

**STEČAJNI UPRAVITELJ
DOMAGOJ REPAČ**

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-105/2020-182 – Stan
S5;

izmjene i dopune

I Uvodne napomene:

Postupajući po zaključku ovog suda poslovni broj St-1487/2017-181 u točkama 1. i 2.; iznosim da će u ovom i slijedećim obračunima troškova za unovčene nekretnine čija su rješenja o dosudi pravomoćna biti prikazani diferencirani troškovi na one koji izravno terete nekretnine čiji je obračun na stvari kao i dio onih troškova koji terete ukupnu stečajnu masu a razmjeran je udjelu kojim ta nekretnina sudjeluje sa svojom unovčenom vrijednosti u ukupnoj stečajnoj masi.

Po točki 3. zaključka, argumentacija predloženih troškova i nagrade stečajnom upravitelju se dostavlja u posebnom podnesku uz prijedlog sudu za određivanje istih.

Vežano za točku 4. zaključka, iznosim da je ovršni sud koji provodi unovčenje u predmetu Ovr-105/2020 nakon 2 ranija sada pravomoćna rješenja o dosudi donio preostalih 10, datirani 09.10.2023., objavljeni na e-oglasnoj ploči 12.10.2023. s rokom od 3 dana za preuzimanje nakon kojih kreće žalbeni rok, te nakon kojeg kreće rok od 8 dana po pravomoćnosti za izradu troškovnika stečajnog upravitelja. Kako nemam drugi instrument za uvid u podnesene žalbe negoli e-predmet, nisam mogao znati da je ovršni sud nekim strankama odluke slao poštom što nužno produžuje njihov rok za žalbu te su predmetne žalbe zavedene u e-predmet tek 09.11.2023. što nisam mogao znati.

Izvadak za predmet Ovr-105/2020 TSZG, ovdje kao prilog 1.

Također vežano za točku 4. zaključka, za nekretnine za koje postoje pravomoćna rješenja o dosudi, nemam uvid u uplate koje zaprima FINA te ne mogu komentirati da li je po rješenjima plaćanje zaista izvršeno.

II Vežano za sve obračune troškova, u ovom odjeljku utvrđujem slijedeće činjenice ovog stečajnog predmeta koje vrijede za sve obračune troškova i one još nepodnesene.

**STEČAJNI UPRAVITELJ
DOMAGOJ REPAČ**

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

1. U ovom trenutku, 24.11.2023., pravomoćna su rješenja o dosudi za:

Nekretnina kčbr. 1160 Remete E-4 (Stan S4)

Nekretnina kčbr. 1160 Remete E-5 (Stan S5)

Nekretnina kčbr. 1160 Remete E-8 (Garaža G1)

Nekretnina kčbr. 1160 Remete E-10 (Garaža G3)

Nekretnina kčbr. 284/2 Šestine E-1 (Stan Kalabarevo vrelo)

Nekretnina kčbr. ZGR 3129/2 Split E-64 (Poslovni prostor Split).

2. Kao stečajni upravitelj sam po zakonu dužan rezervirati sredstva za predviđene a nedospjele troškove stečajnog postupka; a za ostale obveze stečajne mase koji su mi poznate i/ili dospjele a koje se u trenutnim uvjetima proglašene nedostatnosti stečajne mase namiruju po redosljedu dospijea.

3. 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 %.

III U slijedećoj se tablici pregledno prikazuju svi predmeti prodaje u vlasništvu dužnika kao i iznosi kojima svaki od predmeta prodaje sudjeluje u ukupnim troškovima koji terete svu stečajnu masu.

PREDMET PRODAJE	SKRAĆENI NAZIV	POSTIGNUTA CIJENA NA DRAŽBI	UTVRĐENA VRIJEDNOST	STATUS UNOVČENJA	NEKRETNINA U TROŠKOVIMA POSTOTNO SUDJELUJE SA:
Nekretnina kčbr. 1160 Remete E-1	Stan S1	188.200,94 €	124.281,00 €	Uložena žalba, rješenje o dosudi nije pravomoćno, u obračun se uzima utvrđena vrijednost.	3,38%
Nekretnina kčbr. 1160 Remete E-2	Stan S2	197.756,98 €	124.281,00 €	Uložena žalba, rješenje o dosudi nije pravomoćno, u obračun se uzima utvrđena vrijednost.	3,38%
Nekretnina kčbr. 1160 Remete E-3	Stan S3	182.892,03 €	124.281,00 €	Uložena žalba, rješenje o dosudi nije pravomoćno, u obračun se uzima utvrđena vrijednost.	3,38%

STEČAJNI UPRAVITELJ
DOMAGOJ REPAČ

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

Nekretnina kčbr. 1160 Remete E-4	Stan S4	245.537,20 €	124.281,00 €	Rješenje o dosudi pravomoćno, u obračun se uzima unovčena vrijednost, nije odlučeno o troškovima sukladno čl. 113. OZ-a niti o troškovima sukladno čl. 248. i 254. SZ-a	6,67%
Nekretnina kčbr. 1160 Remete E-5	Stan S5	153.162,12 €	122.944,00 €	Rješenje o dosudi pravomoćno, u obračun se uzima unovčena vrijednost, nije odlučeno o troškovima sukladno čl. 113. OZ-a niti o troškovima sukladno čl. 248. i 254. SZ-a	4,16%
Nekretnina kčbr. 1160 Remete E-6	Stan S6	191.917,18 €	124.281,00 €	Uložena žalba, rješenje o dosudi nije pravomoćno, u obračun se uzima utvrđena vrijednost.	3,38%
Nekretnina kčbr. 1160 Remete E-8	Garaža G1	20.641,20 €	22.949,47 €	Rješenje o dosudi pravomoćno, u obračun se uzima unovčena vrijednost, nije odlučeno o troškovima sukladno čl. 113. OZ-a niti o troškovima sukladno čl. 248. i 254. SZ-a	0,56%
Nekretnina kčbr. 1160 Remete E-9	Garaža G2	19.831,29 €	21.518,02 €	Uložena žalba, rješenje o dosudi nije pravomoćno, u obračun se uzima utvrđena vrijednost.	0,58%
Nekretnina kčbr. 1160 Remete E-10	Garaža G3	17.176,83 €	21.518,02 €	Rješenje o dosudi pravomoćno, u obračun se uzima unovčena vrijednost, nije odlučeno o troškovima sukladno čl. 113. OZ-a niti o troškovima sukladno čl. 248. i 254. SZ-a	0,47%
Nekretnina kčbr. 1160 Remete E-11	Garaža G4	20.070,88 €	21.818,16 €	Uložena žalba, rješenje o dosudi nije pravomoćno, u obračun se uzima utvrđena vrijednost.	0,59%

**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 €	176.068,00 €	Uložena žalba, rješenje o dosudi nije pravomoćno, u obračun se uzima utvrđena vrijednost.	4,78%
Nekretnina kčbr. 284/2 Šestine E-1	Stan Kalabarevo vrelo	162.134,18 €	129.580,00 €	Rješenje o dosudi pravomoćno, u obračun se uzima unovčena vrijednost, nije odlučeno o troškovima sukladno čl. 113. OZ-a niti o troškovima sukladno čl. 248. i 254. SZ-a	4,41%
Nekretnina kčbr. ZGR 3129/2 Split E-64	Poslovni prostor Split	380.250,84 €	447.275,86 €	Rješenje o dosudi pravomoćno, u obračun se uzima unovčena vrijednost, odlučeno je o troškovima sukladno čl. 113. OZ-a ali ne još o troškovima sukladno čl. 248. i 254. SZ-a	10,33%
Nekretnina kčbr. 745/5 Sesvete Novo	Poslovna zgrada Sesvete	1.584.151,03 €	1.984.287,00 €	Uložena žalba, rješenje o dosudi nije pravomoćno, u obračun se uzima utvrđena vrijednost.	53,92%
UKUPNO:		3.724.197,85 €	3.569.363,53 €		100,00%
Kombinirana ukupna vrijednost nekretnina u svrhu izrade troškovnika ovisno o statusu, za predmete s nepravomoćnim rješenjem o dosudi uzima se procijenjena vrijednost, za one s pravomoćnim rješenjem o dosudi uzima se unovčena vrijednost.			3.679.717,55 €		

IV U slijedećoj se tablici prikazuje ukupna stečajna masa:

PREGLED CJELOKUPNE STEČAJNE MASE		
PREDMET/PRIHOD	NAPOMENA	IZNOS
14 nekretnina stečajnog dužnika pobrojanih u tablici predmeta prodaje	Za neunovčene se koristi procijenjena vrijednost, dužnik nema drugih nekretnina ili uopće pokretnina.	3.679.717,55 €

**STEČAJNI UPRAVITELJ
DOMAGOJ REPAČ**

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

Prihod od zakupa poslovnog prostora u Splitu	73 mjeseca zakupa, 2.000,00 € mjesečno bez PDV-a koji se cijeli uplaćuje u proračun	146.000,00 €
Prihod od dobivenih parnica		2.433,08 €
VRIJEDNOST CJELOKUPNE STEČAJNE MASE:		3.828.150,63 €

Bankovni izvadci u EUR i HRK valuti za period 2020-2023, ovdje kao prilog 2.

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

V U slijedećim se tablicama pregledno prikazuju oni troškovi koji izravno terete konkretnu nekretninu – Stan S5 čiji je obračun na stvari kao i svi troškovi koji terete ukupnu stečajnu masu a ovaj predmet prodaje u njima sudjeluje s obvezom od 4,16%. 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 S5		
VRSTA TROŠKA	NAPOMENA	IZNOS
TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA		IZNOS
OSTALE OBVEZE STEČAJNE MASE	NAPOMENA	IZNOS
Režijski trošak vode	Prethodni stečajni upravitelj je 2019. otkazao uslugu na svim adresama te je osim zastarjelog duga sporan i ukupni dug. Računi se ne zaprimaju, IOS-i u prilogu.	0,00 €
Režijski trošak plina	Prethodni stečajni upravitelj je 2019. otkazao uslugu, u prilogu IOS da 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	0,00 €

**STEČAJNI UPRAVITELJ
DOMAGOJ REPAČ**

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

	sporan ukupni dug, na svim adresama je sporan zastarjeli dug.	
Trošak pričuve	Računi se ne zaprimaju, GSKG ne upravlja zgradom, rezervira se iznos za 3 g.	1.800,00 €
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 S5 OPTEREĆENU RAZLUČNIM PRAVOM UKUPNO:		2.250,00 €

Otkaz usluge vode, ovdje kao prilog 4.

IOS-i za vodu, ovdje kao prilog 5.

GPZ plin potvrda da nema duga, ovdje kao prilog 6.

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

Otkaz usluge odvoza smeća, ovdje kao prilog 8.

GSKG KN, NUV IOS-i, ovdje kao prilog 9.

Trošak procjena vrijednosti, na bankovnim izvadcima.

Police osiguranja, ovdje kao 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	Do sada podmireni iznos	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	700,00 €

**STEČAJNI UPRAVITELJ
DOMAGOJ REPAČ**

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

Izrada pečata za dužnika	Podmireno	25,00 €
Trošak prethodnog stečajnog upravitelja	Podmireno	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	32.894,19 €
Nagrada stečajnom upravitelju u bruto iznosu sukladno Uredbi	Predloženo u posebnom podnesku, iznosi oko 2,7 % stečajne mase	103.523,79 €
UKUPNO TROŠKOVI ČL. 155 SZ-A		159.971,98 €
OSTALE OBVEZE STEČAJNE MASE	NAPOMENA	IZNOS
Zastupanje odvjetnika prije i za vrijeme postupka	Odvj. Marković, račun predan u spis	59.800,00 €
Zastupanje odvjetnika za vrijeme postupka	GKK d.o.o., računi predan u spis	1.688,00 €
Zastupanje odvjetnika za vrijeme postupka	Odvj. Krešić, računi predan u spis	6.830,00 €
Zastupanje odvjetnika za vrijeme do kraja postupka	Rezervacija po procjeni troška punomoćnika 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	1.144,00 €

**STEČAJNI UPRAVITELJ
DOMAGOJ REPAČ**

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

Parnice pravomoćno izgubljene:	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	Plaćeni prije proglašenja nedostatnosti mase	1.400,00 €
Trošak pohrane dokumentacije	5 dužnih metara, 120 mjeseci, 3,00 €/m	1.800,00 €
Trošak javnog bilježnika		180,00 €
Ovrhe provedene u korist grada Zagreba a prije proglašenja nedostatnosti mase	Izvod FINA očevidnik redosljeda plaćanja	1.360,00 €
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:		264.673,98 €

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

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

Trošak rada prethodnog upravitelja je knjigovodstvena činjenica, već podmiren.

Trošak rada trenutnog upravitelja je zbog obimnosti detaljno argumentiran i dokumentiran u posebnom podnesku.

Predloženu nagradu od strane prethodnog upravitelja navodim kao činjenicu u spisu o kojoj odlučuje sud. Ispravak obračuna je dostavljen u troškovniku i prijedlogu za određivanje troškova i nagrade koji se tiču poslovnog prostora u Splitu. U slučaju promjene, kao za i druge promjene procijenjenih troškova, izravno ću ažurirati troškovnik.

**STEČAJNI UPRAVITELJ
DOMAGOJ REPAČ**

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

Računi za odvjetničke usluge, dostavljeni u spis.

Predviđeni budući trošak punomoćnika je procjena obzirom na količinu i vrijednost spora aktivnih parnica.

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.

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, FINA Očevidnik redoslijeda plaćanja ovdje kao 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 S5 i iznos koji pripada različnim vjerovnicima:

PREGLED SVIH TROŠKOVA VEZAN ZA OVAJ PREDMET PRODAJE - STAN S5	
VRSTA TROŠKA	IZNOS
IZNOS UNOVČENJA OVOG PREDMETA PRODAJE:	153.162,12 €
TROŠKOVI KOJI IZRAVNO TERETE NEKRETNINU OPTEREĆENU RAZLUČNIM PRAVOM - STAN S5 UKUPNO:	2.250,00 €
TROŠKOVI KOJI RAVNOMJERNO TERETE STEČAJNU MASU UKUPNO:	264.673,98 €
POSTOTAK KOJIM OVAJ PREDMET PRODAJE SUDJELUJE U UKUPNOJ STEČAJNOJ MASI:	4,16%
IZNOS TROŠKOVA KOJI RAVNOMJERNO TERETE STEČAJNU MASU A OTPADA NA OVAJ PREDMET PRODAJE:	11.010,44 €
UKUPNI TROŠKOVI ZA OVAJ PREDMET PRODAJE - STAN S5	13.260,44 €
ODNOS TROŠKOVA ZA OVAJ PREDMET PRODAJE NASPRAM IZNOSA NJEGOVA UNOVČENJA:	8,66%
RAZLUČNI VJEROVNICI SE NAMIRUJU U IZNOSU OD:	139.901,68 €

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

**STEČAJNI UPRAVITELJ
DOMAGOJ REPAČ**

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

VI Obzirom na argumentaciju iznesenu u točkama II-V, sudu predlažem sukladno čl. 254 st. 3 SZ-a troškove unovčenja ovog predmeta prodaje odrediti u iznosu od 13.260,44 €;

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;

provesti Rješenje o dosudi u dijelu uknjižbe i brisanja tereta a zaključkom predati predmet prodaje u posjed kupcu;

a preostalim iznosom kupovnine od 139.901,68 € namiriti različne vjerovnike po prednosnom redu.

U Zagrebu, 24.11.2023.

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