

**STEČAJNI UPRAVITELJ
DOMAGOJ REPAC**

Dordićeva 24, 10000 Zagreb, OIB:24977406612, +385(98)690491, domagoj.repac@gmail.com

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Poslovni broj: St-1487/2017

Stečajni dužnik: MARIJAN NEKRETNINE d.o.o. u stečaju,
OIB: 05597612616, Čakovec, ul. Ivana pl. Zajca 17

OBRAČUN TROŠKOVA

unovčenja predmeta prodaje u predmetu Ovr-105/2020
TSZG po rješenju o dosudi Ovr-105/2020-57 – Stan
Kalabarevo vrelo;

I Uvodne napomene:

Sukladno zaključku suda dostavlja se ispravljeni obračun troškova unovčenja ovog predmeta prodaje uz napomenu da je uloženi prijedlog za dopuštenje revizije na odluku VTS RH poslovni broj: 12 Pž-175/2024-2.

Zakonske odredbe o troškovima i obvezama stečajne mase opisane su u člancima 155. do 157. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, 36/22 dalje SZ-a) .

Zakonski tekst u niti jednom članku ne čini razradu pojma troškova (koji sadrži troškove i obveze stečajne mase) s obzirom na stečajnu masu i konkretan dio stečajne mase, posebno nekretnina na kojima postoji razlučno pravo. Predmetne nekretnine čine jedinstvenu stečajnu masu što potvrđuje prvo izvještajno ročište te podaci o sadržaju imovine koji predstavlja stečajnu masu u ovom predmetu. Parnični i drugi sudski te upravni postupci koji se vode u ime i za račun stečajne mase, za koje je skupština vjerovnika prihvatila izvješće predstavljaju obvezu stečajnog dužnika.

Zakonodavac se ne bavi terminima da pojedini troškovi na neki način izravno ili neizravno nisu povezani s unovčenjem predmeta razlučnog prava. Trenutna sudska praksa nas dovodi do zaključka da su moguća različita rješenja vezana uz isto ili slično činjenično stanje. Sudska praksa kroz pojedinačne rješidbe potvrđuje da pojam obveza (koji prema striktnoj zakonskoj odredbi sadrži troškove i obveze stečajne mase) iz članka 154. SZ-a prilikom donošenja odluke po članku 254. SZ-a nije jedinstveno riješen. Nema pravnog shvaćanja prvenstveno kod stečajnih postupaka u kojima su predmet unovčenja nekretnine na kojima postoji razlučno pravo.

Pojam obveza stečajne mase sadržava troškove iz članka 155. SZ-a i ostale obveze iz članka 156. SZ-a.

Nekretnine koje su nesporno dio stečajne mase i radi kojih se u naravi i vodi redoviti stečajni postupak trebaju kroz formu vođenja stečajnog postupka dobiti novog vlasnika na listu B zemljišnih knjiga. Iz vrijednosti ostvarene unovčenjem trebalo bi namiriti sve obveze (koje

**STEČAJNI UPRAVITELJ
DOMAGOJ REPAC**

Đorđićeva 24, 10000 Zagreb, OIB:24977406612, +385(98)690491, domagoj.repac@gmail.com

prema striktnoj zakonskoj odredbi predstavljaju troškove i obveze stečajne mase) iz članka 154. SZ-a prilikom donošenja odluke po članku 254. SZ-a.

Tijekom cijeloga postupka stečajni upravitelj dužan je voditi računa o tome da se iz stečajne mase osiguraju sredstva potrebna za namirenje predvidivih obveza stečajne mase, a tijekom isplate pojedinih obveza stečajne mase dužan je izdvojiti sredstva potrebna za namirenje takvih obveza za koje se osnovano može pretpostaviti da bi ih trebalo namiriti u budućnosti.

Obveze stečajne mase upravitelj je dužan podmirivati po dospijeću što znači da je isključena bilo kakva diskrecija glede dinamike plaćanja obveza vjerovnicima stečajne mase.

Složenost vođenja kompliciranijih stečajnih predmeta po pitanju naknade troškova utvrđivanja predmeta razlučnoga prava i naknade troškova njegova unovčenja pokazuje da stečajni upravitelj ne može potpuno točno utvrditi srazmjerni dio navedenih troškova ukoliko se u stečajnoj masi nalazi više nekretnina. Sve je prepušteno sudskoj praksi. Obračun se ne provodi na način da su sve varijable poznate. Problem će nastati kada u konkretnom predmetu neće biti sredstava za podmirenje obveza stečajne mase iz razloga jer je razlučnom vjerovniku isplaćen iznos koji nedostaje za obveze stečajne mase iz članka 154. Stečajnog zakona.

U ovom predmetu sud je već donio rješenje o namirenju za razlučnog vjerovnika Ragipa Fanu te nije prihvatio obrazloženi prijedlog stečajnog upravitelja za određivanjem visine opisanih troškova od 36.798,82 eura. Određene su obveze stečajne mase opisane su u člancima 155. do 157. SZ-a u visini 17.353,19 eura. Žalba stečajnog upravitelja nije uvažena i VTS RH je rješidbom 12 Pž-175/2024-2. od 23. siječnja 2024. godine potvrdio odluku poslovni broj St-1487/2017 od 22. prosinca 2023. godine. te sam pozvan u skladu sa navedenom odlukom VTS RH uskladiti preostale obračune troškova. Sadržano nije promijenjeno činjenično stanje. Stečajni upravitelj je sve troškove i obveze stečajne mase specificirao. Stav ovog prvostupanjskog suda je iskazan u odluci od 22. prosinca 2023. godine.

Stečajni upravitelj ima dužnost podmiriti sve obveze iz članka 154. SZ-a. Dužnost podmirivanja obveza prema dospijeću je zakonska obveza, a odluku će i u ovom slučaju donijeti sud.

Stečajni upravitelj ističe da je postupio sukladno zakonskim odredbama i i odlukama skupštine vjerovnika.

Ostale obveze stečajne mase koje nisu prema citiranoj praksi VTS RH dio utvrđivanja iz članka 254. SZ-a egzistiraju i ne mogu nestati. Temeljem naprijed navedenog stečajni upravitelj predlaže izdvojiti sredstva potrebna za namirenje izvjesnih obveza. Sudska praksa vezno uz troškove iz čl. 254. SZ-a sve vezano uz članke 154. do 157, SZ-a ne donosi univerzalno i logično rješenje. Troškovi i obveze kako ih je odredio zakonski tekst su stvarni i dokumentirani. Troškove je moguće u svakom trenutku provjeriti. Stečajni upravitelj mora zastupati interese svih vjerovnika stečajnog postupka te svih vjerovnika stečajne mase na zakonom propisani način.

Prepušta se odluka sudu.

**STEČAJNI UPRAVITELJ
DOMAGOJ REPAC**

Đorđićeva 24, 10000 Zagreb, OIB:24977406612, +385(98)690491, domagoj.repac@gmail.com

Vezano za točku 2. zaključka, prilozi se neće ponavljati i nazivno su identični onim u prilogu troškovnika od 27.11.2023. i kao takvi objavljeni na e-oglasnoj ploči suda.

Vezano za točku 3. zaključka, iznosim da su i prethodno i sada isključivo poslani ispravljeni troškovnici za nekretnine po rješenjima o dosudi koja su pravomoćna: Stan S4, Stan S5, Stan Kalabarevo vrelo, Garaža G1, Garaža G3 i poslovni prostor u Splitu (za koji je rješenje o namirenju pravomoćno) uz napomenu da je po svim pravomoćnim rješenjima prvi dražbovatelj u prednosnom redu uplatio iznos osim za Stan S4! Iznosi se mogu vidjeti u tablicama predmeta prodaje.

U svim obračunima troškova, sudu predlažem troškove odrediti sukladno čl. 254. st. 3 SZ-a u stvarnoj visini pošto su u pravilu značajno veći od paušalnog iznosa 5 %.

II U sljedećoj se tablici pregledno prikazuju svi predmeti prodaje u vlasništvu dužnika kao i razmjerni iznosi svake naspram ostalih nekretnina.

PREDMET PRODAJE	SKRAĆENI NAZIV	POSTIGNUTA CIJENA NA DRAŽBI	STATUS UNOVČENJA	POSTOTNO NASPRAM DRUGIH NEKRETNINA:
Nekretnina kčbr. 1160 Remete E-1	Stan S1	188.200,94 €	Uložena žalba, rješenje o dosudi nije pravomoćno.	5,05%
Nekretnina kčbr. 1160 Remete E-2	Stan S2	197.756,98 €	Uložena žalba, rješenje o dosudi nije pravomoćno.	5,31%
Nekretnina kčbr. 1160 Remete E-3	Stan S3	182.892,03 €	Uložena žalba, rješenje o dosudi nije pravomoćno.	4,91%
Nekretnina kčbr. 1160 Remete E-4	Stan S4	245.537,20 €	Rješenje o dosudi pravomoćno, nije odlučeno o troškovima sukladno čl. 113. OZ-a niti o troškovima sukladno čl. 248. i 254. SZ-a. Prvi dražbovatelj u prednosnom redu <u>nije uplatio</u> iznos po rješenju o dosudi.	6,59%

**STEČAJNI UPRAVITELJ
DOMAGOJ REPAČ**

Đorđićeva 24, 10000 Zagreb, OIB:24977406612, +385(98)690491, domagoj.repac@gmail.com

Nekretnina kčbr. 1160 Remete E-5	Stan S5	153.162,12 €	Rješenje o dosudi pravomoćno, nije odlučeno o troškovima sukladno čl. 113. OZ-a niti o troškovima sukladno čl. 248. i 254. SZ-a. Prvi dražbovatelj u prednosnom redu je <u>uplatio</u> iznos po rješenju o dosudi.	4,11%
Nekretnina kčbr. 1160 Remete E-6	Stan S6	191.917,18 €	Uložena žalba, rješenje o dosudi nije pravomoćno.	5,15%
Nekretnina kčbr. 1160 Remete E-8	Garaža G1	20.641,20 €	Rješenje o dosudi pravomoćno, nije odlučeno o troškovima sukladno čl. 113. OZ-a niti o troškovima sukladno čl. 248. i 254. SZ-a. Prvi dražbovatelj u prednosnom redu je <u>uplatio</u> iznos po rješenju o dosudi.	0,55%
Nekretnina kčbr. 1160 Remete E-9	Garaža G2	19.831,29 €	Uložena žalba, rješenje o dosudi nije pravomoćno.	0,53%
Nekretnina kčbr. 1160 Remete E-10	Garaža G3	17.176,83 €	Rješenje o dosudi pravomoćno, nije odlučeno o troškovima sukladno čl. 113. OZ-a niti o troškovima sukladno čl. 248. i 254. SZ-a. Prvi dražbovatelj u prednosnom redu je <u>uplatio</u> iznos po rješenju o dosudi.	0,46%
Nekretnina kčbr. 1160 Remete E-11	Garaža G4	20.070,88 €	Uložena žalba, rješenje o dosudi nije pravomoćno.	0,54%

**STEČAJNI UPRAVITELJ
DOMAGOJ REPAČ**

Đorđićeva 24, 10000 Zagreb, OIB:24977406612, +385(98)690491, domagoj.repac@gmail.com

Nekretnina kčbr. 8132/21 Grad Zagreb E-1	Stan Srebrnjak	360.475,15 €	Uložena žalba, rješenje o dosudi nije pravomoćno.	9,68%
Nekretnina kčbr. 284/2 Šestine E-1	Stan Kalabarevo vrela	162.134,18 €	Rješenje o dosudi pravomoćno, nije odlučeno o troškovima sukladno čl. 113. OZ-a niti o troškovima sukladno čl. 248. i 254. SZ-a. Prvi dražbovatelj u prednosnom redu <u>je</u> <u>uplatio</u> iznos po rješenju o dosudi.	4,35%
Nekretnina kčbr. ZGR 3129/2 Split E-64	Poslovni prostor Split	380.250,84 €	Prodano prijebojem.	10,21%
Nekretnina kčbr. 745/5 Sesvete Novo	Poslovna zgrada Sesvete	1.584.151,03 €	Uložena žalba, rješenje o dosudi nije pravomoćno.	42,54%
UKUPNA VRIJEDNOST SVIH NEKRETNINA:			3.724.197,85 €	100,00%

III U slijedećoj se tablici sumarno prikazuje ukupna stečajna masa:

PREGLED CJelokUPNE STEČAJNE MASE		
PREDMET/PRIHOD	NAPOMENA	IZNOS
14 nekretnina stečajnog dužnika pobrojanih u tablici predmeta prodaje	Dužnik nema drugih nekretnina ili uopće pokretnina.	3.724.197,85 €
Prihod od zakupa poslovnog prostora u Splitu	73 mjeseca zakupa i dio 74. mjeseca do predaje kupcu, 2.000,00 € mjesečno bez PDV-a koji se cijeli uplaćuje u proračun	146.645,16 €
Prihod od dobivenih parnica		2.433,08 €
VRIJEDNOST CJelokUPNE STEČAJNE MASE:		3.873.276,09 €

Bankovni izvadci u EUR i HRK valuti za period 2018-2023, prilog 2.

Ugovor za zakup prilog 3; izvješća o parnicama kao prilog redovnih izvješća dostavljeno u spis.

**STEČAJNI UPRAVITELJ
DOMAGOJ REPAČ**

Đorđićeva 24, 10000 Zagreb, OIB:24977406612, +385(98)690491, domagoj.repac@gmail.com

IV U slijedećim se tablicama pregledno prikazuju oni troškovi koji izravno terete konkretnu nekretninu – Stan Kalabarevo vrelo čiji je obračun na stvari kao i svi troškovi koji terete ukupnu stečajnu masu a ovaj predmet prodaje u njima sudjeluje s obvezom od **4,19%**. Na teret razlučnih vjerovnika padaju troškovi koji izravno terete svaki predmet prodaje s upisanim razlučnim pravom kao i onaj dio svih troškova koji je postotno identičan recipročnoj vrijednosti tog predmeta naspram svih prihoda (imovine) stečajne mase. Rezervacije se za troškove postupka rade i za one buduće predviđene (knjigovodstvo, pristojbe itd.) dok se za ostale obveze stečajne mase rade ako su poznate i dospjele (pravomoćne presude, nesporna dospjela potraživanja).

PREGLED TROŠKOVA KOJI IZRAVNO TERETE NEKRETNINU OPTEREĆENU RAZLUČNIM PRAVOM- STAN KALABAREVO VRELO		
VRSTA TROŠKA	NAPOMENA	IZNOS
TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA	NAPOMENA	IZNOS
OSTALE OBVEZE STEČAJNE MASE	NAPOMENA	IZNOS
Režijski trošak vode	Prethodni stečajni upravitelj je 2019. otkazao uslugu na svim adresama, nema dugovanja za ovaj predmet prodaje. IOS-i u prilogu.	0,00 €
Režijski trošak plina	Prethodni stečajni upravitelj je 2019. otkazao uslugu, IOS-i i otkazi u prilogu, nema dugovanja.	0,00 €
Režijski trošak struje	Prethodni stečajni upravitelj je 2019. otkazao uslugu na svim adresama te je osim zastarjelog duga sporan i ukupni dug. IOS-i nisu dostavljeni. Rezerviraju se troškovi po pravomoćnim odlukama što tereti ukupnu masu.	0,00 €
KN, NUV, Otpad	IOS-i otkazi u prilogu, prethodni stečajni upravitelj je 2019. otkazao uslugu odvoza smeća te je u tom dijelu sporan ukupni dug - do predaje u posjed novom kupcu iznosi 150,00 €; KN - do predaje u posjed novom kupcu iznosi 175,00 €; NUV - do predaje u posjed novom kupcu iznosi 230,00 €; na svim adresama je sporan zastarjeli dug, rezervira se sve osim odvoza otpada.	405,00 €

**STEČAJNI UPRAVITELJ
DOMAGOJ REPAČ**

Đorđićeva 24, 10000 Zagreb, OIB:24977406612, +385(98)690491, domagoj.repac@gmail.com

Trošak pričuve	Računi se ne zaprimaju, GSKG ne upravlja zgradom, drugi upravitelji nisu poznati.	0,00 €
Trošak procjena vrijednosti	Dio koji otpada na ovu nekretninu	150,00 €
Police osiguranja za 6 g.	IOS-i u prilogu	300,00 €
TROŠKOVI KOJI IZRAVNO TERETE NEKRETNINU - STAN KALABAREVO VRELO OPTEREĆENU RAZLUČNIM PRAVOM UKUPNO:		855,00 €

Otkaz usluge vode, prilog 4.

IOS-i za vodu, prilog 5.

GPZ plin potvrda da nema duga, prilog 6.

HEP višestruki otkazi usluga, 2019-2023.g., prilog 7.

Otkaz usluge odvoza smeća, prilog 8.

GSKG KN, NUV IOS-i, prilog 9.

Trošak procjena vrijednosti, na bankovnim izvadcima.

Police osiguranja, prilog 10.

PREGLED TROŠKOVA STEČAJNOG POSTUPKA KOJI RAVNOMJERNO TERETE STEČAJNU MASU		
VRSTA TROŠKA	NAPOMENA	IZNOS
TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA	NAPOMENA	IZNOS
Knjigovodstveni troškovi	09/2017-06/2021, 46 mjeseci 200,00 € mjesečno, 07/2021-12/2022 18 mjeseci po 132,00 € mjesečno, 2023 g. i predviđeno trajanje do kraja 2024. g. - 24 mjeseca po 170,00 € mjesečno.	15.656,00 €
Sudske pristojbe na isplate vjerovnicima	Obveza po zakonu i tarifi sudskih pristojbi	162,00 €
Sudske pristojbe u parničnim i upravnim predmetima dužnika	PLAĆENO U DRŽAVNI PRORAČUN 2017.G.-2023.G. , SUD OBAVIJEŠTEN!	4.511,00 €
Buduće sudske pristojbe u parničnim i upravnim predmetima dužnika, za period do 12/2024	Rezervacija predviđenog troška obzirom na parnice u tijeku a o čijem je vođenju odlučila skupština vjerovnika, u suprotnom je potrebno ukinuti odluku skupštine ili donijeti novu.	700,00 €

**STEČAJNI UPRAVITELJ
DOMAGOJ REPAČ**

Đorđićeva 24, 10000 Zagreb, OIB:24977406612, +385(98)690491, domagoj.repac@gmail.com

Izrada pečata za dužnika	Plaćeno 2017.g.	25,00 €
Trošak prethodnog stečajnog upravitelja	Plaćeno 2018-2021.g. podaci na izvadcima	700,00 €
Trošak ureda, uredskog materijala, telefona, interneta, pošte i dr. u paušalnom iznosu od 40,00 € mjesečno, za period od 06/2021 do 12/2024, 43 mjeseca	Predloženo u posebnom podnesku.	1.720,00 €
Putni troškovi: loko vožnja Zagreb i Sesvete	200 km, 0,40 €/km, trošak primopredaje u Splitu tereti samo tu nekretninu.	80,00 €
Nagrada prethodnom stečajnom upravitelju u bruto iznosu predložena u troškovniku u 05/2021	Bruto nagrada uvećana za doprinos 7,5% OZO, do odluke suda o predloženoj nagradi koja nije donesena rezervira se predloženi iznos.	32.894,19 €
Redovna nagrada stečajnom upravitelju u bruto iznosu sukladno Uredbi	Stečajni upravitelj ima pravo na najveću redovnu nagradu obzirom na opseg spisa po više elemenata a do odluke suda koja nije donesena se rezervira puni iznos.	83.615,37 €
HZZO doprinos 7,5 %	Doprinos na redovnu nagradu	6.271,15 €
Dodatna nagrada stečajnom upravitelju u bruto iznosu sukladno Uredbi	Stečajni upravitelj ima pravo na dodatnu nagradu koji prijedlog može dati pred skupštinu a do odluke suda koja nije donesena se rezervira puni iznos.	19.908,42 €
Rješenje VTS-a poslovni broj: 16 Pž-5305/2022-4	Pravomoćno i ovršno rješenje VTS-a!	4.806,26 €
Rješenje VTS-a poslovni broj: 16 Pž-2399/2023-3	Pravomoćno i ovršno rješenje VTS-a!	9.636,91 €
UKUPNO TROŠKOVI ČL. 155 SZ-A		180.686,30 €
OSTALE OBVEZE STEČAJNE MASE	NAPOMENA	IZNOS
Zastupanje odvjetnika prije i za vrijeme postupka	Odvj. Marković, račun predan u spis 2018. g. do sada je plaćeno i podmireno 51.537,34 € i taj novac više nije dostupan za druge troškove!!	59.800,00 €
Zastupanje odvjetnika za vrijeme postupka	GKK d.o.o., računi predan u spis, plaćeno i podmireno i taj novac više nije dostupan za druge troškove!!	1.688,00 €
Zastupanje odvjetnika za vrijeme postupka	Odvj. Krešić, računi predan u spis, plaćeno i podmireno i taj novac više nije dostupan za druge troškove!!	6.830,00 €

**STEČAJNI UPRAVITELJ
DOMAGOJ REPAC**

Đorđićeva 24, 10000 Zagreb, OIB:24977406612, +385(98)690491, domagoj.repac@gmail.com

Zastupanje odvjetnika za vrijeme do kraja postupka	Rezervacija predviđenog troška obzirom na parnice u tijeku a o čijem je vođenju odlučila skupština vjerovnika, rezervira se procijenjen iznos do 12/2024	7.000,00 €
Bankovni trošak otvaranja, vođenja i zatvaranja računa do predviđenog kraja 12/2024 za ukupno 4 banke, 88 mjeseci	13,00 € mjesečno, oko 76 mjeseci je već plaćeno i podmireno i taj novac više nije dostupan za druge troškove!!	1.144,00 €
Parnice pravomoćno izgubljene:	PRAVOMOĆNE I OVRŠNE PRESUDE HRVATSKIH SUDOVA!!: Presuda HEP ELEKTRA c/a MARIJAN NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Povrv-3046/2019 4000€, presuda Povrv-1928/19, HEP ELEKTRA vs MARIJAN NEKRETNINE d.o.o. u stečaju plaćeno 1500€, HEP ELEKTRA d.o.o. c/a MARIJAN NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Povrv-87/21 5000€, Marijan nekretnine d.o.o. u stečaju - Povrv - 184/2021 (HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o.) 1000€, ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o. / MARIJAN NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, posl. br. Povrv-36/2019, Općinski sud u Čakovcu 1500 €, presuda Povrv-128/2020-27 8000€, Povrv – 159/2021 4000€, Povrv-184/2022-14 od 500€, HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o./ MARIJAN NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Povrv-184/2022; presude javno objavljene, točan iznos ne može biti precizno naveden zbog dijela kamata u trenutku podmirivanja.	21.500,00 €
Plaćeni iznosi parnica pravomoćno izgubljenih	Već plaćeno po pravomoćnim i ovršnim presudama hrvatskih sudova tijekom 2019.-2020.g. i taj novac više nije dostupan za druge troškove!!	1.400,00 €
Trošak pohrane dokumentacije	5 dužnih metara, 120 mjeseci, 3,00 €/m	1.800,00 €
Trošak javnog bilježnika	Već plaćeno tijekom 2017-2021.g. i taj novac više nije dostupan za druge troškove!!	180,00 €
Ovrhe provedene u korist grada Zagreba a prije proglašene nedostatnosti mase	VEĆ PLAĆENO U OVRŠNIM POSTUPCIMA PRED FINOM TIJEKOM 2020.G., TAJ NOVAC VIŠE NIJE DOSTUPAN ZA DRUGE TROŠKOVE!! Izvod FINA očevidnik redosljeda plaćanja	1.360,00 €

**STEČAJNI UPRAVITELJ
DOMAGOJ REPAČ**

Đorđićeva 24, 10000 Zagreb, OIB:24977406612, +385(98)690491, domagoj.repac@gmail.com

Rezervacija za buduće nepredviđene troškove	JB ovjere, moguće ponovljene dražbe, trošak režija, oglasa i sl.	2.000,00 €
UKUPNO TROŠKOVI ČL. 156 SZ-A		104.702,00 €
TROŠKOVI KOJI RAVNOMJERNO TERETE STEČAJNU MASU UKUPNO:		285.388,30 €
UMANJENJE ZA RANIJE PRAVOMOĆNO ODREĐEN TROŠAK ZA POSLOVNI PROSTOR SPLIT U DIJELU KOJI OTPADA NA UKUPNU STEČAJNU MASU:		11.369,19 €
PREOSTALI IZNOS ZA TROŠKOVE KOJI RAVNOMJERNO TERETE STEČAJNU MASU UKUPNO:		274.019,11 €

Nekretnine stečajnog dužnika predstavljaju jedinu imovinu iz koje se primarno podmiruju troškovi stečajnog postupka a potom razlučni i isključivo razlučni vjerovnici, njih 3 ukupno, pošto su im tražbine veće od stečajne mase. Nije moguće prebaciti teret vođenja stečajnog postupka sa razlučnih na stečajne vjerovnike jer potonji niti nemaju šansu za namirenje.

Osporavanje svakog već plaćenog troška a svi takvi su dokumentirani u spisu već godinama, čini matematičkim nemogućim platiti one odobrene jer je taj novac od 71.078,00 € već potrošen!!

U nastavku se daju dodatna obrazloženja povrh onih iz komentara tablice:

Računi za knjigovodstvene usluge koji su dospjeli, predani u spis.

Sudske pristojbe na isplate vjerovnicima, obveza po zakonu i tarifi.

Sudske pristojbe u parničnim i upravnim predmetima dužnika u iznosu od 4.511,00 € su već plaćene u proračun RH!

Buduće sudske pristojbe u parničnim i upravnim predmetima dužnika se rezerviraju po odluci skupštine vjerovnika i istu je potrebno ili ukinuti od strane suda ili donijeti drugačiju.

Trošak rada prethodnog upravitelja je knjigovodstvena činjenica, već podmiren.

Trošak rada trenutnog upravitelja je zbog obimnosti detaljno argumentiran i dokumentiran u posebnom podnesku. Do sudske odluke o predloženim troškovima i nagradi i za koje se može tražiti suglasnost skupštine, rezervira se dopušteni iznos.

Računi za odvjetničke usluge su već plaćeni i dostavljeni u spis. Taj je novac potrošen i u slučaju da se ospori, ne mogu se platiti niti drugi formalno odobreni troškovi. Temelj tih troškova su zakon i skupštinska odluka.

Predviđeni budući trošak punomoćnika je procjena obzirom na količinu i vrijednost spora aktivnih parnica a koji se vode na način i po odluci skupštine uz odobrenje suda.

Trošak izgubljenih pravomoćnih odluka protiv dužnika, iznosi su procjena jer ovise o trenutku plaćanja. Podmiruju se nakon osiguranja za sve troškove postupka a po dospijeću obveza stečajne mase.

**STEČAJNI UPRAVITELJ
DOMAGOJ REPAČ**

Đorđićeva 24, 10000 Zagreb, OIB:24977406612, +385(98)690491, domagoj.repac@gmail.com

Trošak javnog bilježnika, vidljiv na bankovnim izvodima.

Prije proglašenja nedostatnosti mase su neke izgubljene parnice plaćene kao i izvršene ovrhe u korist grada Zagreba, tijekom 2020.g. i taj iznos je već namiren ovrhom. Taj je novac potrošen i u slučaju da se ospori, ne mogu se platiti niti drugi formalno odobreni troškovi. Temelj tog troška su zakonske odredbe. FINA Očevidnik redoslijeda plaćanja prilog 11.

Općenita rezervacija budućih nepredviđenih troškova je notorna za ovu obimnost predmeta (i pratećih parničnih predmeta).

U slijedećoj tablici je dan pregled svih troškova vezan za unovčenje ovog predmeta prodaje – Stan Kalabarevo vrelo i iznos koji pripada razlučnim vjerovnicima:

PREGLED SVIH TROŠKOVA VEZAN ZA OVAJ PREDMET PRODAJE - STAN KALABAREVO VRELO	
VRSTA TROŠKA	IZNOS:
UKUPNA VRIJEDNOST STEČAJNE MASE:	3.873.276,09 €
IZNOS UNOVČENJA OVOG PREDMETA PRODAJE:	162.134,18 €
TROŠKOVI KOJI IZRAVNO TERETE NEKRETNINU OPTEREĆENU RAZLUČNIM PRAVOM - STAN KALABAREVO VRELO UKUPNO:	855,00 €
TROŠKOVI KOJI RAVNOMJERNO TERETE STEČAJNU MASU UKUPNO:	274.019,11 €
POSTOTAK KOJIM OVAJ PREDMET PRODAJE SUDJELUJE U UKUPNOJ STEČAJNOJ MASI:	4,19%
IZNOS TROŠKOVA KOJI RAVNOMJERNO TERETE STEČAJNU MASU A OTPADA NA OVAJ PREDMET PRODAJE:	11.470,36 €
UKUPNI TROŠKOVI ZA OVAJ PREDMET PRODAJE - STAN KALABAREVO VRELO	12.325,36 €
ODNOS TROŠKOVA ZA OVAJ PREDMET PRODAJE NASPRAM IZNOSA NJEGOVA UNOVČENJA:	7,60%
RAZLUČNI VJEROVNICI SE NAMIRUJU U IZNOSU OD:	149.808,82 €

Napomena: iznos za namirenje vjerovnika može biti umanjen za ovršni trošak po čl. 113 OZ-a ako tako odluči sud.

V Obzirom na argumentaciju iznesenu u točkama II-IV, sudu predlažem sukladno čl. 254 st. 3 SZ-a troškove unovčenja ovog predmeta prodaje odrediti u iznosu od **12.325,36 €;**

**STEČAJNI UPRAVITELJ
DOMAGOJ REPAČ**

Đorđićeva 24, 10000 Zagreb, OIB:24977406612, +385(98)690491, domagoj.repac@gmail.com

naložiti računovodstvu suda navedeni iznos izdvojiti od uplaćene kupovnine te ga prenijeti na transakcijski račun dužnika IBAN: HR9041240031199003499 otvoren kod KentBank d.d. Zagreb radi podmirenja troškova;

a preostalim iznosom kupovnine namiriti razlučne vjerovnike po prednosnom redu.

Odlukom suda novi vlasnik je već uknjižen u zemljišnim knjigama te mu je zaključkom predmet prodaje predan u posjed.

U Zagrebu, 19.02.2024.

Za Marijan nekretnine d.o.o. u stečaju, stečajni
upravitelj Domagoj Repač, v.r.