STEČAJNI UPRAVITELJ
TOMISLAV ČOGA

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
J.F. Kennedyja 11
ZAGREB

POSLOVNI BROJ: **St-5553/2016**

DUŽNIK: **S.P.A.K. d.o.o. u stečaju**, Zagreb, Krndijska 29, OIB:51125824884

PREDMET: **Obračun troškova nastalih u stečajnom postupku nakon provedenog unovčenja nekretnine stečajnog dužnika**

Nad dužnikom **S.P.A.K. d.o.o. u stečaju**, Zagreb, Krndijska 29, OIB:51125824884, stečajni postupak otvoren je rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu od dana 26.04.2018. Istim sam rješenjem imenovan za stečajnog upravitelja dužnika.

1. OPIS UNOVČENE NEKRETNINE I POSTUPKA UNOVČENJA

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu od 24.04.2026. određena je **prodaja u stečajnom postupku, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka, sljedeće nekretnine** u vlasništvu stečajnog dužnika:

- kčbr. 521/12 – TRG ANTUNA MIHANOVIĆA, dvorište površine 299 m2, stambena zgrada, Sesvete, Trg Antuna Mihanovića 1,2 površine 2255 m2, sveukupne površine 2554 m2 – 104. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-104)– poslovni prostor br. 20 u podrumu, površine 31,80 m2 u objektu urbanističke ozn. 1, na kućnom broju 2, upisano u z.k. ul. 7290 k.o. 338796 Sesvete Novo.

Navedena nekretnina čini **jedinu imovinu** stečajnog dužnika.

Na iznad navedenoj nekretnini upisana su **razlučna prava** za korist:
- BERONJA DANIJEL, Sesvete, Visočička ulica 21, OIB: 73483113317,
- REPUBLIKA HRVATSKA OIB: 52634238587.

Procjena tržišne vrijednosti iznad navedene nekrenine sačinjena je po ovlaštenom sudskom vještaku Marko Konta, ing. građ., stalnom sudskom vještaku za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Sud **zaključkom o prodaji od 02.07.2026.** utvrđuje vrijednost, način prodaje i uvjete prodaje iznad navedene nekretnine stečajnog dužnika na kojoj postoji razlučno pravo, a koju prodaju provodi Financijska agencija **elektroničkom javnom dražbom**, sve sukladno čl.247. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, 36/22, 27/24, dalje: SZ).

Zaključkom o prodaji **utvrđena vrijednost nekretnine** iznosi 80.000,00 Eur.

Stečajni zakon odredbom u čl.247.st.7. omogućava prvom razlučnom vjerovniku u prednosnom redu da izjavi da kupuje predmetnu nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene **isključivo u visini utvrđene vrijednosti nekretnine**, ovdje 80.000,00 Eur.

Rješenjem o dosudi od 28.10.2026. Trgovački sud u Zagrebu utvrđuje da je udovoljeno uvjetima za pravovaljanost prodaje te kupcu/ prvom razlučnom vjerovniku u prednosnom redu Danijelu Beronji (nom. Danijel Beronja) iz Sesveta, Visočička ulica 21, OIB: 73483113317 dosuđuje predmetnu nekretninu stečajnog dužnika.

2. POPIS STVARNIH TROŠKOVA UNOVČENJA NEKRETNINE STEČAJNOG DUŽNIKA

Prema **pravnom shvaćanju prihvaćenom na sjednici sudaca i sudskih savjetnika svih sudskih odjela Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske**, broj Su-55/08, od 19. lipnja 2008., troškovi unovčenja stvari su, osim troškova koji su u vezi s prodajom (procjena nekretnine, oglas o prodaji), i svi drugi troškovi koji izravno terete prodanu stvar. Troškovi koji nisu u izravnoj vezi s unovčenjem stvari na kojima postoji razlučno pravo, ali su kao opći troškovi nastali radi cjelokupne stečajne mase, namiruju se iz cijene postignute prodajom stvari razmjerno vrijednosti stvari na kojoj postoji razlučno pravo u odnosu na ostalu stečajnu masu i **namiruju se u okviru troškova unovčenja stvari**.

Unovčena nekretnina stečajnog dužnika **jedina je imovina dužnika**, te ona čini cjelokupnu stečajnu masu.

Prema odredbi čl.254.st.3. SZ troškovi unovčenja predmeta razlučnoga prava određuju se paušalno u iznosu od 5 % od utrška. Ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši, odredit će se u **stvarnoj visini**, kako slijedi:

1. **Trošak knjigovodstva**
   Mjesečna cijena knjigovodstvenih usluga iznosi 70,00 Eur + PDV, za razdoblje od otvaranja stečaja (od 01.05.2018.) do predvidivo 30.11.2026. ukupan broj mjeseci je 103, tako da je trošak knjigovodstva 7.210,00 + PDV, a što ukupno iznosi **9.012,50 Eur.**

2. **Trošak procjene nekretnine**
   Sukladno dostavljenoj ponudi ovlaštenog sudskog vještaka, trošak procjene nekretnine stečajnog dužnika iznosi 400,00 Eur + PDV, ukupno **500,00 Eur**.

3. **Trošak provedbe elektroničke javne dražbe**
   Sukladno dostavljenom računu Financijske agencije trošak provedbe prve elektroničke javne dražbe iznosi 74,32 Eur + PDV, ukupno **92,90 Eur**.

4. **Trošak fiskalizacije**
   Mjesečna cijena servisa za fiskalizaciju MER elektronički računi d.o.o. iznosi 10,00 Eur, uz jednokratnih 46,25 Eur za aktivaciju. Prema dostavljenom Izvodu otvorenih stavaka trošak nastao do dana pisanja ovog podneska iznosi ukupno **146,25 Eur**.

5. **Trošak nagrade stečajnom upravitelju**
   Ukupan iznos za koji je unovčena nekretnina stečajnog dužnika je **80.000,00 Eur,** ili 602.760,00 kn (obračunato po fiksnom tečaju konverzije 1 Eur = 7,53450 Kn).

   Iznos nagrade je 68.220,80 Kn, a obračunat je u kunama, sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 105/15), a na temelju čl.94.st.2. SZ. Obračunati iznos nagrade od 68.220,80 Kn treba uvećati za 7,5 % doprinosa za HZZO, sukladno Zakonu o porezu na dohodak, potvrđeno mišljenjem PU, Broj klase:423-01/17-01/468, Urudžbeni broj:513-07-21-01/18-2.
   Ukupan iznos nagrade je tako 68.220,80 Kn + 7,5 % = 73.337,36 kn ili **9.733,54 Eur**.

6. **Trošak poslovne banke**
   Vođenje poslovnog računa stečajnog dužnika, te zatvaranje računa, u ukupnom iznosu od **120,00 Eur**.

7. **Paušalna pristojba Tar. br. 24** (Uredba o tarifi sudskih pristojbi, NN 50/26)
   Trošak paušalne pristojbe određen je temeljem odredbe iz Tar.br. 24 Uredbe o tarifi sudskih pristojbi, 2% od zbroja iznosa koji će biti upotrebljeni za namirenje troškova stečajne mase, dakle 2% od 19.605,19 Eur, a što iznosi **392,10 Eur**.

Svi iznad naznačeni stvarni troškovi iz čl.254.st.3. SZ ukupno iznose 19.997,29 Eur.

3. UPLAĆENA JAMČEVINA

Financijska agencija je dana 22.10.2026. dostavila u stečajni spis Izvještaj o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi (identifikator nadmetanja 60990, poslovni broj spisa ST-5553/2016), iz kojeg je izvještaja razvidno da je kupac/ prvi razlučni vjerovniku u prednosnom redu Danijel Beronja iz Sesveta, Visočička ulica 21, OIB: 73483113317, **uplatio jamčevinu u iznosu od 8.000,00 Eur**, a koje je evidentirana na računu Fine dana 28.09.2026.

4. POREZ NA ISPORUKU NEKRETNINE STEČAJNOG DUŽNIKA IZ tč.1.

Kupoprodajna cijena nekretnine oslobođena je PDV-a sukladno čl.40.st.1.tč.j) Zakona o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 148/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19; Rješenje USRH 99/13, 153/13) te **kupac plaća porez na promet nekretnina**.

5. PRIJEDLOZI STEČAJNOG UPRAVITELJA RADI NAMIRENJA TROŠKOVA STEČAJNOG POSTUPKA IZ čl.254.st.3. SZ

Ukupni stvarni troškovi stečajnog postupka koji terete unovčenje jedine imovine stečajnog dužnika iznose **19.997,29 Eur**.

Predlažem da sud:

1. Predlažem naložiti Financijskoj agenciji da ukupan **iznos od 8.000,00 Eur uplaćene jamčevine**, a koju je uplatio kupac/ prvi razlučni vjerovniku u prednosnom redu Danijel Beronja iz Sesveta, Visočička ulica 21, OIB: 73483113317, prenese na račun stečajnog dužnika S.P.A.K. d.o.o. u stečaju, Zagreb, Krndijska 29, OIB:51125824884, otvoren kod Zagrebačke banke d.d., IBAN: HR8123600001103320465.

2. Predlažem pozvati kupca/ prvog razlučnog vjerovnika Danijela Beronju iz Sesveta, Visočička ulica 21, OIB: 73483113317, na **uplatu preostalog iznosa troškova od 11.997,29 Eur** na račun stečajnog dužnika S.P.A.K. d.o.o. u stečaju, Zagreb, Krndijska 29, OIB:51125824884, otvoren kod Zagrebačke banke d.d., IBAN: HR8123600001103320465.

Zagreb, 17.11.2026.

Stečajni upravitelj
Tomislav Čoga

TOMISLAV ČOGA
Digitally signed by TOMISLAV ČOGA
Date: 2026.11.17 15:53:26 +01'00'