

**DIMETO GRADNJA d.o.o.-u stečaju ,**

St-3348/2016

OIB 40133988704, Čret 25A, Zagreb

Miljenko Požgaj, stečajni upravitelj,

OIB 88007436023, ured : Repišće 42,

10 450 Jastrebarsko, Mob.: 098 9139 607

Zagreb, 19. prosinca 2023.g.

R. H., TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU,

STALNA SLUŽBA KARLOVAC,

Sudac SUZANA IVANOVIĆ,

Stečajni postupak St - 3348/16

Karlovac, Trg hrvatskih branitelja 1/II

**PREDMET: Obračun troškova unovčenja nekretnine na adresi F. D. Mandića koja je prodana putem FINE, a ostvarena je kupovna od 224.693,08 €**

U stečajnom postupku nad dužnikom DIMETO GRADNJA d.o.o.-u stečaju, prodana je putem Fine nekretnina na adresi F. D. Mandića 63f za iznos od 224.693,08 €.

Stečajni upravitelj podnio je obračun troškova unovčenja nekretnine 04. 3. 2023.godine. Razlučni vjerovnik se u tri navrata očitovao na obračun stečajnog upravitelja. U navedenim očitovanjima smanjivao se iznos troškova koji je razlučni vjerovnik osporavao.

Današnji obračun troškova konačno je očitovanje stečajnog upravitelja na dopis Centar Banke d.d.-u stečaju od 15. 6. 2023.g.

Upravitelj je predložio razlučnom vjerovniku da se prije konačnog obračuna troškova dogovori zajednički sastanak i usklade neusklađene stavke obračuna. Centar Banka nije prihvatila prijedlog da se održi zajednički sastanak.

Stečajni upravitelj daje specifikaciju troškova unovčenja nekretnine :

**TROŠKOVI UNOVČENJA NEKRETNINE F. D. Mandića 63f**

1. Nagrada stečajnom upravitelju za ostvarenu st. masu, F.D. Mandića\_\_\_\_\_17.587,65 €
2. Usklađen trošak bruto II na nagradu za nekretninu Stubička\_\_\_\_\_616,16 €
3. Knjigovodstvene usluge (10.086,93€ - 468,87€,Stubička = 9.618,06)\_\_\_\_\_9.618,06 €
4. Knjigovodstvene usluge (3,4,5,6,7,8,9,10,11. i 12mj.23.g.x 82,95 €)\_\_\_\_\_829,50 €
5. Putni tro. st. upravitelja (3.435,94€ - 349,35€,Stubička = 3.086,59)(br. II)\_\_\_3.086,59 €
6. Bankovne naknade ( 233,63€ + 80,87€ = 314,50€ ) \_\_\_\_\_314,45 €
7. Bankovne naknade (5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 i 12 mj. 23.g. x 4,06 €)\_\_\_\_\_32,48 €
8. Elaborati procjene i Arhitektonske snimke\_\_\_\_\_10.617,82 €
9. Zakup kancelarijskog prostora (ugovor, 01.02.19.g. do 30.9.21.g.) \_\_\_\_\_1.472,00 €
10. Kazna za nezakonito izgrađenu zgradu\_\_\_\_\_1.364,08 €

11. Odvjetnički troškovi	846,11 €
12. Građevinsko vješt. Usporedna cijena stanova (530,89€ - 78,04=452,85€ )	452,85 €
13. Financijsko vješt., Dimeto gr.–M.V.L. rep_(1.410,18 – 207,29=1.202,80)	1.202,80 €
14. Povrat pozajmica upravitelju_(1.497,80€-496.42,14=1.001,38€)	1.001,38 €
15. Neisplaćeni materijalni troškovi	21,77 €
16. Ovrhe,_(Vodoopskrba i Čistoća)	449,50 €
17. FINA, naknada za EJD-u	185,81 €
18. Kancelarijski materijal	145,90 €
19. Sudske takse	53,09 €
<hr/>	
<b>Sveukupni troškovi koji se namiruju iz kupovnine F.D. Mandića :</b>	<b>49.898,00 €</b>

#### OBRAZLOŽENJE TROŠKOVA UNOVČENJA :

- Nagrada stečajnom upravitelju** za unovčenu nekretninu F.D.Mandića u iznosu od 17.587,65 € **usklađena je** sa razlučnim vjerovnikom.
- Trošak za zdravstveno osiguranje** 7,5% na bruto I iznos nagrade za Stubičku, u iznosu od 616,16 € **usuglašen je** sa razlučnim vjerovnikom.
- Trošak knjigovodstva**, temeljem očitovanja razlučnog vjerovnika od 15. 6. 2023.g., u iznosu od 9.618,06 € **usklađen je**.
- Budući troškovi knjigovodstva**. U obračunu st. upravitelja od 25. 4. 2023.g., u popisu troškova unovčenja nekretnine F.D. Mandića pod stavkom 3., obračunati su budući troškovi knjigovodstva za 3., 4. i 5.mjesec 2023.g. u iznosu od 398,17 €. Obzirom da stečajni postupak nije okončan upravitelj je usuglašeno sa knjigovodstvenim servisom izmijenio ugovor o vođenju knjigovodstva, te za period od 3.mj. do 12.mjesec 2023.godine mjesečni bruto trošak knjigovodstvenih usluga iznosi 82,95 €. Dakle 10 mjeseci x 82,95 = 829,50 €.
- Putni troškovi** stečajnog upravitelja u iznosu od 3.086,59 € **usklađeni su**.
- Bankovne naknade** u iznosu od 314,45 € **usklađene su**.
- Bankovne naknade** za period od 5.mj. do 12.mjesec 2023.godine iznose 4,06 € po mjesecu, što predstavlja minimalni trošak transakcijskog računa na kojem nema promjena.
- Elaborati procjene i Arhitektonske snimke**. Razlučni vjerovnik osporava obračunati iznos od 10.617,82 € za iznos od 1.659,04 €. Odabir izvođača i najpovoljniji iznosi raspravljani su i prihvaćeni na ročištima, a razlučni vjerovnik se nije odazivao na zakazana ročišta. Odluke o visini troška izrade Elaborata procjene i Arhitektonske snimke objavljeni su u redovnim tromjesečnim Izvješćima st. upravitelja i ponavljani su

u izvješćima sve do odluke o prodaji nekretnine. Vjerovnik nije osporavao objavljene troškove

9. **Zakup kancelarijskog prostora.** Razlučni vjerovnik smatra trošak zakupa kancelarijskog prostora neopravdanim, budući da isti nije izravno, niti neizravno, povezan sa unovčenjem nekretnine.

Stečajni upravitelj se očituje na primjedbu razlučnog vjerovnika :

Ugovor je sklopljen sa danom 01. 02. 2019.godine na temelju prihvaćene pravne prakse od strane VTS-a (PŽ-888/2020). Razlog sklapanja Ugovora bio je povećani opseg poslova vezan uz postupak legalizacije stambene zgrade, dakle izravno je povezan sa unovčenjem nekretnine.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u predmetu St-3348/2016 sklopljen je na šest mjeseci sa mogućnosti produljivanja istog. Za isti nije potrebna prethodna suglasnost Skupštine. Troškovi koji su nastali temeljem zakupa kancelarijskog prostora objavljivani su u redovnim Izvješćima kao mjesečni trošak i kao zbirni trošak za protekli period. Ugovor je raskinut 31. 12. 2022.godine. Ugovor pokriva period od 47 mjeseci, a razlučni vjerovnik nije u navedenom periodu osporavao nastali trošak koji je redovno objavljivao.

Ugovori su prijavljeni Poreznoj upravi te iz predmetnih ugovora proizlazi obaveza plaćanje poreza fizičke osobe za davanje u zakup nekretnina.

U znak pojednostavljenja obračunatog, a osporavanog troška u iznosu od 2.162,00 €, upravitelj skraćuje period za koji traži priznanje troška zakupa. Umanjeni vremenski period za koji upravitelj traži podmirenje troškova zakupa je od 01. 02. 2019.g. i do 30. 9. 2021.godine, što iznosi 30 mjeseci. Ovaj period je usklađen sa predajom Zahtjeva za legalizaciju i dobivanja rješenja drugostupanjskog tijela. Obračunati trošak zakupa iznosi 1.472,00 €.

10. **Kazna za nezakonito izgrađenu zgradu.** Troškovi povezani sa plaćanjem kazne za nezakonito izgrađenu zgradu u iznosu od 1.364,08 € **uskladeni su.**
11. **Odvjetnički troškovi.** Razlučni vjerovnik osporava iznos za odvjetničke troškove u iznosu od 912,47 €. U očitovanju st. upravitelja od 25. 4. 23.g. detaljno su obrazloženi troškovi na temelju odluke Skupštine vjerovnika. U istom očitovanju upravitelj navodi da za trošak prigovora u ovrsi Ovr-564/18 nema odluku Skupštine i iz tog razloga umanjuje iznos troškova za odvjetničke usluge za 66,36 € (500,00 kn) koliko iznosi trošak odvjetničkog prigovora na rješenje o ovrsi. Konačno odvjetnički troškovi iznose 836,11 €
12. **Građevinsko vješt. Usporedna cijena stanova.** Za navedeni trošak **postoji odluka Skupštine.** Nesudjelovanje razlučnog/stečajnog vjerovnika Centar Banka d.d.-u st. na Skupštini nema utjecaja na donjetu odluku Skupštine.
13. **Financijsko vješt., Dimeto gr.–M.V.L. rep.** Za navedeni trošak **postoji odluka Skupštine.** Nesudjelovanje razlučnog/stečajnog vjerovnika Centar Banka d.d.-u st. na Skupštini nema utjecaja na donjetu odluku Skupštine.

14. **Povrat pozajmica upravitelju.** Trošak u iznosu od 1.001,38 € **usklađen je** sa razlučnim vjerovnikom.
15. **Neisplaćeni materijalni troškovi.** Trošak u iznosu od 21,77 € **usklađen je** sa razlučnim vjerovnikom.
16. **Ovrhe,\_(Vodoopskrba i Čistoća).** U očitovanju st. upravitelja od 25. 4. 2023.godine navedeni su razlozi zašto je DIMETO GRADNJA d.o.o.-u stečaju kroz ovršne postupke terećena za komunalne usluge vezane na adresu V Barutanski ogranak br. 11 .  
Upravitelj traži da se troškovi ovrha u iznosu od 449,50 € priznaju i podmire.
17. **FINA, naknada za EJD-u.** Razlučni vjerovnik osporava trošak u iznosu od 185,81 €. U očitovanju st. upravitelja od 25. 4. 2023.godine opisan je tijek uplate za provedbu EJD-e za Stubičku (2.800,00 kn), povrat dijela navedenog iznosa i tijek trošenja tih financijskih sredstava na poslovnom računu.
- Direktni trošak unovčenja nekretnine F. D. Mandića je račun FINE za provedene dvije elektroničke javne dražbe (185,81 €). Kako u trenutku pokretanja EJD-e na poslovnom računu nije bilo sredstava sud je donio rješenje da će navedeni trošak biti podmiren nakon što se nekretnina unovči. Upravitelj je dužan podmiriti račun Fine i traži da se predmetni iznos prizna kao trošak.
18. **Kancelarijski materijal.** Trošak u iznosu od 145,90 € **usklađen je** sa razlučnim vjerovnikom.
19. **Sudske takse.** Trošak u iznosu od 53,09 € **usklađen je** sa razlučnim vjerovnikom.

DOVRŠEN OBRAČUN TROŠKOVA UNOVČENJA NEKRETNINE.

Za sve naprijed navedene troškove dostavljena je prateća dokumentacija sudu i razlučnom vjerovniku.

U nadi da su troškovi dokumentirani kao opravdani stečajni upravitelj moli cijenjeni Naslov da donese rješenje o namirenju.

S poštovanjem,

Stečajni upravitelj  
Miljenko Požgaj