

**STEČAJNI UPRAVITELJ  
DOMAGOJ REPAČ**

Đorđićeva 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-105/2020-173 – Stan  
**S4;**

**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 dospijeca.

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.			<b>3.679.717,55 €</b>		

**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 €
<b>VRIJEDNOST CJELOKUPNE STEČAJNE MASE:</b>		<b>3.828.150,63 €</b>

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 S4 čiji je obračun na stvari kao i svi troškovi koji terete ukupnu stečajnu masu a ovaj predmet prodaje u njima sudjeluje s obvezom od 6,67 %. 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).

<b>PREGLED TROŠKOVA KOJI IZRAVNO TERETE NEKRETNINU OPTEREĆENU RAZLUČNIM PRAVOM - STAN S4</b>		
<b>VRSTA TROŠKA</b>	<b>NAPOMENA</b>	<b>IZNOS</b>
<b>TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA</b>		<b>IZNOS</b>
<b>OSTALE OBVEZE STEČAJNE MASE</b>	<b>NAPOMENA</b>	<b>IZNOS</b>
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 €
<b>TROŠKOVI KOJI IZRAVNO TERETE NEKRETNINU - STAN S4 OPTEREĆENU RAZLUČNIM PRAVOM UKUPNO:</b>		<b>2.250,00 €</b>

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.

<b>PREGLED TROŠKOVA STEČAJNOG POSTUPKA KOJI RAVNOMJERNO TERETE STEČAJNU MASU</b>		
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**

Dorđićeva 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 Sestvete	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 €
<b>OSTALE OBVEZE STEČAJNE MASE</b>	<b>NAPOMENA</b>	<b>IZNOS</b>
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 redosljed plaćanja	1.360,00 €
Rezervacija za buduće nepredviđene troškove	JB ovjere, moguće ponovljene dražbe, trošak režija, oglasa isl.	2.000,00 €
UKUPNO TROŠKOVI ČL. 156 SZ-A		104.702,00 €
<b>TROŠKOVI KOJI RAVNOMJERNO TERETE STEČAJNU MASU UKUPNO:</b>		<b>264.673,98 €</b>

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**

Dorđićeva 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 S4 i iznos koji pripada razlučnim vjerovnicima:

<b>PREGLED SVIH TROŠKOVA VEZAN ZA OVAJ PREDMET PRODAJE - STAN S4</b>	
<b>VRSTA TROŠKA</b>	<b>IZNOS</b>
<b>IZNOS UNOVČENJA OVOG PREDMETA PRODAJE:</b>	<b>245.537,20 €</b>
<b>TROŠKOVI KOJI IZRAVNO TERETE NEKRETNINU OPTEREĆENU RAZLUČNIM PRAVOM - STAN S4 UKUPNO:</b>	<b>2.250,00 €</b>
<b>TROŠKOVI KOJI RAVNOMJERNO TERETE STEČAJNU MASU UKUPNO:</b>	<b>264.673,98 €</b>
<b>POSTOTAK KOJIM OVAJ PREDMET PRODAJE SUDJELUJE U UKUPNOJ STEČAJNOJ MASI:</b>	<b>6,67%</b>
<b>IZNOS TROŠKOVA KOJI RAVNOMJERNO TERETE STEČAJNU MASU A OTPADA NA OVAJ PREDMET PRODAJE:</b>	<b>17.653,75 €</b>
<b>UKUPNI TROŠKOVI ZA OVAJ PREDMET PRODAJE - STAN S4</b>	<b>19.903,75 €</b>
<b>ODNOS TROŠKOVA ZA OVAJ PREDMET PRODAJE NASPRAM IZNOSA NJEGOVA UNOVČENJA:</b>	<b>8,11%</b>
<b>RAZLUČNI VJEROVNICI SE NAMIRUJU U IZNOSU OD:</b>	<b>225.633,45 €</b>

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 19.903,75 €;**

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 225.633,45 € 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.