

**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-146/2020  
TSZG po rješenju o dosudi Ovr-146/2020-26 –  
**Poslovni prostor Split;**

**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 razmjernan 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.

Vežano za ovaj troškovnik unovčenja predmeta prodaje u Ovr-146/2020 TSZG – Poslovni prostor u Splitu, dostavlja se ispravljeni obračun napravljen od prethodnog upravitelja uz

**STEČAJNI UPRAVITELJ  
DOMAGOJ REPAČ**

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

napomenu da je ranije predani zahtjev za nagradu prethodnog upravitelja u domeni odluke suda a ne mene kao trenutnog stečajnog upravitelja.

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

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 redoslijedu dospijeća.
3. Za poslovni prostor u Splitu se dostavlja ispravljeni obračun troškova unovčenja no predloženu nagradu koju je u spis predao prethodni stečajni upravitelj navodim kao činjenicu ne ulazeći u argumentaciju iste.
4. 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%

**STEČAJNI UPRAVITELJ  
DOMAGOJ REPAČ**

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

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%
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%

**STEČAJNI UPRAVITELJ  
DOMAGOJ REPAČ**

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

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%
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%
<b>UKUPNO:</b>		<b>3.724.197,85 €</b>	<b>3.569.363,53 €</b>		<b>100,00%</b>
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>		

**STEČAJNI UPRAVITELJ  
DOMAGOJ REPAČ**

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

**IV** U slijedećoj se tablici prikazuje ukupna stečajna masa:

<b>PREGLED CJELOKUPNE STEČAJNE MASE</b>		
<b>PREDMET/PRIHOD</b>	<b>NAPOMENA</b>	<b>IZNOS</b>
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 €
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 – Poslovni prostor Split čiji je obračun na stvari kao i svi troškovi koji terete ukupnu stečajnu masu a ovaj predmet prodaje u njima sudjeluje s obvezom od 10,33 %. 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 - POSLOVNI PROSTOR SPLIT</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 ukupno	Sav režijski trošak sukladno ugovoru o zakupu pada na teret zakupoprimca.	0,00 €

**STEČAJNI UPRAVITELJ  
DOMAGOJ REPAČ**

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

Trošak pričuve	46,32 € mjesečno, za period 10/2017-12/2023, 75 mjeseci	3.474,00 €
Trošak procjena vrijednosti	Dio koji otpada na ovu nekretninu	700,00 €
Putni troškovi stečajnog upravitelja	Primopredaja nekretnine u Splitu	400,00 €
Police osiguranja za 4 g.	IOS-i u prilogu, za period 11/2017-11/2021, nije osiguravano nakon rješenja o dosudi.	4.884,00 €
<b>TROŠKOVI KOJI IZRAVNO TERETE NEKRETNINU - POSLOVNI PROSTOR SPLIT OPTEREĆENU RAZLUČNIM PRAVOM UKUPNO:</b>		<b>9.458,00 €</b>

Ugovor za zakup ovdje kao prilog 3.

IOS za pričuvu, ovdje kao prilog 4.

Trošak procjena vrijednosti, na bankovnim izvadcima.

Putni trošak, očekivan primopredaja nekretnine kupcu po zaključku suda.

Računi za police osiguranja, ovdje kao prilog 5.

<b>PREGLED TROŠKOVA STEČAJNOG POSTUPKA KOJI RAVNOMJERNO TERETE STEČAJNU MASU</b>		
<b>VRSTA TROŠKA</b>	<b>NAPOMENA</b>	<b>IZNOS</b>
<b>TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA</b>	<b>NAPOMENA</b>	<b>IZNOS</b>
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 €
Izrada pečata za dužnika	Podmireno	25,00 €
Trošak prethodnog stečajnog upravitelja	Podmireno	700,00 €

**STEČAJNI UPRAVITELJ  
DOMAGOJ REPAČ**

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

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 €
<b>UKUPNO TROŠKOVI ČL. 155 SZ-A</b>		<b>159.971,98 €</b>
<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 €
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 €

**STEČAJNI UPRAVITELJ  
DOMAGOJ REPAČ**

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

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 proglašene nedostatnosti mase	Izvod FINA očevidnik redosljed 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 €
<b>TROŠKOVI KOJI RAVNOMJERNO TERETE STEČAJNU MASU UKUPNO:</b>		<b>264.673,98 €</b>

Računi za knjigovodstveni 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.

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 redosljed plaćanja ovdje kao prilog 6.

Općenita rezervacija budućih nepredviđenih troškova je notorna za ovu obimnost predmeta (i pratećih parničnih predmeta).

**STEČAJNI UPRAVITELJ  
DOMAGOJ REPAČ**

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

U slijedećoj tablici je dan pregled svih troškova vezan za unovčenje ovog predmeta prodaje – Poslovni prostor Split i iznos koji pripada razlučnim vjerovnicima:

<b>PREGLED SVIH TROŠKOVA VEZAN ZA OVAJ PREDMET PRODAJE- POSLOVNI PROSTOR SPLIT</b>	
VRSTA TROŠKA	IZNOS
IZNOS UNOVČENJA OVOG PREDMETA PRODAJE:	380.250,84 €
TROŠKOVI KOJI IZRAVNO TERETE NEKRETNINU OPTEREĆENU RAZLUČNIM PRAVOM - POSLOVNI PROSTOR SPLIT UKUPNO:	9.458,00 €
TROŠKOVI KOJI RAVNOMJERNO TERETE STEČAJNU MASU UKUPNO:	264.673,98 €
POSTOTAK KOJIM OVAJ PREDMET PRODAJE SUDJELUJE U UKUPNOJ STEČAJNOJ MASI:	10,33%
IZNOS TROŠKOVA KOJI RAVNOMJERNO TERETE STEČAJNU MASU A OTPADA NA OVAJ PREDMET PRODAJE:	27.340,82 €
<b>UKUPNI TROŠKOVI ZA OVAJ PREDMET PRODAJE - POSLOVNI PROSTOR SPLIT</b>	<b>36.798,82 €</b>
ODNOS TROŠKOVA ZA OVAJ PREDMET PRODAJE NASPRAM IZNOSA NJEGOVA UNOVČENJA:	9,68%
RAZLUČNI VJEROVNICI SE NAMIRUJU U IZNOSU OD:	343.452,02 €

**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 **36.798,82 €**;

naložiti računovodstvu suda navedeni iznos izdvojiti od uplaćene jamčevine,

te ga prenijeti na transakcijski račun dužnika IBAN: HR9041240031199003499 otvoren kod KentBank d.d. Zagreb radi podmirenja troškova;

i provesti Rješenje o dosudi u točkama III-V – uknjižba i brisanja tereta a zaključkom predati predmet prodaje u posjed kupcu – razlučnom vjerovniku.

U Zagrebu, 24.11.2023.

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