

Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
31000 Osijek, Zagrebačka 2

Na broj: **St-970/2021**

Dužnik: **COMPOSITION d.o.o. za usluge i proizvodnju u stečaju**
Osijek, Starigradska 11
OIB: 06190957193

e-komunikacija

OBRAČUN TROŠKOVA

- prema čl. 254. st. 3. Stečajnog zakona

Na provedenoj prvoj elektroničkoj javnoj dražbi provedenoj od dana 28.12.2022. do 22.03.2023. (ID nadmetanja: 41491) unovčena je nekretnina stečajnog dužnika upisana u zk.ul.br. 6454 k.o. Centar k.č.br. 5999 u naravi Suvlasnički dio: 551,1/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-28), Lokal tipa L 14 u prizemlju, površine 104,27 m², u koju površinu i razmjer je uključen lokal L 14 u podrumu, površine 35,28 m², terasa 13,14 m² i terasa u prizemlju, površine 20,53 m², na adresi Petrinjska ulica 9 u Zagrebu. Na nekretnini je zasnovano založno pravo u korist AGRAM BANKA d.d. Zagreb, Ulica grada Vukovara 282, OIB: 70663193635 (ranije: KREDITNA BANKA ZAGREB d.d., OIB: 70663193635, Ulica Grada Vukovara 74, 10000 Zagreb).

Postupajući sukladno odredbi čl. 254. st. 3. Stečajnog zakona stečajni upravitelj ovim putem sudu dostavlja obračun troškova te predlaže na ime troškova unovčenja u stečajnu masu izdvojiti iznos od 42.054,77 EUR/316.861,69 KN, a koji iznos pojedinačno čine:

- iznos od 14.857,26 EUR /111.942,03 kn na ime alikvotnog dijela (98,61 %) nagrade stečajnom upravitelju,
- iznos od 27.197,51 EUR/204.919,64 kn na ime stvarnih troškova .

Stečajni upravitelj predlaže navedeni novčani iznos uplatiti na žiro - račun stečajnog dužnika broj IBAN: HR3124850031100309336 otvoren kod Croatia banka d.d.

Predmetni Obračun troškova dostavljen je razlučnom vjerovniku na suglasnost te je isti s njime suglasan.

Obrazloženje

Tablica 1. / Prikaz imovine stečajnog dužnika s udjelima pojedinog predmeta stečajne mase u ukupnoj stečajnoj masi

Red. br.	Opis	Iznos unovčenja (u EUR)	% u ukupno unovčenoj imovini
----------	------	-------------------------	------------------------------

1.	Nekretnina upisana kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, zk.ul. 6454, k.č.br. 5999, k.o. 335240, CENTAR, 28. Suvlasnički dio: 551,1/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-28), Lokal tipa L 14 u prizemlju, površine 104,27 čm, u koju površinu i razmjer je uključen lokal L 14 u podrumu, površine 35,28 čm, terasa 13,14 čm i terasa u prizemlju, površine 20,53 čm	141.349,79 €	98,61%
2.	Zakup prostora - Zagreb - Lokal L14	1.990,84 €	1,39%
	Ukupno unovčena imovina	143.340,63 €	100,00%

Obrazloženje:

- 1.) Nekretnina upisana kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, zk.ul. 6454, k.č.br. 5999, k.o. 335240, CENTAR, 28. Suvlasnički dio: 551,1/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-28), Lokal tipa L 14 u prizemlju, površine 104,27 čm, u koju površinu i razmjer je uključen lokal L 14 u podrumu, površine 35,28 čm, terasa 13,14 čm i terasa u prizemlju, površine 20,53 čm. prodana je na l. elektroničkoj javnoj dražbi kod FINE po cijeni od 141.349,79 EUR/ 1.064.999,99 kn.
- 2.) Ukupni prihod s osnove zakupa iznosi 1.990,84 EUR/ 15.000,00 kn.

Predmetna nekretnina čini 98,61% ukupne imovine stečajnog dužnika te se stoga razlučni vjerovnik tereti za alikvotni dio troškova kako je to niže prikazano.

a. Nagrada stečajnom upravitelju

Prema projekciji unovčenja imovine na gore iskazan način, sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (Narodne novine 105/15) stečajnom upravitelju pripada iznos nagrade bruto 14.015,53 €/ 105.600,00 kn, uvećan za doprinos za od 7,5 % što ukupno iznosi 15.066,69 €/113.520,00 kn kako je to prikazano u Tablici 2.

Budući da predmetna nekretnina čini 98,61% ukupnog udjela u stečajnoj masi, alikvotni dio nagrade stečajnom upravitelju iznosi 14.857,27 EUR /111.942,06 kn.

Tablica 2. Nagrada stečajnom upravitelju

Vrijednost unovčene stečajne mase u kunama				Nagrada u %	Iznos nagrade u EUR
na razliku od	- kn - €	do	100.000,00 kn 13.272,28 €	16	16.000,00 kn 2.123,56 €
na razliku od	100.000,01 kn 13.272,28 €	do	300.000,00 kn 39.816,84 €	12	24.000,00 kn 3.185,35 €
na razliku od	300.000,01 kn 39.816,84 €	do	500.000,00 kn 66.361,40 €	10	20.000,00 kn 2.654,46 €
na razliku od	500.000,01 kn 66.361,41 €	do	1.000.000,00 kn 132.722,81 €	8	40.000,00 kn 5.308,91 €
na razliku od	1.000.000,01 kn 132.722,81 €	do	1.079.999,99 kn 143.340,63 €	7	5.600,00 kn 743,25 €
Bruto iznos nagrade					105.600,00 kn 14.015,53 €
Doprinos za zdravstveno osiguranje (na osnovicu)				7,50%	7.920,00 kn 1.051,16 €

Ukupan trošak nagrade		113.520,00 kn 15.066,69 €
-----------------------	--	------------------------------

b. Stvarni troškovi

i. PDV (ispravak pretporeza koji se odnosi na otuđenje nekretnine)

Budući je nekretnina nabavljena sa PDV-om 04/2018.g., (vidljivo po računu koji je dostavio raniji direktor) a sada ju prodajemo u stečaju i radi se o otuđenju unutar 10 godina od dana stjecanja nekretnine, a kupac nije obveznik PDV-a a nekretnina je korištena više od dvije godine, mi kao prodavatelji obvezni smo napraviti ispravak pretporeza (PDV). Ukupan trošak ispravka pretporeza iznosi 16.737,95 EUR/126.112,05 KN i taj stvarni trošak tereti predmetnu nekretninu za cijeli iznos.

Izračun ispravka pretporeza za nekretnine koje su korištene više od dvije godine, za koje je prilikom nabave korišten pretporez, a prodane su fizičkim osobama unutar 10 godina od dana stjecanja.

Opis	Iznos	Iznos
Nabavna vrijednost	1.008.896,42 kn	133.903,57 €
Iznos korištenog pretporeza (NV x 25%)	252.224,11 kn	33.475,89 €
Godina nabave/uporabe	2018	
Godina otuđenja	2023	
Godine za koje se ispravlja pretp.	5	
Ispravak PDV-a za godine nekorištenja	126.112,05 kn	16.737,95 €

ii. Naknada za platni promet i zatvaranje računa

Trošak naknade za platni promet tijekom trajanja postupka, do dana ovoga obračuna je iznosio 97,92 € i taj stvarni trošak tereti predmetnu nekretninu za 98,61 %, a predvidiv iznos za zatvaranje računa i trošak koji će nastati do predvidivog trenutka zaključenja postupka i zatvaranja računa iznosi 100 € i taj stvarni trošak tereti predmetnu nekretninu za 98,61 %, , što ukupno čini stvarni trošak u iznosu 195,16 €.

iii. Trošak izrade pečata

Trošak izrade pečata je iznosio 19,91 € i taj stvarni trošak tereti predmetnu nekretninu za 98,61 %, tj. 19,63 €.

iv. Troškovi poštarine

Trošak poštarine (HP d.d.) tijekom trajanja postupka, do dana ovoga obračuna je iznosio 62,33 € i taj stvarni trošak tereti predmetnu nekretninu za 98,61 %, . Najveći dio troškova poštarine se odnosi na uslugu preusmjerenja pošte sa adrese sjedišta dužnika na adresu sjedišta stečajnog upravitelja (nadoslanje). Taj trošak iznosi 13,27 €/100 kn za 3 mjeseca usluge (jeftinije nego 1-2 tjedno obilaziti sjedište dužnika i praviti trošak putovanja. Predvidiv iznos za trošak poštarine koji će nastati do predvidivog trenutka zaključenja postupka i brisanja iz sudskog registra iznosi 26,52 € i taj stvarni trošak tereti predmetnu nekretninu za 98,61 %, , što ukupno čini stvarni trošak u iznosu 87,61 €.

v. Troškovi uredskog materijala

Trošak uredskog materijala tijekom trajanja postupka, do dana ovoga obračuna je iznosio 17,37 € i taj stvarni trošak tereti predmetnu nekretninu za 98,61 %, tj. 17,13 €.

vi. Računovodstvene usluge (uključujući izradu početne bilance)

Na izvještajnom ročištu prihvaćen je prijedlog i donesena odluka za angažiranje knjigovodstvenog servisa za vođenje poslovnih knjiga za razdoblje u stečaju od otvaranja do zaključenja stečaja te izrada početne bilance. Ukupan trošak knjigovodstvenih usluga za razdoblje 4/2022 do 03/2023, uključujući i izradu početne bilance, iznosi 2.405,59 €. Budući da predmetna nekretnina čine 98,61% ukupnog udjela u stečajnoj masi, to se razlučni vjerovnik tereti za nastali dio opisanog troška 2.372,15 €. Predvidiv iznos za trošak računovodstvenih usluga za predvidivo razdoblje od 04/23 – 09/23 (predvidivo vrijeme brisanja iz sudskog registra; do kada je obveza vođenja poslovnih knjiga i predaje završnog računa) je 995,40 € i taj stvarni trošak tereti predmetnu nekretninu za 98,61 %, što ukupno čini nastali i predvidivi trošak pod ovom stavkom u ukupnom iznosu 3353,71 €.

vii. Troškovi arhiviranja gradiva)

Troškovi škartiranja i zbrinjavanja arhivskog gradiva dužnika predvidivo iznose 501,50 € / 3.778,55 kn. Dobio sam ponudu društva FILMOTEKA d.o.o. u iznosu koji sam napisao i ponuda obuhvaća količinu od 2,5 d/m (25 registratora) a kreirana je na temelju popisa registratora koji se popisao raniji direktor. Budući da predmetna nekretnina čini 98,61 % ukupnog udjela u stečajnoj masi, to se razlučni vjerovnik tereti za dio tog troška u iznosu 494,53 EUR.

viii. Sudski troškovi i pristojbe za završno ročište

Predvidiv iznos pristojbe za završno ročište iznosi 265,45€ i taj stvarni trošak tereti predmetnu nekretninu za 98,61 %, tj. 261,76 €, što ukupno čini stvarni trošak u iznosu 261,76 €.

ix. Naknada putnih troškova stečajnom upravitelju (stvarnih troškova stečajnom upravitelju)

Uzeo sam u izračun samo trošak putovanja u Zagreb u svrhu unovčenja predmetne nekretnine. Troškove putovanja na relaciji Vinkovci – Osijek neću potraživati na trošak razlučnog.

Putovao sam 5 puta na relaciji VK-ZG-VK vezano za predmetnu nekretninu. Ranije je rješenjem St-970/2021-28 odobren trošak prijevoza VK-ZG-VK za dane 29.04.2022 i 06.05.2022 (obilazak, pregled i preuzimanje nekretnine te radi sklapanja ugovora o zakupu i predaje u posjed zakupniku). Nastao je (određen trošak) u iznosu od 546,12 €.

Putovao sam još 3 puta na istoj relaciji, sastanak u ZG radi rješavanja situacije sa suvlasnicima, preuzimanja nekretnine od zakupnika nakon isteka zakupa i radi obilaska nekretnine i pokazivanja iste potencijalnim kupcima (između ostalih i današnjem kupcu). Predvidivo imam obvezu još jednom putovati u Zagreb radi predaje nekretnine kupcu u posjed. To je predvidivi trošak (još rješenjem neodređen) 4 putovanja na relaciji VK-ZG-VK u predvidivom iznosu troška od 1.305,79€.

Trošak putnih troškova (nastavno na nekretninu) je nastao u ukupnom trošku 546,12 € i predvidivo za 3 ranija putovanja i buduće putovanje radi predaje u posjed kupcu, u iznosu ukupnog troška od 1.305,79€, što ukupno čini trošak u iznosu od 1.851,91 € (13.953,22 kn) i taj stvarni trošak tereti predmetnu nekretninu u cijelosti.

x. Trošak električne energije (struja) Predvidivo 03/23 - 05/23

Trošak električne energije je iznosio 488,33 € i taj stvarni trošak tereti predmetnu nekretninu za cijeli iznos. Predvidivi iznos troška el. energije za predvidivo razdoblje od 3/23-5/23 iznosi 36,00 €. Ukupni trošak je 524,33 €.

xi. Trošak plina (Gradska plinara)

Trošak plina je iznosio 510,75 € i taj stvarni trošak tereti predmetnu nekretninu za cijeli iznos.

xii. Trošak vode i odvodnje (vodovod) Predvidivo 04/23 i 05/23

Trošak vode je iznosio 200,82 € i taj stvarni trošak tereti predmetnu nekretninu za cijeli iznos.
Predvidivi iznos vode za predvidivo razdoblje od 4/23-5/23 iznosi 15,00 €. Ukupni trošak je 215,82 €.

xiii. Trošak pričuve za stambenu zgradu Predvidivo 04/23 i 05/23

Trošak pričuve je iznosio 1.246,88 € i taj stvarni trošak tereti predmetnu nekretninu za cijeli iznos.
Predvidivi iznos vode za predvidivo razdoblje od 4/23-5/23 iznosi 277,36 €. Ukupni trošak je 1.524,24 €.

xiv. Trošak komunalne naknade i naknade za uređenje voda Predvidivo 03/23 - 05/23

Trošak KN NUV je iznosio 362,69 € i taj stvarni trošak tereti predmetnu nekretninu za cijeli iznos.
Predvidivi iznos vode za predvidivo razdoblje od 3/23-5/23 iznosi 120,81 €. Ukupni trošak je 483,50 €.

xv. Trošak odvajanja grijanja i zamjene brave

Trošak odvajanja grijanja i zamjene brave je iznosio 826,56 € i taj stvarni trošak tereti predmetnu nekretninu za cijeli iznos.

Trošak odvajanja grijanja je nastao temeljem odluke Skupštine, a samim odvajanjem je spriječen nastanak velikih troškova grijanja s obzirom da se isti plaćao temeljem površine nekretnine a na temelju stvarne potrošnje. Trošak zamjena brave je nastao nakon istekao zakupa i preuzimanja nekretnine u posjed (bilo potrebno zamijeniti sve brave.

xvi. Trošak - FINA elektronička javna dražba

Trošak provedbe elektroničke javne dražbe iznosi 92,90 € / 699,96 kn i taj stvarni trošak tereti predmetnu nekretninu za cijeli iznos.

Rekapitulacija

Opis Napomena	Nastali troškovi	Predvidivi troškovi	Ukupan trošak	% udjela u ukupno m trošku	Iznos troškova koji tereti razlučnog vjerovnika
Nagrada stečajnom upravitelju (ukupni trošak)	15.066,69 €		15.066,69 €	98,61%	14.857,27 €
Nagrada stvarnih troškova stečajnom upravitelju Rješenje St-970/2021-28 (2 PN ZG)	546,12 €	1.305,79 €	1.851,91 €	100,00%	1.851,91 €
Ispravak pretporeza	16.737,95 €		16.737,95 €	100,00%	16.737,95 €
FINA elektronička javna dražba	92,90 €		92,90 €	100,00%	92,90 €
Pričuva za stambene zgrade Predvidivo 04/23 i 05/23	1.246,88 €	277,36 €	1.524,24 €	100,00%	1.524,24 €
Trošak električne energije Predvidivo 03/23 - 05/23	488,33 €	36,00 €	524,33 €	100,00%	524,33 €
Trošak plina	510,75 €	- €	510,75 €	100,00%	510,75 €
Trošak odvajanja grijanja	654,02 €	- €	654,02 €	100,00%	654,02 €
Trošak vode	200,82 €	15,00 €	215,82 €	100,00%	215,82 €

Predvidivo 04/23 i 05/23					
Komunalna naknada i NUV Predvidivo 03/23 - 05/23	362,69 €	120,81 €	483,50 €	100,00%	483,50 €
Trošak zamjene brave	172,54 €	- €	172,54 €	100,00%	172,54 €
Trošak izrade pečata Zajednički trošak	19,91 €	- €	19,91 €	98,61%	19,63 €
Trošak poštarine Zajednički trošak, predvidivo 2 nadoslanja	62,33 €	26,52 €	88,85 €	98,61%	87,61 €
Izrada početne bilance Zajednički trošak	414,76 €	- €	414,76 €	98,61%	408,99 €
Troškovi uredskog materijala Zajednički trošak	17,37 €	- €	17,37 €	98,61%	17,13 €
Računovodstvene usluge Zajednički trošak 04/2022- 03/2023 i predvidivo 04/23-09/23	1.990,83 €	995,40 €	2.986,23 €	98,61%	2.944,72 €
Arhiviranje gradiva Zajednički trošak		501,50 €	501,50 €	98,61%	494,53 €
Naknada za platni promet Zajednički trošak	97,92 €	60,00 €	157,92 €	98,61%	155,72 €
Naknada za zatvaranje žiro računa Zajednički trošak		40,00 €	40,00 €	98,61%	39,44 €
Pristojba za završno ročište Zajednički trošak		265,45 €	265,45 €	98,61%	261,76 €
Ukupno troškovi	38.682,81 €	3.643,83 €	42.326,64 €		42.054,77 €

Prijedlog namirenja razlučnog vjerovnika

Red. br.	Opis	Iznos u kunama	Iznos u EUR
I.	Iznos kupovnine	1.064.999,99 kn	141.349,79 €
II.	Troškovi unovčenja	316.861,69 kn	42.054,77 €
III.	Namirenje razlučnog vjerovnika	748.138,30 kn	99.295,02 €

Predmetni Obračun troškova dostavljen je razlučnom vjerovniku na suglasnost te je isti s njime suglasan.

U Vinkovcima, 17. 04. 2023. godine

Mladen Beljo, stečajni upravitelj

