

# STEČAJNI UPRAVITELJ JELENKO LEHKI

10000 Zagreb, Pavla Hatza 10, Tel. 01 88 953 68 – Fax. 01 88 953 64 – Mob. 098 16 394 16  
e-mail. j.lehki@odvjetnik-lehki.hr

U Zagrebu, 15.10.2021.

Broj predmeta: St-766/2016

TRGOVAČKI SUD U RIJECI  
Zadarska 1 i 3  
Rijeka

Stečajni predmet

Dužnik: TEH - PROJEKT NISKOGRADNJA d.o.o., OIB: 41059893645

Trgovački sud i broj: Trgovački sud u Rijeci

## PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA

obračun troškova unovčenja nekretnine

Nastavno na unovčenje nekretnine stečajnog dužnika - poslovnog prostora u Rijeci, upisanog u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Rijeka, k.č.br. 1118/1 u naravi POSEBNI DIJELOVI ZGRADE, PETI KAT STAN KOJI SE SASTOJI OD 19 NEJEDNAKIH KANCELARIJSKIH PROSTORIJA, DVA WC-A SA JEDNIM UMIVAONIKOM I PREDPROSTOR ZA ZAPADNI DIO PROSTORIJA, DVA WC-A SA PREDPROSTORIMA I UMIVAONIKOM ZA ISTOČNI DIO PROSTORIJA, ČAJNA KUHINJA TE OSOBNO DIZALO. SVE U ZGRADI BR. 13 U ULICI FIORELLO LA GUARDIA SAGRAĐENA NA ČEST. KAT. BR. 1118/1 UPISANA U Z.K.UL. 5168 OVE K.O., 1. Suvlasnički dio: 69/200, upisano u zk. ul. br. 5183 Katastarska općina: 999906, RIJEKA, te rješenja o dosudi od 13. rujna 2021. godine, sukladno odredbama Stečajnog zakona stečajni upravitelj dostavlja obračun troškova unovčenja.

Predmetna nekretnina unovčena je za iznos od 825.000,00 kn.

1. Direktni troškovi unovčenja predmeta na kojem je upisano razlučno pravo, odnose se isključivo na predmetnu nekretninu i namiruju se u cijelosti iz iznosa ostvarenog unovčenjem su:

Rbr.	Trošak	Iznos
1.	Provedba javne dražbe FINA	1.400,00kn
2.	Grad Rijeka - Spomenička renta	33.063,22 kn
3.	Grad rijeka komunalna naknada naknada za uređenje voda	70.127,77 kn
4.	Pričuva i naknade upravitelju zgrade	30.362,23 kn
5.	Vodovod i odvodnja	5.112,94 kn

6.	Troškovi ovrhe za komunalije (u stečajnoj masi prvih 4 godine postupka nije bilo sredstava, te su pružatelji usluga/Grad Rijeka dio iznosa naplatili ovrhama nakon što je unovčena nekretnina u Zagrebu)	2.800,00 kn
7.	Odvoz i odlaganje pokretnina iz prostora (* kupac pokretnina uplatio je kupoprodajnu cijenu i nikad nije iste preuzeo/odnio) - * projekcija	6.000,00 kn
Ukupno:		148.866,16 kn

2. Indirektni troškovi (ukupni troškovi stečajnog postupka, uključujući obveze stečajne mase koji se namiruju iz kupovnine u razmjernom dijelu.

1.	Knjigovodstvo (02/2017-02/2022*– 60X750+PDV) * očekivani datum dovršetka postupka	56.250,00kn
2.	Nagrada stečajnom upravitelju – prema uredbi – bruto	96.930,32kn
3.	Obveze stečajne mase – doprinos za zdravstveno osiguranje	7.269,77kn
4.	Nagrada privremeni stečajni upravitelj – ukupni trošak	4.300,00kn
5.	Troškovi stečajnog upravitelja – 1.840,05kn+323,10kn +1.544,00 kn putni troškovi - do dana sastava obračuna troškova unovčenja ukupno 3.707,15kn * procjena do dovršetka postupka 1.544,00 kn – putni troškovi (primopredaja nekrenine i organizacija odvoza stvari)	5.251,15kn
6.	Komunalije nekretnina u Zagrebu	5.817,67 kn
7.	Odvjetnički troškovi ranijeg punomoćnika stečajnog dužnika 6mj prije otvaranja postupka – obveze stečajne mase	12.500,00kn
8.	Odvjetnički troškovi upis nekrenine Zagreb	7.500,00kn
9.	Geodetski elaborat - nekretnina Zagreb	8.750,00kn
10.	Procjena vrijednosti nekretnina Zagreb	3.500,00kn
11.	Mat. troškovi obveze stečajne mase (do sada 362,00 kn ) * projekcija do kraja postupka	362,00 kn
12.	Bankarske naknade –do sada 490,96 kn (veći dio vreena račun je bio blokiran, zatvaranje računa 100,00kn - *projekcija 75kn/mj do dana zaključenja postupka	1.000,00 kn
13.	Objava GFI – 3x	690,00 kn
14.	Sudska pristojba - tar.br. 25	2.000,00 kn
15.	Arhiviranje dokumentacije	2.500,00 kn
16.	Parnični troškovi protustranke za slučaj neuspjeha u parnici P-4636/2015 (ranije P-678/11, ranije P - 150 / 2009) - (obzriom na stanje predmeta, očekivano: podnesak 1x,	41.562,50 kn

	ročište 2x, žalba/odgovor na žalbu (jedna ili druga strana će se očekivano žaliti na odluku obzirom da se postupak vodi već 26 godina) 26.562,50kn, pristojba na presudu 5.000,00kn, pristojba na žalbu 10.000,00kn)* rezervacija – predlaže se iznos rezervirati te doznačiti razlučnom vjerovniku ukoliko se ne ispune uvjeti za namirenje navedene obveze	
Ukupno:		256.183,41 kn

Obzirom da je u stečajnoj masi pored predmetne nekretnine postojala i druga imovina (koja je unovčena) indirektni troškovi unovčenja predmeta na kojem postoji razlučno pravo (ukupni troškovi stečajnog postupka) namiruju se iz iznosa ostvarenog prodajom u razmjernom dijelu.

### 3. Vrijednost predmeta stečajne mase:

Rbr.	Predmet stečajne mase	Iznos (prema procijenjenoj vrijednosti)	Postotak sudjelovanja u ukupno unovčenoj stečajnoj masi
1.	Predmetna nekretnina u Rijeci unovčena u stečajnom postupku	825.000,00kn	85,79%
2.	Prodana nekretnina u Zagrebu	133.000,00kn	13,83%
3.	Unovčene pokretne oprema	3.629,00kn	0,38%
Ukupno:		961.629,00kn	100%

Obzirom da je sva imovina unovčena prilikom određivanja omjera namirenja indirektnih troškova primijenjen je gore navedeni omjer iznosa vrijednosti prema ostvarenim iznosima.

4. Slijedom navedenog, predmetni troškovi namiruju se u 85,79% iznosa obzirom na odnos vrijednosti predmetne nekretnine u odnosu na vrijednost ostale imovine u stečajnoj masi.  
256.183,41 kn X 0,8579 što iznosi 224.391,05 kn.

**5. Ukupno troškovi unovčenja koji se namiruju iz kupovnine (1.+4.): 373.257,21 kn**  
(148.866,16 kn +224.391,05 kn)

Predlaže se po donošenju rješenja o namirenju gore navedeni iznos ukupnih troškova unovčenja (pod točkom 5.) doznačiti na račun stečajne mase IBAN: HR7023900011101245140 otvoren kod Hrvatske poštanske banke d.d..

Stečajni upravitelj  
Jelenko Lehki