

**Stečajni upravitelj
Stjepan Lović**

**Zagreb, Radnička 52/II, tel. 01/48 72 545, fax. 01/48 19 152
e-mail: stjepan.lovic@lawoffice-gll.hr**

Zagreb, 12. veljače 2021. godine

**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Posl.br. St-337/2019
sudac: Danijela Uzelac Ljubić**

**Stečajni dužnik: NIVETA za proizvodnju četaka d.o.o. u stečaju, Zagreb, Bisačka 14,
OIB: 21685154841**

**Predmet: Obračun troškova unovčenja sukladno čl. 254 st. 3 Stečajnog zakona
(NN 71/15, 104/17)**

I. Prema Izvještaju Financijske agencije o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi (identifikator nadmetanja 26117) od dana 11.01.2021.g., na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi ponudu za kupnju nekretnine oznake kč.br. 10780/16, upisane u zk.ul.br. 19860, k.o. Osijek, u naravi upravna zgrada, poslovna zgrada, spremište, nadstrešnica, nadstrešnica, gospodarska zgrada, gospodarska zgrada, gospodarska zgrada, gospodarska zgrada, pomoćna zgrada, pomoćna zgrada, hala, dvorište, ukupne površine 9956 m², dao je razlučni vjerovnik AGRAM BANKA d.d. Zagreb, Ulica Grada Vukovara 74, OIB: 70663193635 u iznosu od 4.945.500,00 kn (dalje u tekstu: Razlučni vjerovnik). Razlučni vjerovnik ujedno je uplatio jamčevinu za nadmetanje u iznosu od 989.100,00 kn.

II. Obzirom je ponuda Razlučnog vjerovnika bila jedina i u skladu s uvjetima dražbe, razlučni vjerovnik dostavio je naslovnom sudu podnesak od dana 07.01.2021. godine kojim predlaže da ga sud oslobodi plaćanja kupovnine sukladno čl. 107 st. 5 OZ-a, te da se izvrši prijeboj polučene kupovnine sa visinom svoje tražbine.

III. Odredbom čl. 248. SZ-a propisano je da će se nakon unovčenja stvari ili prava na kojem postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi, iz iznosa dobivenog prodajom:

1. namiriti troškovi unovčenja iz čl. 254 SZ-a;
2. namiriti tražbine razlučnih vjerovnika prema redoslijedu određenim pravilima ovršnog postupka;
3. preostali iznos predati stečajnom upravitelju za namirenje stečajnih vjerovnika.

Ukupno unovčena i neunovčena imovina:

r.b	IMOVINA	IZNOS UNOVČENJA u kn
1.	Prihod od unovčenja nekretnine	4.945.000,00
2.	Prihod od prodaje pokretnina	214.750,36
3.	Prihod na naplate potraživanja po diobama stečajnih dužnika Kamen ingrad d.d. u stečaju i BBS d.o.o. u stečaju	1.317,60
4.	Prihod od zakupa	10.000,00
5.	Prihod od dividende	59,28
6.	Prihod od kamate	4,77
7.	Vrijednost preostale neunovčene imovine	2.849.252,10
	Ukupno	8.020.384,11

Vrijednost ukupno unovčene i neunovčene imovine stečajnog dužnika u trenutku prodaje predmetne nekretnine iznosi 8.020.384,11 kn, od čega se na predmetnu nekretninu odnosi iznos od 4.945.000,00 kn, odnosno **61,65 % od ukupno unovčene i neunovčene stečajne mase**, a na ostalu unovčenu i neunovčenu imovinu iznos 3.075.384,11 kn, odnosno 38,35% od ukupno unovčene i neunovčene stečajne mase.

Specifikacija stvarnih troškova:

r.b.	Troškovi	Iznos (kn)	Udio troška koji se odnosi na nekretnine u %	Iznos koji tereti nekretninu (kn)
1.	Nagrada za rad stečajnom upravitelju, uvećana za trošak doprinosa za zdravstveno osiguranje	376.149,96 +28.211,25 =404.361,21	61,65	249.288,68
2.	Trošak provedbe elektroničke javne dražbe	1.400,00	100	1.400,00
3.	Ukupni režijski troškovi unovčene nekretnine:	59.090,41	100	59.090,41
	- komunalna naknada	29.198,58	100	29.198,58
	- vodna naknada	16.439,56	100	16.439,56
	- troškovi el. energije	10.202,57	100	10.202,57
	-troškovi demontaže vodomjera	569,00	100	569,00
	Rezervacija troškova za komunalnu i vodnu naknadu za siječanj i veljaču 2021.	2.680,70	100	2.680,70
4.	Knjigovodstvene usluge	41.000,00	61,65	25.276,50

5.	Porez na dobit	1.559,54	61,65	961,46
6.	Materijalni troškovi (poštarina, naknada banke. troškovi FINE, kancel.mater., preslike i dr.)	1.455,15	61,65	897,10
7.	Stvarni troškovi stečajnog upravitelja (putni račun)	1.769,15	100	1.769,15
8.	Troškovi javnog bilježnika	1.125,38	61,65	693,80
	UKUPNO:	514.523,54		339.377,10

Obrazloženje prethodno navedenih troškova:

Ad1.) Temeljem čl. 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna nagrade stečajnim upraviteljima (NN 105/15) obračunata je nagrada stečajnom upravitelju u bruto iznosu od 376.149,96 kn, a koja se uvećava za doprinose koji se obračunavaju na osnovicu (zdravstveni doprinosi u iznosu od 28.211,25 kn), tako da ukupan trošak nagrade iznosi 404.361,21 kn.

osnovica za obračun				%	iznos
	do	100.000,00 kn	100.000,00 kn	16	16.000,00 kn
na razliku 100.000,01	do	300.000,00 kn	199.999,99 kn	12	23.999,99 kn
na razliku 300.000,01	do	500.000,00 kn	199.999,99 kn	10	19.999,99 kn
na razliku 500.000,01	do	1.000.000,00 kn	499.999,99 kn	8	39.999,99 kn
na razliku 1.000.000,01	do	4.945.000,00 kn	3.944.999,99 kn	7	276.149,99 kn

Ad2.) Budući da je nekretnina prodana na drugoj javnoj elektroničkoj dražbi, troškovi Financijske agencije za provedbu prodaje iznose 1.400,00 kn.

Ad3.) Režijski troškovi (troškovi el. energije, komunalne naknade, vodne naknade, demontaže vodomjera) odnose se na predmetnu nekretninu. Napominje se da je stečajni upravitelj nakon preuzimanja dužnosti otkazao isporuku električne energije, otkazao usluge potrošnje vode, te ishodio smanjenje komunalne naknade za 50%. Stečajni dužnik je zadnje račune za komunalnu i vodnu naknadu dobio za 12 mj 2020.g., te će biti u obvezi platiti naknade za siječanj i veljaču 2021.g.. Stanje po konto kartici također je obračunato do 12 mj. 2020.g., pa je bilo nužno rezervirati iznos za siječanj i veljaču 2021.g.

Prilog: Konto kartice, računi, rješenje o ovrsi

Ad4.) Troškovi knjigovodstvenih usluga odnose na mjesečne knjigovodstvene usluge i izrade završnih računa.

Prilog: Računi

Ad5.) Obveza plaćanja poreza na dobit u iznosu od 1.559,54 kune, nastala je iz razloga što su u 2019.g. ostvareni prihodi u iznosu od 45.624,11 od najamnina te troškovi u iznosu od 32.627,96 kn, tako da je ostvarena dobit od 12.996,16 kuna na koju je obračunat porez na dobit od 12%.

Zbog nedostatka ispravnih financijskih izvještaj i zbog toga što PD obrazaci u nekoliko prethodnih razdoblja prije pokretanja stečajnog postupka nisu predani, nije bilo prenesenih gubitaka koji bi umanjili osnovicu poreza na dobit.

Ad6.) Materijalni troškovi odnose se na troškove poštarine u iznosu od 197,00 kn, troškove uredskog materijala u iznosu od 115,50 kn, troškove platnog prometa u iznosu od 780,60 kn, troškove Financijske agencije za predaju GFI u iznosu od 230,00 kn, preslike u iznosu od 72,05 kn i biljega u iznosu od 60,00 kn.

Prilog: Konto kartice, računi, izvodi

Ad7.) Stvarni trošak stečajnog upravitelja po osnovi:

- putnog računa za putne troškove radi preuzimanja nekretnine u posjed koja se nalazi u Osijeku, Jablanova 23 (kč.br. 10780/16 k.o. Osijek), a sukladno odluci suda posl.br. St-337/19 od dana 16.10.2020.g.

Zagreb-Osijek-Zagreb -565,80 km x 2,00 kn/km=1.131,60 kn, cestarina 244,00 kn, ukupno neto-1,375,60 kn, bruto 1.769,15 kn

Prilog: Putni račun, Zapisnik o primopredaji posjeda nekretnine

Ad8.) Trošak javnog bilježnika odnosi se na pokretanje ovršnog postupka protiv ovršenika Cestros j.d.o.o. Osijek, radi naplate novčanog potraživanja koje se odnosi na neplaćenu zakupninu.

Prilog: Prilog: Račun Javnog bilježnika Ivane Kovačević iz Osijeka br. 492/1/2

Slijedom svega prethodno navedenog i slijedom dostavljene dokumentacije, stvarno nastali troškovi unovčenja predmetne nekretnine sukladno odredbi čl. 254 st.3 SZ-a iznose 339.377,10 kn.

IV. Budući da je kupac nekretnine razlučni vjerovnik AGRAM BANKA d.d. Zagreb, koji na predmetnoj nekretnini ima upisano razlučno pravo u iznosu od 6.105.145,67 kn, predlaže se da se iz iznosa jamčevine plati iznos od 339.377,10 kn za podmirenje navedenih troškova, na račun stečajnog dužnika IBAN HR6624810001111009177.

Stečajni upravitelj
Stjepan Lović