

**STEČAJNI UPRAVITELJ ZORAN OSTOVIĆ**

10410 Velika Gorica, Šibenska 19, mob. 098 414221, e-mail [zoran.ostovic@gmail.com](mailto:zoran.ostovic@gmail.com)

---

U Velikoj Gorici, 07.11.2023.

**TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU**

Stečajni predmet broj: 6. St-582/2021.

Stečajni sudac: Nada Roso

Dužnik: ELEMENT BLOK d.o.o. Zagreb, Antuna Bauera 17., OIB: 27642321767

**PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA**

**- Zahtjev za određivanje nagrade za rad i naknade stvarnih troškova**

---

A. Nagrada za rad

I. Prethodni postupak

U ovom stečajnom predmetu rješenjem od 05.07.2021. g. nad dužnikom je otvoren prethodni postupak, istim rješenjem imenovan sam privremenim stečajnim upraviteljem te mi je naloženo izraditi izvješće o financijsko gospodarskom stanju dužnika i mogućnostima provedbe stečajnog postupka nad njegovom imovinom.

Tijekom prethodnog postupka od zakonskog zastupnika zatražio sam relevantnu dokumentaciju, te od tijela javne vlasti zatražio i pribavio podatke o radnicima, posjedu nekretnina, vlasništvu na motornim vozilima, blokadi računa i poreznu dokumentaciju. Od predlagatelja stečajnog postupka pribavio sam rješenje o ovrsi na nekretnini, Općinski sud u Sisku, Ovr-75/2021.

Na temelju pribavljene dokumentacije utvrdio sam da je dužnik knjižni vlasnik nekretnina upisanih u ZK odjel Sisak, k.o. Martinska Ves, z.k.ul. 1747, k.č.br. 138, 139, 140/1 i 140/2, u naravi oranica, kuća s gospodarskim objektom, dvorištem i oranicom, te šuma, ukupne površine 6.990 m<sup>2</sup> i da nema druge imovine. Izradio sam Izvješće o financijsko gospodarskom položaju dužnika u kojemu sam utvrdio da dužnik ne obavlja djelatnost, da je u dugotrajnoj blokadi, da je imovina dostatna za namirenje troškova postupka prema predračunu, predložio otvaranje stečajnog postupka, te Izvješće dostavio sudu.

Ročište za ispitivanje uvjeta za otvaranje stečajnog postupka održano je 15.09.2021., Izvješće je prihvaćeno u cijelosti te je rješenjem od 16.09.2021. otvoren stečajni postupak.

II. Stečajni postupak

U postupku preuzimanja u posjed nekretnina u vlasništvu dužnika utvrdio sam da su iste naseljene te sam od Policijske uprave Sisačko-Moslavačke pribavio podatke o osobama koje u nekretnini borave i drže ju u posjedu – Žarko Asan i Mihaela Horvat, bez prijave boravišta. Sudu sam predložio donošenje rješenja kojim se posjednicima nalaže predaja nekretnine u posjed stečajnom upravitelju. Sud je odredio ročište i pozvao posjednike radi saslušanja.

U razdoblju do ispitnog i izvještajnog ročišta otvorio sam novi transakcijski račun dužnika, ugovorio pružanje knjigovodstvenih usluga i sastavio tablicu prijavljenih i osporenih tražbina.

a) Ispitno i izvještajno ročište

Ispitno i izvještajno ročište održani su 28.12.2021. g. Utvrđene su tražbine drugog višeg isplatnog reda stečajnih vjerovnika VAJDA d.d. i RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Zagreb. Stečajni vjerovnik VAJDA d.d. prijavio je razlučno pravo na nekretnini koja predstavlja stečajnu masu.

Izvješće o gospodarskom položaju dužnika prihvaćeno je u cijelosti, utvrđena je imovina stečajnog dužnika – nekretnina na kojoj je upisano razlučno pravo, odlučeno je da se poslovanje dužnika neće nastaviti, te je stečajnom upravitelju dana suglasnost angažirati knjigovodstveni servis i ovlaštenog vještaka za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine u vlasništvu dužnika.

Na ročištu održanom istoga dana saslušani su posjednici te suglasno izjavili da su spremni napustiti ga i predati stečajnom upravitelju uz molbu za odgodu predaje radi osiguranja stambenih uvjeta na drugoj lokaciji. Uz suglasnost stečajnog upravitelja, a radi smanjenja obveza stečajne mase za troškove čuvanja nekretnine i podmirenja režijskih obveza, rješenjem suda odgođeno je donošenje odluke u odnosu na posjed nekretnine do novog prijedloga stečajnog upravitelja ukoliko to bude potrebno.

U odnosu na obveze koje terete nekretninu, komunalno društvu Gospodarenje otpadom Sisak i Općinu Martinska Ves obavijestio sam o novoj adresi za dostavu računa. Općina Martinska Ves u svojim evidencijama nije registrirala dužnika kao obveznika plaćanja komunalne naknade i naknade za uređenje voda, te je dostavila Zapisnik komunalnog redara kojim se utvrđuju mjerila za navedena javna davanja za poslovni prostor. Kako dužnik ne obavlja poslovnu djelatnost a objekti nekadašnje farme su devastirani i neupotrebljivi, zapisnik sam osporio. Odgovor Općine nije zaprimljen.

#### b) Unovčenje predmeta stečajne mase

U postupku unovčenja nekretnine predložio sam i sud je 10.06.2022. donio rješenje o prodaji nekretnine. Radi procjene tržišne vrijednosti nekretnine na adrese tri ovlaštena sudska vještaka uputio sam pozive za dostavu ponuda i prihvatio ponudu s najnižom cijenom. Izabrani vještak izradio je Elaborat o procjeni nekretnine, te sam predložio sazivanje ročišta radi određivanja vrijednosti nekretnine. Ročište je održano 17.06.2022., prihvaćen je Elaborat o procjeni vrijednosti u iznosu od 356.000,00 HRK / 47.249,32 EUR i sud je 15.07.2022. donio Zaključak o prodaji. Prodaja je objavljena na internetskim stranicama Fine 31.07.2022., i prvo nadmetanje određeno je za razdoblje od 05.-19.10.2022.g. Nije bilo ponuda. Drugo nadmetanje provedeno je u razdoblju od 12.01. do 26.01.2023. Nije bilo ponuda. Treće nadmetanje provedeno je u razdoblju od 06.04. do 21.04.2023., najpovoljniju ponudu u visini od 25.084,83 EUR/189.001,65 kn istaknuo je Jakov Peroš iz Zatona.

Sud je 15.05.2023. donio rješenje o dosudi nekretnine, a 10.07.2023. zaključak o predaji nekretnine u posjed kao vlasništvo kupca Jakova Peroša. Nekretnina je zapisnički predana kupcu 14.07.2023.

Obračun troškova unovčenja nekretnine podnio sam 31.07.2023., uz iskazanu suglasnost razlučnog vjerovnika, i predložio donošenje zaključka o sazivanju ročišta za namirenje. Ročište je održano 02.10.2023. i rješenjem od 05.10.2023. odlučeno je da se na ime troškova unovčenja na račun dužnika uplati iznos od 9.659,81 EUR / 72.781,84 kn, a na ime djelomičnog namirenja na račun razlučnog vjerovnika uplati iznos od 15.425,02 EUR / 116.219,81 HRK.

#### c) Ostale radnje

Tijekom stečajnog postupka redovito sam obilazio nekretninu radi osobnog uvida u stanje nekretnine, razgledanje zainteresiranih ponuditelja, predaja u posjed i sl. Izvješća o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase podnosio sam tri puta. Porezno-pravno polaganje računa izvršio sam za 2021. i 2022. godinu podnošenjem dokumentacije Financijskoj agenciji.

Unovčena nekretnina bila je jedini predmet stečajne mase. Nakon izdvajanja sredstava za namirenje troškova postupka preostalim dijelom kupovnine djelomično je namirena tražbina razlučnog vjerovnika, nema uvjeta za daljnja namirenja stečajnih vjerovnika, i potrebno je izraditi završni račun.

Prije izrade završnog računa predlažem određivanje nagrade za rad u prethodnom i stečajnom postupku prema Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN. 105/15.), a sukladno obračunu troškova unovčenja nekretnine, kako slijedi:

- a) Prethodni postupak
- minimalna nagrada za rad .....398,17 EUR / 3.000,00 HRK
  - doprinos za zdr. osiguranje 7,5% .....29,86 EUR / 224,98 HRK
- 
- **ukupno nagrada bruto..... 428,03 EUR / 3.225,00 HRK**

- b) Stečajni postupak  
iznos unovčenja stečajne mase 25.084,83 EUR / 189.001,65 HRK
- obračun nagrade, prema Uredbi:
    - do 100.000,00 kn - 16%.....16.000,00 HRK / 2.123,56 EUR
    - od 100.000,01 do 189.001,65 kn - 12%.....10.680,00 HRK / 1.417,48 EUR
  - ukupno nagrada bruto .....3.541,04 EUR / 26.679,96 HRK
  - doprinos za zdr. osiguranje 7,5%..... 265,58 EUR / 2.001, HRK
- 
- **ukupno nagrada bruto .....3.806,62 EUR / 28.680,98 HRK**

**Sveukupno nagrada za rad u prethodnom i stečajnom postupku: 4.234,65 EUR / 31.905,97 HRK.**

B) Naknada stvarno učinjenih i predvidivih troškova

- a) Prethodni postupak
- Poštarina – 6 preporučених pošiljki.....18,17 EUR / 136,90 HRK
  - Biljezi .....7,69 EUR / 57,94 HRK
  - Putni trošak stečajnog upravitelja, pristup ročištu 15.09.2021.....181,56 EUR / 1.367,96 HRK  
(*upotreba osobnog automobila na relaciji VG – OS – VG,*  
*562 km x 2,00 kn/km = 149,18 EUR / 1.124,00 HRK,*  
*cestarina 122,00 kn x 2 = 32,38 EUR / 244,00 HRK)*
- b) Stečajni postupak
- Poštarina – 3 preporučene pošiljke .....10,59 EUR / 79,80 HRK
  - Izrada pečata .....17,25 EUR / 130,00 HRK
  - Putni trošak stečajnog upravitelja, pristup ročištu 28.12.2021.  
i 02.10.2023.....438,38 EUR / 3.302,97 HRK  
(*upotreba osobnog automobila na relaciji VG – OS - VG,*  
*562 km x 2,00 kn/km = 149,18 EUR / 1.124,00 HRK,*  
*562 km x 0,40 EUR/km = 224,80 EUR / 1.693,75 HRK*  
*cestarina 16,1 EUR x 4 = 64,40 EUR / 485,22 HRK)*
  - Putni trošak stečajnog upravitelja, redoviti obilazak nekretnine.....621,14 EUR / 4.679,98 HRK  
(*upotreba osobnog automobila na relaciji VG – Martinska V.– VG,*  
*ukupno 15 puta, prijeđeno 120 km x 15 = 1.800 km,*  
*do 01.10.2022. 720 km x 2,00 kn/km = 1.440,00 HRK/191,12 EUR,*  
*od 01.10.2022. 1.080 km x 3,00 kn/km= 3.240,00 HRK/430,02 EUR)*
- c) Predvidivi troškovi (rezervacija)
- Putni trošak stečajnog upravitelja, pristup završnom ročištu.....257,00 EUR /1.936,37 HRK  
(*upotreba osobnog automobila na relaciji VG-OS-VG,*  
*562 km x 0,40 EUR/km = 224,80 EUR / 1.693,75 HRK,*  
*cestarina 16,19 EUR x 2 = 32,20 EUR / 244,00 HRK)*
- 
- **Ukupno naknada stvarno učinjenih i predvidivih troškova.....1.551,78 EUR / 11.691,89 HRK**
  - **Porezi i doprinosi .....837,05 EUR / 6.306,75 HRK**
  - **Sveukupno naknada učinjenih i predvidivih troškova.....2.388,83 EUR / 17.998,64 HRK**
- \*Prilog 1 – stvarni troškovi, prethodni postupak, računi, putni nalog  
\*Prilog 2 – stvarni troškovi, stečajni postupak, računi, putni nalozi

Predlažem određivanje naknade prikazanih troškova, sukladno obračunu troškova unovčenja nekretnine.

Stečajni upravitelj:  
Zoran Ostović

Prilozi: kao u tekstu