Stečajna upraviteljica
Martina Smole
Draganićka grana 10, 10000 Zagreb
Mob: 091/149-3214, e-mail: martina.smole@stecajni.com

Stečajni dužnik
Elf mont-bau d.o.o. u stečaju
Goljački breg 36, 10000 Zagreb
OIB: 46817975063

**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**
**STALNA SLUŽBA U KARLOVCU**

**Na posl. br. St-1750/2025**

U Zagrebu, 20. studenog 2026.g.

# PODNESAK
## prijedlog diobe te utvrđenja troškova iz članka 254. Stečajnog zakona

Poštovani,

U nastavku dostavljam obračun troškova te prijedlog diobe kupovnine postignute prodajom nekretnine upisane kod Općinskog suda u Zlataru, Zemljišno knjižni odjel Donja Stubica u z.ul. 9970, kat.čest. 1216/2 i 1217, k.o. Stubička Slatina, u naravi kuća i dvorište ukupne površine 518 m2, dosuđene kupcu RESMAX services d.o.o., Ježdovec, Keseri 4T, OIB: 06219018291, za kupovninu u iznosu od 38.250,00 EUR, a temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu o dosudi od 02.10.2026.g. te zaključka o predaji od 28.10.2026.g., oba pod posl.br. St-1750/2025.

U nastavku donosim popis i analizu stvarno nastalih troškova unovčenja prema članku 254. Stečajnog zakona s prijedlogom da se utvrde u stvarnom iznosu i to kako slijedi;

**I.** Troškovi koji izravno terete unovčenu nekretninu u ukupnom iznosu od **1.102,81 EUR** i to;

1. iznos od **371,62 EUR** po osnovi provođenja elektroničke javne dražbe
   **Dokaz:**
   - račun broj 287704-1-55-0426 od 30.04.2026.g. izdavatelja Financijska agencija

2. iznos od **500,00 EUR** po osnovi troška izrade elaborata o procjeni vrijednosti nekretnine
   **Dokaz:**
   - račun broj 1-1-1 od 30.01.2026.g. izdavatelja društva LIP PROCJENE d.o.o. iz Zagreba

3. iznos od **112,50 EUR** po osnovi troška izmjene brave na nekretnini
   **Dokaz:**

- račun broj 99-1D26-1 od 01.09.2026.g. izdavatelja društva Klima Zirdum d.o.o. iz Zagreba

4. iznos od **7,70 EUR** po osnovi troškova zbrinjavanja otpada
   **Dokaz:**
   - račun broj 29004-1-3605 od 30.11.2025.g. izdavatelja EKO – FLOR PLUS d.o.o. iz Oroslavja

5. iznos od **110,99 EUR** po osnovi troškova vodoopskrbe
   **Dokaz:**
   - računi izdavatelja Zagorski vodovod d.o.o. iz Zaboka za razdoblje od 11/2025 do 10/2026

**II.** Troškovi koji ne padaju izravno na teret nekretnine već se razmjerno dijele na ukupno unovčenu stečajnu masu u ukupnom iznosu od **7.354,76 EUR**.

Naime, obveze stečajne mase koje ne padaju izravno na teret nekretnine iznose ukupno **8.397,76 EUR** i to;
- iznos od 166,63 EUR po osnovi troška naknade banci za platni promet
- iznos od 1.210,00 EUR po osnovi troškova knjigovodstvenih i administrativnih usluga
- iznos od 136,25 EUR po osnovi troškova usluga fiskalizacije i e-računa
- iznos od 13,00 EUR po osnovi troška poštarine
- iznos od 600,00 EUR po osnovi troškova knjigovodstvenih i administrativnih usluga koji će nastati do zaključenja stečajnog postupka (100,00 EUR x 6 mj)
- iznos od 60,00 EUR po osnovi troškova usluga fiskalizacije i e-računa koji će nastati do zaključenja stečajnog postupka (10,00 EUR x 6 mj)
- iznos od 90,00 EUR po osnovi troška naknade banci za platni promet koji će nastati do zaključenja stečajnog postupka (15,00 EUR x 6 mj)
- iznos od 6.121,88 EUR po osnovi troška nagrade stečajnom upravitelju.

Naime, ukupna unovčena stečajna masa i procijenjena vrijednost neunovčene stečajne mase iznosi 43.675,41 EUR. Prema Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 105/15), stečajnom upravitelju pripasti će pravo na nagradu od 5.694,77 EUR bruto odnosno 6.121,88 EUR kao ukupni trošak nagrade (bruto iznos uvećan za 7,5% doprinosa za zdravstvo) i to primjenom sljedećeg obračuna;
- iznos od 2.123,56 EUR na stečajnu masu od 13.272,28 EUR (16%)
- iznos od 3.185,35 EUR na stečajnu masu od 26.544,52 EUR (12%)
- iznos od 385,86 EUR na stečajnu masu od 3.858,57 EUR (10%)

**Dokaz:**
- Ugovor o obavljanju usluga e-računa
- Ugovor o obavljanju knjigovodstvenih usluga
- račun broj 6325-10158-4 od 28.09.2026.g. izdavatelja Hrvatska pošta
- obračun nagrade stečajnom upravitelju

Do današnjeg dana ukupno unovčena stečajna masa iznosi 43.175,41 EUR i to:

- iznos od 1.842,74 EUR po osnovi najma vozila
- iznos od 3.082,50 EUR po osnovi unovčenja vozila
- iznos od 0,17 EUR po osnovi kamata po žiro računu
- iznos od 38.250,00 EUR po osnovi unovčenja nekretnine

Također, procijenjena vrijednost pokretnina (vozila) koje do današnjeg dana nisu unovčene iznosi ukupno 500,00 EUR.

Dakle, ukupna unovčena stečajna masa i procijenjena vrijednost neunovčene stečajne mase iznosi 43.675,41 EUR.

Nekretnina koja je predmet utvrđenja troškova unovčena je za iznos od 38.250,00 EUR, odnosno ista čine udio od 87,58% od ukupnog iznosa unovčene i neunovčene stečajne mase (38.250,00/43.675,41).

Slijedom te činjenice, na teret gornje nekretnine, pored gore navedenih troškova koji padaju izravno na njen teret, potrebno je razmjerno odrediti i trošak svih ostalih obveza stečajne mase, a što u ovom konkretnom slučaju predstavlja trošak u iznosu od 7.354,76 EUR (87,58% od 8.397,76 EUR).

**Sveukupni troškovi prema članku 254. Stečajnog zakona iznose 8.600,99 EUR.**

Sukladno svemu iznesenom, predlažem da sud od iznosa kupovnine od 38.250,00 EUR, iznos od **8.457,57 EUR** po osnovi članka 254. Stečajnog zakona doznači na račun stečajnog dužnika broj HR0323900011300217887, a preostali iznos kupovnine od **29.792,43 EUR** doznači razlučnom vjerovniku ZAGREBAČKA BANKA d.d., Trg bana Josipa Jelačića 10, 10000 Zagreb, OIB:92963223473 na žiro račun koji će razlučni vjerovnik naknadno dostaviti.

Da pojasnim, ZAGREBAČKA BANKA d.d., Trg bana Josipa Jelačića 10, 10000 Zagreb, OIB:92963223473 na gornjoj nekretnini imala je upisano razlučno pravo i to hipoteku 1. reda po osnovi Ugovora o založnom pravu od dana 26.08.2024.g., broj ugovora 3309555870, kreditna partija 5100720124, solemniziran po javnom bilježniku Gorana Blaić Hebrang dana 27.08.2024.g. pod posl.br. Ovrv-5254/2024 te rješenja Općinskog suda u Zlataru, zk odjel Donja Stubica za uknjižbu pod posl. br. Z-10321/2024 temeljem zahtjeva podnesenog sudu dana 27.08.2024.g.

S poštovanjem,

stečajna upraviteljica
Martina Smole

MARTINA SMOLE Digitally signed by MARTINA SMOLE
Date: 2026.11.20 09:09:35 +01'00'

**Prilog:**

- račun broj 287704-1-55-0426 od 30.04.2026.g. izdavatelja Financijska agencija
- račun broj 1-1-1 od 30.01.2026.g. izdavatelja društva LIP PROCJENE d.o.o. iz Zagreba
- račun broj 99-1D26-1 od 01.09.2026.g. izdavatelja društva Klima Zirdum d.o.o. iz Zagreba
- račun broj 29004-1-3605 od 30.11.2025.g. izdavatelja EKO – FLOR PLUS d.o.o. iz Oroslavja
- računi izdavatelja Zagorski vodovod d.o.o. iz Zaboka za razdoblje od 11/2025 do 10/2026
- obračun nagrade stečajnom upravitelju
- Ugovor o obavljanju usluga e-računa
- Ugovor o obavljanju knjigovodstvenih usluga
- račun broj 6325-10158-4 od 28.09.2026.g. izdavatelja Hrvatska pošta