03.2025 iz iznosa jamčevine, plaćen je na račun stečajnog dužnika iznos od 15.778,04 EUR, a od čega se iznos od 14.912,09 EUR odnosio na obračunatu nagradu stečajnom upravitelju nakon unovčenja poslovnih prostora u Sesvetama za iznos od 118.350,00 EUR.

Kako je razlučni vjerovnik H-ABDUCO d.o.o. namirio dio nagrade stečajnom upravitelju u iznosu od 14.912,09 EUR, razlika od 10.489,67 EUR (14.912,09 EUR-4.422,42 EUR) odbijena je od iznosa od 61.509,35 EUR.

STEČAJNA UPRAVITELJICA
NINA MAMULA

Ulica grada Vukovara 226b, Zagreb

GSM: + 385 (0) 98 190 8991 e-mail:mamulanina7@gmail.com

4.	<p>Putni troškovi stečajne upraviteljice za uporabu osobnog vozila: <u>Ispitno i izvještajno ročište 16.07.2024.)</u> uporaba osobnog vozila na relaciji Zagreb-Karlovac-Zagreb (118 km x 0,40 EUR/km = 47,20 EUR</p> <p>- cestarina Zagreb-Karlovac- Zagreb: 5,60 €</p> <p><u>Razgled nekretnina na Braču</u> <u>27.06.2024.</u> -uporaba osobnog vozila na relaciji Zagreb-Mirca (Brač)-Zagreb (851 km x 0,40 EUR/km = 340,40 €</p> <p>Cestarina Zagreb-Split-Zagreb: 48,00 €</p> <p>Trajekt Split-Supetar-Split:: 65,20 €</p> <p><u>Skupština vjerovnika od 14.11.2024</u></p> <p>-uporaba osobnog vozila na relaciji Zagreb-Karlovac-Zagreb (118 km x 0,40 EUR/km = 47,20 EUR</p> <p>- cestarina Zagreb-Karlovac- Zagreb: 5,60 €</p> <p><u>Ročište za diobu kupovnine od 11.03.2025.</u></p> <p>-uporaba osobnog vozila na relaciji Zagreb-Karlovac-Zagreb (118 km x 0,40 EUR/km = 47,20 EUR</p> <p>- cestarina Zagreb-Karlovac- Zagreb: 5,60 €</p>	612,00 €	27,51 €	453,60 €	5,81€	125,08 €
5.	Trošak knjigovodstva FBS PROMET d.o.o., Stankovo 8, Jastrebarsko, OIB: 02310382331 100,00 € + PDV /mjesečno (od 5.2024 do 03.2025.)	1.375,00 €	67,65 €	940,91 €	13,06 €	353,38 €
6.	Naknada banke za vođenje transakcijskog računa stečajnog dužnika	41,86 €	2,06 €	28,64 €	0,40 €	10,76 €
7.	Trošak poštarine	6,91 €	0,34 €	4,73 €	0,07 €	1,78 €
8.	Sudska pristojba na prigovor i slanje prigovora ZK sudu putem javnog bilježnika	29,89 €	29,89 €	-	-	-
9.	Sudska pristojba na žalbu i slanje žalbe ZK sudu putem javnog bilježnika	29,56 €	29,56 €	-	-	-
10.	Trošak izrade pečata	25,00 €	1,23 €	17,11 €	0,24 €	6,43€
11.	Solemnizacija ugovora o zakupu poslovnih prostora u Sesvetama	65,00 €	64,39 €	-	0,61 €	-

**STEČAJNA UPRAVITELJICA
NINA MAMULA**

Ulica grada Vukovara 226b, Zagreb

GSM: + 385 (0) 98 190 8991 e-mail:mamulanina7@gmail.com

12.	Solemnizacija ugovora o zakupu apartmana na Braču	133,98 €	-	132,71 €	1,27 €	-
13.	Trošak izdavanja klauzule ovršnosti za ugovor o zakupu apartmana na Braču	11,95 €	-	11,84 €	0,11 €	-
14.	Sudska pristojba na prijedlog za ovrhu radi ispražnjenja i predaje nekretnina (posl. br.Ovr-2460/2024)	6,64 €	-	6,64 €	-	-
15.	Rezervacija naknada banke za vođenje i zatvaranje računa	100,00 €	4,92 €	68,43 €	0,95 €	25,70 €
16.	Rezervacija troškova knjigovodstva za 6 mjeseci 100,00€+PDV/mjesečno=125,00€x6mjeseci=750,00€	750,00 €	36,90 €	513,23 €	7,13 €	192,75 €
17.	Rezervacije za arhiviranje dokumentacije	10.000,00 €	492,00 €	6.843,00 €	95,00 €	2.570,00 €
UKUPNO:		104.305,91 €	15.729,13 €	60.883,29 €	990,27 €	26.703,22 €

NAPOMENA: Napominje se da su iz sredstava prihodovanih od zakupa nekretnina, podmireni sljedeći troškovi:

- Trošak FINA-e za provedbu elektroničke javne dražbe, (račun 55-1024-0701960 od 31.10.2024, u iznosu od 477,80 €) (FINA je izvršila povrat neiskorištenog dijela predujma u iznosu od 358,36 €) ;
- Trošak izdavanja klauzule ovršnosti za ugovor o zakupu apartmana na Braču (račun v.d. javnog bilježnika Filipa Milaka br. 1587/VP/1 od 5.10.2024., u iznosu od 11,95 €);
- Solemnizacija ugovora o zakupu apartmana na Braču (račun v.d. javnog bilježnika Filipa Milaka br.1461/VP/1 od 04.09.2024., u iznosu od 133,98 €);
- Solemnizacija ugovora o zakupu poslovnih prostora u Sesvetama (račun v.d. javnog bilježnika Filipa Milaka br.1418/VP/1 od 28.08.2024. u iznosu od 65,00 €);
- Trošak izrade pečata (račun Marsa d.o.o. br. 1842/01/1 u iznosu od 25,00 €);
- Sudska pristojba na žalbu i slanje žalbe ZK sudu putem javnog bilježnika (račun v.d. javnog bilježnika Filipa Milaka br.1389/VP/1 od 02.08.2024. u iznosu od 29,56 €);
- Sudska pristojba na prijedlog za ovrhu radi ispražnjenja i predaje nekretnina (posl. br.Ovr-2460/2024) u iznosu od 6,64 €

D o k a z: -Izvadak Hrvatske poštanske banke d.d. o promjenama i stanju na računu

Iz sredstava stečajnog upravitelja podmireni su sljedeći troškovi:

- Troškovi poštarina

**STEČAJNA UPRAVITELJICA
NINA MAMULA**

Ulica grada Vukovara 226b, Zagreb

GSM: + 385 (0) 98 190 8991 e-mail:mamulanina7@gmail.com

- Sudska pristojba na prigovor i slanje prigovora ZK sudu putem javnog bilježnika (račun v.d. javnog bilježnika Filipa Milaka br. 1136/1/1 od 15.05.2024., u iznosu od 29,89 €)

III. Iz svega navedenog proizlazi da vrijednost prodanih nekretnina (13 apartmana na Braču) opterećenih razlučnim pravom u ukupnoj imovini sudjeluje sa **68,43%**, pa se taj postotak nastavno primijenio na dio neizravnih troškova koji razmjerno terete ukupno unovčivu stečajnu masu.

Dakle, ukupni troškovi koji terete cijeli stečajni postupak, osim izravnih troškova, a koji imovinu opterećenu razlučnim pravom terete razmjerno sa **68,43%**, iznose **60.883,29 EUR**.

IV. Slijedom navedenog, predlaže se Naslovnom sudu, odrediti trošak unovčenja predmetnih nekretnina opterećenih razlučnim pravom u iznosu od **60.883,29 EUR**, a koji iznos predlaže se naložiti razlučnom vjerovniku **H-ABDUCO d.o.o., Radnička cesta 41, Zagreb, OIB: 13667298928** da uplati na račun stečajnog dužnika **HR85 2390 0011 1014 6971 6**, otvoren kod Hrvatske poštanske banke d.d.

Stečajna upraviteljica
Nina Mamula

Prilozi:

- Putni nalog od 11.03.2025.
- Pregled troškova knjigovodstva FBS PROMET d.o.o. (račun br 70/1/1)
- Izvadak o stanju i prometu po transakcijskom računu od 10.02.2025. do 31.03.2025.