

**Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Zagrebu**

**Poslovni broj spisa: St- 4197/2016**

**Dužnik: ENEL d.o.o. ustečaju  
Petrova ulica 15, Zagreb  
OIB: 49995760103**

## **PRIJEDLOG ZA NAMIRENJE RAZLUČNIH VJEROVNICA**

### **I. PPRODAJA NEKRETNINA NA KOJIMA JE OSNOVANO ZALOŽNO PRAVO**

Dana 01. srpnja 2021. godine u ovršnom predmetu posl. br. Ovr-2375/2020 kod Općinskog Građanskog suda u Zagrebu, održano je ročište povodom 1. javne dražbe sljedećih nekretnina koje čine stečajnu masu:

- Nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, kat.čest. 1997/1, suvlasnički dio: 1990/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10), zk.ul. 1503, k.o. Zaprudski otok
- Nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, kat.čest. 658/1 i 658/6, zk.ul. 643, k.o. Buzin
- Nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, kat. čest. 2839/115 upisano u zk.ul 1968, kat. čest. 2839/76 upisano u zk.ul 1900, kat. čest 2839/75 upisano u zk.ul 24103, sve k.o. Resnik

Nakon održanog ročišta povodom javne dražbe navedenih nekretnina, za sve nekretnine koje su bile predmet prodaje, ovršni sudac donio je sljedeća rješenja o dosudi nekretnina kupcima:

1. Rješenjem Općinskog Građanskog suda u Zagrebu, posl. br. St-2375/20-64 od dana 06.07.2021. godine dosuđuje se kupcu Kseniji Piščević, Zagreb, Podbrežje XIIA 4, OIB: 749731193238 nekretnina ovršenika i to 10. Suvlasnički dio: 1990/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10), trosobni stan u potkrovlju oznake ST-B10 sadržaja: ulazni prostor, dvije kupaonice wc, dnevni boravak sa blagovaonicom, kuhinja, predsoblje, gospodarstvo, tri spavaće sobe, te dvije loggie i dvije terase, stambene korisne površine 104,52 m<sup>2</sup>, neodvojivo povezano sa vlasništvom otvorenog asfaltiranog parkirnog mjesta PM-10 neto korisne površine 2,45 (12,25) m<sup>2</sup>, sveukupne neto korisne površine 106,97 m<sup>2</sup>, u planu posebnih dijelova zgrade označeno smeđom bojom, koji stan se nalazi na kat. čest. 1997/1 stambena zgrada br. 8 Oreškovićeve (pov. 188 čm) i dvorište (pov. 339 čm) upisana u z.k.ul. 1503 k.o. Zaprudski otok, na ime ovršenika u cijelosti, za iznos od 950.000,00 kuna.
2. Rješenjem Općinskog Građanskog suda u Zagrebu, posl. br. St-2375/20-65 od dana 06.07.2021. godine dosuđuje se kupcu Pero Jurić, Zagreb, Vrandučka ulica 1, OIB:

92165563560 nekretnina ovršenika upisana u z.k.ul. 643 k.o. Buzin, kat. čest. 658/1 oranica velika cesta 658/1 površine 3816 m2 i kat. čest. 658/6 oranica velika cesta površine 3816 m2 na ime ovršenika u cijelosti, za iznos od 2.473.333,33 kuna.

3. Rješenjem Općinskog Građanskog suda u Zagrebu, posl. br. St-2375/20-66 od dana 06.07.2021. godine dosuđuje se kupcu Pero Jurić, Zagreb, Vrandučka ulica 1, OIB: 92165563560 nekretnina ovršenika upisana u z.k.ul. 1968 k.o. Resnik, kat. čest.2839/115 oranica gor. Retkovčina u prevendi površine 815 čhv, na ime ovršenika u cijelosti, za iznos od 48.500,00 kuna.
4. Rješenjem Općinskog Građanskog suda u Zagrebu, posl. br. St-2375/20-67 od dana 06.07.2021. godine Dosuđuje se kupcu Pero Jurić, Zagreb, Vrandučka ulica 1, OIB: 92165563560 nekretnina ovršenika upisana u z.k.ul. 1900 k.o. Resnik, kat. čest. 2839/76 oranica gor. Retkovčina u prevendi površine 724 čhv, na ime ovršenika u cijelosti, za iznos od 43.000,00 kuna.
5. Rješenjem Općinskog Građanskog suda u Zagrebu, posl. br. St-2375/20-68 od dana 06.07.2021. godine dosuđuje se kupcu Pero Jurić, Zagreb, Vrandučka ulica 1, OIB: 92165563560 nekretnina ovršenika upisana u z.k.ul. 24103 k.o. Resnik, kat. čest. 2839/75 oranica gor. Retkovčina u prevendi površine 744 čhv, na ime ovršenika u cijelosti, za iznos od 44.000,00 kuna.

Nakon što su kupci u cijelosti izvršili uplatu kupovnine sukladno rješenju o dosudi, te nakon održanog ročišta za diobu kupovine, ovršni sud je dana 16. studenog 2021. godine donio rješenje temeljem kojeg se iz iznosa cijene od ukupno 3.558.883,33 kuna dobivene prodajom nekretnina pblžiže opisanih u rješenjima u dosudi (pod točkama 1. do 5.) nakon namirenja nužnih troškova ovršnog postupka sukladno članku 113. Ovršnog zakona (200,00 na ime plaćenih pristojbi i 401,50 kn na ime predujma za provedbu ovrših radnji razgledavanja nekretnina) na račun Trgovačkog suda u Zagrebu, poziv na broj 4197/2016 slijedi isplata iznosa od 3.558.231,83 kuna

## **II. PRIKAZ OSTVARENE KUPOVNINE ZA SVAKU NEKRETNINU POJEDINAČNO I IZRAČUN PRIPADAJUĆIH TROŠKOVA**

**Tabela 1.Unovčena vrijednost nekretnina**

<b>Opis pokretnina</b>	<b>Iznos/kn</b>	<b>%Postotak</b>
Nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, zemljišnoknjižne oznake kat. čest.1997/1, zk.ul 1503, k.o. Zaprudski otok, koja u naravi predstavlja: 10. suvlasnički dio: 1990/10000, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) - trosoban stan u potkrovlju oznake ST-B10, sveukupne neto površine 106.97 m2, vlasništvo 1/1	950.000,00	26,69%

Nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb i to: -kat. čest 2839/76, zk.ul 1900, k.o. Resnik, -kat.čest 2839/75, zk.ul.24103, k.o. Resnik -kat.čest 2839/115, zk.ul.1968, k.o. Resnik, sve 1/1	135.500,00	3,81%
Nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, zemljišnoknjižne oznake kat. čest. 658/1 i 658/6, zk.ul 643, k.o. Buzin, 1/1	2.473.333,33	69,50%
<b>Pokretnine</b>	<b>3.558.833,33</b>	<b>100,00 %</b>

Udio nekretnine kat.čest. 1997/1, suvlasnički dio: 1990/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10), zk.ul. 1503, k.o. Zaprudski otok, u odnosu na ukupnu vrijednost unovčenih nekretnina u ovršnom postupku iznosi 26,69% (950.000,00/3.558.833,33) te će te će se navedenom postotku utvrditi udio predmetne nekretnine u posrednim (općim) troškovima i ostalim obvezama stečajne mase.

Udio nekretnine kat. čest. 2839/115 upisano u zk.ul 1968, kat. čest. 2839/76 upisano u zk.ul 1900, kat. čest 2839/75 upisano u zk.ul 24103, sve k.o. Resnik u odnosu na ukupnu vrijednost unovčenih nekretnina u ovršnom postupku iznosi 3,81% (135.500,00/3.558.833,33) te će te će se navedenom postotku utvrditi udio predmetne nekretnine u posrednim (općim) troškovima i ostalim obvezama stečajne mase.

(za sve nekretnine k.o. Resnik, založno pravo je osnovano temeljem iste pravne osnove u korist jednog razlučnog vjerovnika, slijedom čega se kod namirenje uzima zbrojena vrijednost ostvarenih kupovna za sve tri zemljišne čestice-nekretnine)

Udio nekretnie kat.čest. 658/1 i 658/6, zk.ul. 643, k.o. Buzin, u odnosu na ukupnu vrijednost nekretnina u ovršnom postupku 69,50% (2.473.333,33/3.558.833,33) te će te će se navedenom postotku utvrditi udio predmetne nekretnine u posrednim (općim) troškovima i ostalim obvezama stečajne mase.

**Sukladno čl. 254 st. Stečajnog zakona u nastavku se daje se pregled troškova unovčenja koji se sastoje od stvarno nastalih troškova i ostalih obveza stečajne mase**

**Tabela 2. Opći troškovi stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase koji terete svaku od prodanih nekretnina u razmjernom dijelu**

Opis troškova	Ukupni troškovi	Troškovi 26,69% (unovčeno 905.000,00 kn)	Troškovi 3,81% (unovčeno 135.500,00 kn)	Troškovi 69,50% (unovčeno 2.473.333,33 kn)
1.Troškovi knjigovodstvenih usluga od otvaranja stečaja, od 06/2018.do 12/2021	82.180,00 kn	21.933,84 kn	3.131,06 kn	57.115,10 kn
2. Bankarski troškovi vođenja računa i naknade	2.998,77 kn	800,37 kn	114,25 kn	2.084,15kn

<b>3. Materijalni uredski troškovi</b> – trošak uredskog papira, tonera, registratora, pečata, poštarine, biljega, NKD prijave, CHV	1.498,37 kn	399,91 kn	57,09 kn	1.041,37 kn
<b>4. Putni troškovi stečajnog upravitelja</b>	2.064,00 kn	550,88 kn	78,64kn	1.434,48 kn
<b>Ukupno troškovi</b>	<b>88.741,14 kn</b>	<b>23.685,01 kn</b>	<b>3.381,03 kn</b>	<b>61.675,10 kn</b>

**Tabela 3.** – obračuna nagrade stečajnom upravitelju na osnovicu 3.558.883,83 kn

RB	OD	DO	razlika	%	IZNOS/kn
1		100.000,00	100.000,00	16%	16.000,00
2	100.000,01	300.000,00	200.000,00	12%	24.000,00
3	300.000,10	500.000,00	200.000,00	10%	20.000,00
4	500.000,01	1.000.000,00	500.000,00	8%	40.000,00
5	1.000.000,01	3.558.883,33	2.558.883,33	7%	179.121,83
		<b>UKUPNO:</b>			279.121,83

**Tabela 4.** – izračun nagrada stečajnom upravitelju za svaku nekretninu, razmjerno učešću pojedine nekretnine u ukupnoj vrijednosti svih unovčenih nekretnina u ovršnom postupku

Opis troškova od	Ukupno	Unovčeno 950.000,00 kn (26,69%)	Unovčeno 135.500,00 kn (3,81%)	Unovčeno 2.473.333,33 (69,50%)
Bruto nagrada stečajnom upravitelju	279.121,83 kn	74.497,62 kn	10.634,54 kn	193.989,67kn
UKUPNO	279.121,83 kn	74.497,62 kn	10.634,54 kn	193.989,67kn

I.

**PRIJEDLOG NAMIRENJA RAZLUČNOG VJEROVNICA IZ KUPOVINE OSTVARENE PRODAJOM NEKRETNINE UPISNE U ZEMLJIŠNE KNJIGE OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB, kat.čest. 1997/1, suvlasnički dio: 1990/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10), zk.ul. 1503, k.o. Zaprudski otok**

**Tabela 5. Troškovi stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase koji neposredno terete nekretninu u 100% iznosu**

<b>Troškovi u 100% iznosu</b>	<b>Iznos / kn</b>
1. Režijski troškovi nekretnine, stana u Oreškovićevoj 8 - komunalna naknada, naknada za uređenje voda, opskrba vodom, čistoća – 16.622,38 kn ,plin 762,00 kn struja 984,09 kn, pričuva 14.456,85 kn	32.825,32 kn
2. Troškovi održavanje nekretnine - hitne intervencije i sanacija terase i soboslikarski radovi 41.063,65 kn, ugovor o djelu sa porezima i doprinosima 4.075,13 kn	45.138,78 kn
3. Trošak procjene nekretnine, Oreškovićeva 8 – materijalni troškovi za izradu procjemenog elaborata	375,00 kn
4. Materijalni troškovi fotokopiranja procjemenog elaborata	133,75 kn
5. Trošak razgledavanja nekretnine u ovršnom postupku (predujam za ovršnu radnju)	128,50 kn
6. Sudske pristojbe u ovršnom postupku.	53,38 kn
7. Trošak oglašavanja prodaje nekretnine u javnom glasilu	679,90 kn
8. Putni nalozi stečajnog upravitelja nastali povodom održavanja nekretnina	2.612,00 kn
9. Putni nalozi stečajnog upravitelja u svezi provođenja stečajnog postupka radi prodaje nekretnine, Općinski Građanski sud u Zagrebu	688,60 kn
10. Bruto nagrada stečajnom upravitelju	74.497,62
<b>Ukupno troškovi</b>	<b>157.132,85</b>

**Obrazloženje (općih) posrednih troškova u iznosu od 23.685,01 kn (iskazani u tabeli 2.)**

Postotak općih troškova koji terete nekretninu u iznosu od 26,69% obračunat je na način da je stavljena u omjer ukupna vrijednost nekretnina unovčenih u ovršnom postupku u iznosu od 3.558.833,33 kn i unovčena vrijednost nekretnine od 950.000,00 kn, kako je to prikazano u tabeli 1 ( $950.000,00/3.558.833,33 \text{ kn} = 26,69\%$ )

Opći troškovi stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase u ukupnom iznosu od 88.741,14 kuna prikazani u tabeli 2, terete nekretninu u iznosu od 26,69% , što iznosi 23.685,01 kuna, a sastoje se od slijedećih troškova: trošak knjigovodstvenih usluga u iznosu od 21.933,84 kn, bankarski troškovi 800,37 kn, materijalni uredski troškovi 399,91 kn i putni troškovi stečajnog upravitelja u iznosu od 550,88 kn (putni troškovi obuhvaćaju odlazak na ispitno i izvještajno ročište dana 03.10.2018., Skupština vjerovnika 12.04.2021., ročište na Trgovačkom sudu u Zagrebu 13.04.2021. i Skupština vjerovnika 26.04.2021.)

## **Obrazloženje neposrednih troškova u iznosu od 157.132,85 kn (iskazani u tabeli 5.)**

Troškovi koje neposredno terete nekretninu, sastoje se od sljedećih pojedinačnih troškova:

**a)** Režijski troškovi u iznosu od 32.825,32 kn (komunalna naknada, naknada za uređenje voda, opskrba vodom i čistoća u iznosu o 16.622,38 kn, plin 762,00 kn, struja 984,00 kn, pričuva 14.456,85 kn)

**b)** Troškovi održavanja nekretnine u iznosu od 45.138,78 kn, obuhvaćaju trošak sanacije i rekonstrukcija glavnog odvoda fekalne kanalizacije zgrade u kojoj su sudjelovali svi stanari u iznosu od 7.053,95 kn. Nadalje, stan je imao nedostatak na velikoj i maloj terasi vezano za odvod na velikoj terasi i nepravilno izvedenu hidroizolaciju na maloj terasi, a što je imalo za posljedicu često začepljenje odvoda na velikoj terasi i procurijevanje vode (kišnice) sa male terase u daljnje dijelove zgrade, što je prouzročilo štetu u stanu ispod predmetnog stana i na zajedničkim dijelovima zgrade (hodniku i haustoru). U dva navrata je izvršena hitna intervencija odčepljenja odvoda na velikoj terasi te je po toj osnovi nastao trošak u iznosu od 4.612,50 kn. Zbog navedenih nedostataka u izgradnji, na zahtjev predstavnika stanara i uz suglasnost razlučnog vjerovnika, izvršena je sanacija male terase (sanirana je hidroizolacija i ponovo su postavljene keramičke pločice) te je po toj osnovi nastao trošak u iznosu od 25.197,20 kn, te su radi saniranja štete prouzročene procurijevanjem vode na stubištu i stana ispod izvedeni soboslikarski radovi u iznosu od 4.200,00 kn. Nakon hitnih intervencija sklopljen je Ugovor o djelu sa stanarom zgrade čije je obveza bila da obilazi veliku terasu u stanu i čisti je od smeća (lišće koje je dovodilo do začepljenja sifona) te sanira oborinske vode i druge padaline, sa ciljem spriječavanja daljnjeg začepljenja sifona i prodora vode u druge dijelove zgrade, te je po osnovu ugovora o djelu plaćen iznos od 4.075,13 kuna (2.800,00 kn naknada i 1.275,13 porezi i doprinosi).

**c)** Trošak izrade procjembenog elaboratu u iznosu od 375,00 kn. Obzirom da je razlučni vjerovnik po ovlaštenom sudskom vještaku izradio procjembeni elaborat, uz suglasnost razlučnog vjerovnika, predmetni procjembeni dostavljen u ovršni postupak radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine te su procijenitelji plaćeni samo materijalni troškovi izrade procjembenog elaborata.

**d)** Troškovi fotokopiranja u iznosu od 133,75 odnose se na fotokopiranje i dostavu elaborata zainteresiranim kupcima

**e)** Trošak razgledavanja nekretnine u iznosu od 133,75 kn, plaćen je u ovršnom postupku po osnovu predujma u izvođenju ovršnih radnji (umjesto ovrhovoditelja)

**f)** Sudske pristojbe u iznosu od 53,38 kn, koje su plaćane u ovršnom postupku radi prodaje nekretnina u ukupnom iznosu od 200,00 kuna (za sve tri nekretnine koje su bile predmet ovršnog postupka), obračunate su u razmjernom dijelu od 26,69% i iznose 53,38 kn

**g)** Trošak oglašavanja nekretnina putem javnih glasila u iznosu od 679,90 kn

**h)** Putni nalozi stečajnog upravitelja koji su nastali isključivo povodom održavanje nekretnine u iznosu od 2.612,00 kn, prema specifikaciji sadržanoj u putnim nalogima: 10.07.2018.- obilazak nekretnine i primopredaja, 27.09.2019. – hitne intervencije zbog procurijevanja vode, 30.09.2020. – sastanak sa izvođačima radi davanja ponuda za sanaciju terase, 02.11.2020. – intervencije zbog procurijevanja vode, 25.06.2021. – primopredaja izvršenih radova sanacije terase

**i)** Putni nalozi stečajnog upravitelja u svezi provođenja ovršnog postupka radi prodaje nekretnine u iznosu od 688,60 kn. Obračun je izvršen na način da je od ukupne sume putnih naloga u svezi provođenja ovršnog postupka od 2.580,00 kn obračunat razmjerni dio od 26,69%. (2.580,00 kn x 26,69% = 688,60 kn). Putni nalozi odnose se na odlazak na ovršna ročišta pred Općinskim

građanskim sudom: 20.11.2018., 14.10.2020., 01.07.2021. i razgledavanje nekretnine u ovršnom postupku 11.06.2021.

**j)** Bruto nagrada stečajnom upravitelju u iznosu od 74.497,62 kn, izračunata je na način da je kao osnovica za obračun nagrade uzeta ukupna unovčena vrijednost nekretnina u ovršnom postupku od 3.558.883,33 kn (tabela 3). prema kojoj bruto nagrada iznosi 279.121.83 kn.

Obračunata ukupna nagrada od 279.121,83 kn raspodijeljena je na razmjerno učešću nekretnine u ukupno unovčenoj vrijednosti nekretnina u ovršnom postupku ( $950.000,00/3.558.883,33=26,69\%$ ) slijedom čega nagrada stečajnom upravitelju iznosi 74.497,62 kn ( $26,69\% \times 279.121,83=74.497,62$  kn) (tabela 4)

**Razlučni vjerovnik snosi ukupne troškove u iznosu od 180.817,86 kuna od čega**

- **Iznos od 23.685,01 kn pod osnovu općih (posrednih) troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase u razmjernom dijelu (tabela 2)**
- **Iznos od 157.132,85 kn po osnovu neposrednih troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase (tabela 5)**

**Nakon namirenja troškova unovčenja u iznosu od 180.817,86 kn, tražbina razlučnog vjerovnik namiruje se u iznosu 769.182,14 kn (950.000,00 -180.817,86 kuna )**

**Sukladno čl. 253. st.1. Stečajnog zakona, predlažem da se iz utrška u iznosu od 950.000,00 kn, ostvarenog prodajom nekretnine stečajnog dužnika upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, zemljišnoknjižne oznake kat. čest.1997/1, zk.ul 1503, k.o. Zaprudski otok, koja u naravi predstavlja: 10. suvlasnički dio: 1990/10000, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) - trosoban stan u potkrovlju oznake ST-B10, sveukupne neto površine 106.97 m<sup>2</sup>,**

- 1. U stečajnu masu unese iznos od 180.817,86 kuna za namirenje troškova unovčenja, na račun stečajnog dužnika ENEL d.o.o. u stečaju, koji se vodi kod Raiffeisen Bank d.d., IBAN: HR 9524840081135088177.**
- 2. Sa preostalim iznosom od 769.182,14 kn da se namiri tražbina razlučnog vjerovnika, DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, SCHOCHENMÜHLESTRASSE 4, 6349 BAAR, ŠVICARSKA, na ime dijela glavnice duga**

## II.

### PRIJEDLOG NAMIRENJA RAZLUČNOG VJEROVNICA IZ KUPOVINE OSTVARENE PRODAJOM NEKRETNINE UPISNE U ZEMLJIŠNE KNJIGE Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, kat. čest. 2839/115 upisano u zk.ul 1968, kat. čest. 2839/76 upisano u zk.ul 1900, kat. čest 2839/75 upisano u zk.ul 24103, sve k.o. Resnik

**Tabela 6.** Troškovi stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase koji neposredno terete nekretninu

<b>Troškovi u 100% iznosu</b>	<b>Iznos / kn</b>
1. Trošak izrade procjemenog elaborata i dopuna procjene	1.625,00 kn
2. Trošak razgledavanja nekretnine, predujam za ovršne radnje razgledavanja	134,80 kn
3. Sudske pristojbe z ovršnom postupku	7,62 kn
4. Oglašavanje prodaje putem javnih glasila	679,90 kn
5. Putni nalozi stečajnog upravitelja u svezi provođenja stečajnog postupka radi prodaje nekretnine, Općinski Građanski sud u Zagrebu	98,30 kn
6. Bruto nagrada stečajnom upravitelju	10.634,54 kn
<b>Ukupno troškovi</b>	<b>13.180,16 kn</b>

#### **Obrazloženje (općih) posrednih troškova u iznosu od 3.381,03 kn (iskazani u tabeli 2.)**

Postotak općih troškova koji terete nekretninu u iznosu od 3,81 % obračunat je na način da je stavljena u omjer ukupna vrijednost nekretnina unovčenih u ovršnom postupku u iznosu od 3.558.833,33 i vrijednost nekretnine od 135.500,00 kn, kako je to prikazano u tabeli 1 ( $135.500,00/3.558.833,33=3,81\%$ )

Opći troškovi stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase u ukupnom iznosu od 88.741,14 kuna prikazani u tabeli 2, terete nekretninu u iznosu od 3,81% , što iznosi 3.381,03 kn kuna, a sastoje se od slijedećih troškova: trošak knjigovodstvenih usluga u iznosu od 3.131,06 kn, bankarski troškovi 114,25 kn, materijalni uredski troškovi 57,09 kn i putni troškovi stečajnog upravitelja u iznosu od 78,64 kn (putni troškovi obuhvaćaju odlazak na ispitno i izvještajno ročište dana 03.10.2018., Skupština vjerovnika 12.04.2021., ročište na Trgovačkom sudu u Zagrebu 13.04.2021. i Skupština vjerovnika 26.04.2021.)

#### **Obrazloženje neposrednih troškova u ukupnom iznosu od 13.180,16 kn (iskazani u tabeli 6.)**

**a)** Trošak izrade procjemenog elaborata i njegove dopune u iznosu od 1.625,00 kn.

Obzirom da je razlučni vjerovnik po ovlaštenom sudskom vještaku izradio procjemeni elaborat, uz suglasnost razlučnog vjerovnika, predmetni procjemeni dostavljen u ovršni postupak radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine te su procijenitelju plaćeni samo materijalni troškovi izrade procjemenog elaborata u iznosu od 375,00 kn. Međutim kako je u procjemenom elaboratu izvršena jedinstvena procjena za sve tri zemljišne čestice (nekretnine), na zahtjev ovršnog suda, izvršena je dopuna procjemenog elaborata na način da je za svaku česticu posebno utvrđena vrijednost, te je dopuna procjene iznosila 1.250,00 kn

**c)** Trošak razgledavanja nekretnine u iznosu od 134,80 kn, plaćen je u ovršnom postupku po osnovu predujma u izvođenju ovršnih radnji (umjesto ovrhovoditelja)

**d)** Sudske pristojbe u iznosu od 7,62 kn, koje su plaćane u ovršnom postupku radi prodaje nekretnina u ukupnom iznosu od 200,00 kuna (za sve tri nekretnine koje su bile predmet ovršnog postupka), obračunate su u razmjernom dijelu od 3,81% i iznose 7,62 kn

**e)** Trošak oglašavanja nekretnina putem javnih glasila u iznosu od 679,90 kn

**f)** Putni nalozi stečajnog upravitelja u svezi provođenja ovršnog postupka radi prodaje nekretnine u iznosu od 98,30 kn. Obračun je izvršen na način da je od ukupne sume putnih naloga u svezi provođenja ovršnog postupka od 2.580,00 kn obračunat razmjerni dio od 3,81% ( $2.580,00 \text{ kn} \times 3,81\% = 98,30 \text{ kn}$ ) Putni nalozi odnose se na ročište pred Općinskim građanskim sudom: 20.11.2018., 14.10.2020., 01.07.2021. i razgledavanje nekretnina 11.06.2021.

**g)** Bruto nagrada stečajnom upravitelju u iznosu od 10.634,54 kn, izračunata je na način da je kao osnovica za obračun nagrade uzeta ukupna unovčena vrijednost nekretnina u ovršnom postupku od 3.558.883,33 kn (tabela 3). prema kojoj ukupna bruto nagrada iznosi 279.121,83 kn.

Obračunata ukupna nagrada od 279.121,83 kn raspodijeljena je na razmjerno učešću nekretnine u ukupno unovčenoj vrijednosti nekretnina u ovršnom postupku ( $135.500,00/3.558.883,33=3,81\%$ ) slijedom čega nagrada stečajnom upravitelju iznosi 10.634,54 kn ( $3,81\% \times 279.121,83 = 10.634,54 \text{ kn}$ ) (tabela 4)

**Razlučni vjerovnik snosi ukupne troškove u iznosu od 16.561,19 kuna od čega**

- Iznos od 3.381,03 kn pod osnovu općih (posrednih) troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase u razmjernom dijelu (tabela 2)
- Iznos od 13.180,16 kn po osnovu neposrednih troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase (tabela 6.)

**Nakon namirenja troškova unovčenja u iznosu od 16.561,19 kn, tražbina razlučnog vjerovnik namiruje se u iznosu 118.938,81 kn (135.500,00 -16.561,19 kuna )**

**Sukladno čl. 253. st.1. Stečajnog zakona, predlažem da se iz utrška u iznosu od 135.500,00 kn, ostvarenog prodajom nekretnine stečajnog dužnika upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, kat. čest. 2839/115 upisano u zk.ul 1968, kat. čest. 2839/76 upisano u zk.ul 1900, kat. čest 2839/75 upisano u zk.ul 24103, sve k.o.**

**Resnik**

1. U stečajnu masu unese iznos od 16.561,19 kuna za namirenje troškova unovčenja, na račun stečajnog dužnika ENEL d.o.o. u stečaju, koji se vodi kod Raiffeisen Bank d.d., IBAN: HR 9524840081135088177.
2. Sa preostalim iznosom od 118.938,81 kn da se namiri tražbina razlučnog vjerovnika, DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, SCHOCHENMÜHLESTRASSE 4, 6349 BAAR, ŠVICARSKA, na ime dijela glavnice duga

### III.

## **PRIJEDLOG NAMIRENJA RAZLUČNOG VJEROVNICA IZ KUPOVINE OSTVARENE PRODAJOM NEKRETNINE UPISNE U ZEMLJIŠNE KNJIGE Općinskog suda u Novom Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, zemljišnoknjižne oznake kat. čest. 658/1 i 658/6, zk.ul 643, k.o. Buzin, 1/1**

**Tabela 7. Troškovi stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase koji neposredno terete nekretninu**

<b>Troškovi u 100% iznosu</b>	<b>Iznos / kn</b>
1. Trošak izrade procjemenog elaborata	3.125,00 kn
2. Trošak razgledavanja nekretnine, predujam za ovršne radnje razgledavanja	138,50 kn
3. Sudske pristojbe u ovršnom postupku	139,00 kn
4. Oglašavanje prodaje putem javnih glasila	679,90 kn
5. Putni nalozi stečajnog upravitelja u svezi provođenja stečajnog postupka radi prodaje nekretnine, Općinski Građanski sud u Zagrebu	1.793,10 kn
6. Bruto nagrada stečajnom upravitelju	193.989,67
<b>Ukupno troškovi</b>	<b>199.865,17 kn</b>

### **Obrazloženje (općih) posrednih troškova u iznosu od 61.675,10 kn (iskazani u tabeli 2.)**

Postotak općih troškova koji terete nekretninu u iznosu od 69,50 % obračunat je na način da je stavljena u omjer ukupna vrijednost unovčenih nekretnina u ovršnom postupku od 3.558.833,33 kn i vrijednost nekretnine od 2.473.333,33 kn, kako je to prikazano u tabeli 1 ( $2.473.333,33/3.558.833,33 = 69,50\%$ )

Opći troškovi stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase u ukupnom iznosu od 88.741,14 kuna prikazani u tabeli 2, terete nekretninu u iznosu od 69,50% , što iznosi 61.675,10 kn, a sastoje se od slijedećih troškova: trošak knjigovodstvenih usluga u iznosu od 57.115,10 kn, bankarski troškovi 2.084,15 kn, materijalni uredski troškovi 1.041,37 kn i putni troškovi stečajnog upravitelja u iznosu od 1.434,48 kn (putni troškovi obuhvaćaju odlazak na ispitno i izvještajno ročište dana 03.10.2018., Skupština vjerovnika 12.04.2021., ročište na Trgovačkom sudu u Zagrebu 13.04.2021. i Skupština vjerovnika 26.04.2021.)

### **Obrazloženje neposrednih troškova u iznosu od 199.865,17 kn (iskazani u tabeli 7)**

a) Trošak izrade procjemenog elaborata u iznosu od 3.125,00 kn.

c) Trošak razgledavanja nekretnine u iznosu od 138,50 kn, plaćen je u ovršnom postupku po osnovu predujma u izvođenju ovršnih radnji (umjesto ovrhovoditelja)

d) Sudske pristojbe u iznosu od 139,00 kn, koje su plaćane u ovršnom postupku radi prodaje nekretnina u ukupnom iznosu od 200,00 kuna (za sve tri nekretnine koje su bile predmet ovršnog postupka), obračunate su u razmjernom dijelu od 69,50% i iznose 139,00 kn

e) Trošak oglašavanja nekretnina putem javnih glasila u iznosu od 679,90 kn

f) Putni nalozi stečajnog upravitelja u svezi provođenja ovršnog postupka radi prodaje nekretnine u iznosu od 1.793,10 kn. Obračun je izvršen na način da je od ukupne sume putnih naloga u svezi provođenja ovršnog postupka od 2.580,00 kn obračunat razmjerni dio od 69,50% ( $2.580,00 \text{ kn} \times$

69,50%=1.793,10 kn) Putni nalozi odnose se na ročište pred Općinskim građanskim sudom: 20.11.2018., 14.10.2020., 01.07.2021. i razgledavanje nekretnina 11.06.2021.

**g)** Bruto nagrada stečajnom upravitelju u iznosu od 193.989,67 kn, izračunata je na način da je kao osnovica za obračun nagrade uzeta ukupna unovčena vrijednost nekretnina u ovršnom postupku od 3.558.883,33 kn (tabela 3). prema kojoj bruto nagrada iznosi 279.121,83 kn.

Obračunata ukupna nagrada od 279.121,83 kn raspodijeljena je na razmjerno učešću nekretnine u ukupno unovčenoj vrijednosti nekretnina u ovršnom postupku ( $2.473.333,33/3.558.883,33=69,50\%$ ) slijedom čega nagrada stečajnom upravitelju iznosi 193.989,67 kn ( $69,50\% \times 279.121,83=193.989,67$  kn) (tabela 4)

**Razlučni vjerovnik snosi ukupne troškove u iznosu od 261.540,27 kuna od čega**

- **Iznos od 61.675,10 kn pod osnovu općih (posrednih) troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase u razmjernom dijelu (tabela 2.)**
- **Iznos od 199.865,17 kn po osnovu neposrednih troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase (tabela 7.)**

**Nakon namirenja troškova unovčenja u iznosu od 261,540,27 kuna, tražbina razlučnog vjerovnik namiruje se u iznosu 2.211.793,06 kn (2.473.333,33 -261.540,27 kuna)**

**Sukladno čl. 253. st.1. Stečajnog zakona, predlažem da se iz utška u iznosu 2.473.333,33 kn, ostvarenog prodajom nekretnine stečajnog dužnika upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, zemljišnoknjižne oznake kat. čest. 658/1 i 658/6, zk.ul 643, k.o. Buzin, 1/1**

- 1. U stečajnu masu unese iznos od 261.540,27 kuna za namirenje troškova unovčenja, na račun stečajnog dužnika ENEL d.o.o. u stečaju, koji se vodi kod Raiffeisen Bank d.d., IBAN: HR 9524840081135088177.**
- 2. Sa preostalim iznosom od 2.211.793,06 kn da se namiri tražbina razlučnog vjerovnika, Privredna banka Zagreb d.d., Radnička cesta 50, 10000 Zagreb, OIB 02535697732**

Prilozi:

- 1.Računi za režijske troškove i održavanje nekretnine u Oreškovićevoj 8, ugovor o djelu
- 2.Računi za materijalne troškove, oglašavanje prodaje nekretnina putem javnih glasila
- 3.Putni nalozi stečajnog upravitelja sa cestarinom

Čakovec, 13. siječanj 2022. godina

Stečajni upravitelj  
Slavica Orehovec