

Krešimir Fučkar, mag. oec.

ADRESA PREBIVALIŠTA: BRAĆE RADIĆA 63, SLADOJEVCI, 33520, SLATINA, ADRESA UREDA: TRG SVETOG JOSIPA 5A/II, 33520 SLATINA, OIB:01195634741, MOB:+385-(0)99-855-22-46, E-MAIL: KRESIMIR@HI.HT.HR FAX: 033-401-459

Stečajni upravitelj za: IMAGO STUDIO d.o.o. u stečaju, Hermanova 13 A, Zagreb, OIB: 26389176131

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA KARLOVAC
n/r stečajna sutkinja gđa Goranka Boljkovac
posl. br. St-4340/16

Slatina, 15. svibnja 2023

PREDMET: Obračun troškova unovčenja predmeta razlučnog prava stan E-2 (čl. 254 SZ)
(ispravak obračuna od 11. siječnja 2023 godine sukladno rješenju suda St-4340/2016-286)

Rješenjem stečajnog suda od 14. rujna 2021. godine posl. br. 4 St-4340/2016-207 određena je prodaja nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika IMAGO STUDIO d.o.o. u stečaju, Zagreb, Franje Hermana 13/A, OIB 26389176131, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama upisanih kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišno knjižni odjel Novi Zagreb: kat. čestica 2891/2, stambena zgrada br. 35A, Sisačka cesta, Odvojak 2 i dvorište, upisana u zk.ul. 3662 k.o. Klara, i to:

2. Suvlasnički dio: 1484/10000 Etažno vlasništvo (E-2) povezan s pravnom vlasništvu na trosobnom stanu oznake B-2 u prizemlju stambene zgrade oznake B, koji se sastoji od ulaznog prostora, kuhinje, dnevnog boravka i blagovanja, 2 sobe, kupaonice i terase, s pripadajućim parkirnim mjestom oznake P-8 koje se nalazi u dvorištu iza objekta ukupne netto korisne površine 60,34 čm;

Sukladno čl. 254. SZ, stečajni upravitelj dostavlja obračun troškova unovčenja odvojeno za svaku nekretninu. Tečaj EUR za konverziju = 7,53450

Zaključkom o prodaji suda br. 4 St-4340/2016-206 utvrđena je vrijednost nekretnine u iznosu 496.000,00 HRK/65.830,51 EUR te određeno unovčenje elektroničkom javnom dražbom koju će provesti Financijska agencija.

Nakon provedene dražbe rješenjem o dosudi br. 4 St-4340/2016-271 od 23. studenog 2022. nekretnina je dosuđena kupcu UCOM d.o.o., Mursko Središće, Ruđera Boškovića 19, OIB: 43495403781. Nekretnina je prodana elektroničkom javnom dražbom putem FINE za iznos od 498.000,00 HRK/66.095,96 EUR. Rješenjem suda St-4340/2016-286 zadržana je jamčevina ponuditelja koji nisu uplatili kupovninu u ukupnoj vrijednosti od 19.749,15 EUR/148.799,97 kuna sukladno odredbe čl. 106. st. 3. Ovršnog zakona radi nadoknade razlike između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji tako da ukupna kupovina iznosi 85.845,11 EUR/646.799,97 HRK.

Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava čl. 254. st. 3 SZ.

Ovi troškovi određuju se paušalno u iznosu od 5 % od ostvarene kupovnine, a ako se stvarno nastali troškovi unovčenja znatno razlikuju odrediti će se u stvarnom iznosu. U ovom postupku stvarno nastali troškovi su viši od 5 % o ostvarene kupovnine pa se predlaže odrediti u stvarnom iznosu.

Stvarni troškovi unovčenja iskazuju se kao direktni koji terete kupovninu u 100 % iznosu i indirektni koji terete kupovninu razmjerno učešću vrijednosti nekretnine u odnosu na vrijednost ostalih nekretnina koje čine stečajnu masu:

a) **Direktni troškovi** nekretnine:

- Trošak sudskog vještaka za procjenu	1.200,00 kn, (159,27 EUR)
- Trošak FINE za provođenje dražbe	900,00 kn, (119,45 EUR)
Ukupno:	2.100,00 kn, (278,72 EUR)

Direktni troškovi koji teret nekretninu iznose 278,72 EUR ili 2.100,00 HRK.

Nekretnina je oslobođena od plaćanja poreza na dodanu vrijednost temeljem čl. 40. st. 1. točka j. i k. Zakona o porazu na dodanu vrijednost u trenutku prodaje.

b) **Indirektni troškovi**

Indirektni troškovi nisu u izravnoj vezi s unovčenjem nekretnine ali su nastali u stečajnom postupku u vezi sa stečajnom masom, namiruju se iz ostvarene stečajne mase razmjerno učešću vrijednosti prodane imovine u ukupnoj vrijednosti stečajne mase. Pri tome se uzima iznos kupovnine za ukupnu vrijednost stečajne mase za prodanu imovinu, a za neprodanu imovinu utvrđena vrijednost stečajne mase iz elaborata sudskog vještaka, odnosno utvrđena vrijednost iz zaključka o prodaji ako je on donesen.

U ovom trenutku stečajna masa nije unovčena u cijelosti, te je ukupna vrijednost stečajne mase i učešće prodane imovine u njoj slijedeća (u HRK):

OBRAČUN TROŠKOVA UNOVČENJA IMOVINE NA KOJOJ POSTOJI RAZLUČNO PRAVO				
r.b.	opis imovine	vrijednost imovine (predvidiva ili ostvarena prodajom)	učešće u vrijednosti stečajne mase %	razmjerni dio indirektnih obveza stečajne mase
PRETHODNO UNOVČENA NEOPTEREĆENA IMOVINA		52.333,80		952,72
1	Peugeot Partner 16 HDI	15.200,00		170,85
2	Obiteljska kuća, ZK UL 210, k.č.br. 784	206.000,00		3.747,24
3	Obiteljska kuća, ZK UL 2755, k.č.br. 710	355.000,00		6.466,22
4	Građevinsko zemljište, k.č.br.1508, 1509	2.563.000,00		39.863,65
5	Građevinsko zemljište, k.č.br.1752/3, Obiteljska kuća, k.č.br.1752/4, Malo zemljište, k.č.br.1752/9 sve Utinjska 21, ZAGREB	1.341.743,00		45.140,07
6	Malo zemljište, k.č.br. 2891/11	4.001,00		375,49
7	Malo zemljište, k.č.br. 2888/2	3.001,00		
8	Malo zemljište, k.č.br.2890/2	1.801,00		
9	Malo zemljište, k.č.br. 2889/2	1.301,00		
10	Malo zemljište, k.č.br.2893/2	4.001,00		
11	Malo zemljište, k.č.br.1415/11	1.801,00		
12	Malo zemljište, k.č.br.1415/13	801,00		
13	Malo zemljište, k.č.br.1415/15	1.801,00		
14	Malo zemljište, k.č.br.1426/4	7.001,00		
15	Malo zemljište, k.č.br.1427/21	6.501,00		
PRETHODNO UNOVČENA OPTEREĆENA IMOVINA		4.512.953,00	77,55	95.763,52
UKUPNO UNOVČENA STEČAJNA MASA DO OBRAČUNA		4.565.286,80	78,45	96.716,24
16	Stan E-2, k.č.br.2891/2	646.799,97	11,11	19.444,36
17	Stan E-8, k.č.br.2891/2	595.500,04	10,23	17.902,16
STEČAJNA MASA ZA KOJU SE RADI OBRAČUN		1.242.300,01	21,35	37.346,52
18	Malo zemljište, k.č.br.824/5	12.048,00	0,21	362,19
UKUPNI IZNOS NEUNOVČENE MASE PRIJE OBRAČUNA:		12.048,00	0,21	
PREDVIDIVA UKUPNA VRIJEDNOST STEČAJNE MASE U POSTUPKU		5.819.634,81	100,00	
UNOVČENA MASA U STEČAJNOM POSTUPKU:		5.807.586,81	99,79	

Iz pregleda ostvarene i predvidive stečajne mase, vrijednost prodane nekretnine pod r.b. 16 sudjeluje sa 11,11 %, u predvidivoj stečajnoj masi u stečajnom postupku pa se taj postotak primjenjuje i na dio stvarno nastalih indirektnih troškova tijekom stečajnog postupka u iznosu od 174.952,17 HRK ili 23.220,14 EUR.

Pregled stvarno nastalih indirektnih troškova tijekom stečajnog postupka koji se razmjerno dijele na prodanu imovinu (u HRK):

PREGLED INDIREKTNIH TROŠKOVA	
opis	iznos
Trošak platnog prometa (banke, HGK, FINA)	7.295,53
Bruto plaće djelatnika	63.484,75
Plaćeni PDV	12.133,00
Javni bilježnik	650,00
sudski troškovi	375,00
Uredski materijal, zakup prostora	4.112,40
Odvjetnički troškovi	6.400,00
Knjigovodstvene usluge	60.000,00
Stvarni trošak stečajnog upravitelja (putni i sl.) koji nije direktan trošak	18.541,00
Refundacija troškova SU (pošta, biljezi, gruntovnica, Hitro-HR, FINA itd)	1.960,49
SVEUKUPNO INDIREKTNI TROŠKOVI	174.952,17

Sukladno tome:

Razmjerni dio indirektnih troškova na teret razlučnog vjerovnika od 11,11 % iznosi 2.580,71 EUR/19.444,36 kn.

- c) **Nagrada stečajnog upravitelja** utvrđuje se sukladno Uredbi Vlade RH objavljene u NN br. 105/2015., prema očekivanom unovčenju stečajne mase te sukladno članku 7. Uredbe nagrada se utvrđuje na način prikazan u tablici (iznosi u HRK):

IZAČUN NAGRADE STEČAJNOM UPRAVITELJU ZA NEKRETNINU E-2			
opis	na iznos	%	iznos
do 100.000,00 kn	100.000,00	16	16.000,00
od 100.001,00 do 300.000,00	200.000,00	12	24.000,00
od 300.001,00 do 500.000,00	200.000,00	10	20.000,00
od 500.001,00 do 1.000.000,00	500.000,00	8	40.000,00
od 1.000.001,00 do 5.000.000,00	4.000.000,00	7	280.000,00
od 5.000.001,00 do 5.886.141,80	819.634,81	6	49.178,09
Ukupna nagrada stečajnom upravitelju za predviđivu vrijednost unovčene mase	5.819.634,81		429.178,09
Razmjerni dio nagrade koji tereti nekretninu		11,11	47.699,28
7,5% doprinos za zdravstvo		7,50	3.577,45
Dio nagrade koji tereti unovčene nekretnine II BRUTO			51.276,72

Razmjerni dio nagrade na teret razlučnog vjerovnika od 11,11 % iznosi 6.805,59 EUR/51.276,72 HRK.

- d) S obzirom na to, da nakon unovčenja stečajne mase i odobrenja završnog računa do zaključnog izvješća nastaju troškovi, potrebno je predvidjeti i raspodjelu tih troškova na unovčenu imovinu prema slijedećoj tablici u HRK:

PREGLED REZERVIRANIH TROŠKOVA	
opis	iznos
Naknade za platni promet i zatvaranje računa	600,00
Troškovi arhiviranja	5.000,00
FINA - javna objava financijskih izvješća	250,00
Knjigovodstvo (vođenje knjigovodstva i izrada završnog računa)	3.000,00
Stvarni troškovi stečajnog upravitelja nakon završnog izvješća	1.000,00
SVEUKUPNO REZERVACIJA ZA PREDVIDIVE TROŠKOVE	9.850,00

Ukupni predvidivi razmjerni dio rezerviranih troškova na teret razlučnog vjerovnika u postotku od 11,11 % iznosi 145,24 EUR/1.094,34 HRK.

Rekapitulacija stvarnih troškova:

1. Direktni troškovi vezani za nekretninu	2.100,00 HRK ili 278,72 EUR
2. Indirektni troškovi	19.444,36 HRK ili 2.580,71 EUR
3. Nagrada stečajnog upravitelja	51.276,72 HRK ili 6.805,59 EUR
4. Razmjerni dio rezerviranih troškova	1.094,34 HRK ili 145,24 EUR
Ukupno:	73.915,42 HRK ili 9.810,26 EUR

Ukupno stvarni troškovi unovčenja čl. 254 SZ iznose 9.810,26 EUR/73.915,42 HRK.
--

Na temelju ugovora o založnom pravu od 02. prosinca 2011 godine nekretnina **2. Suvlasnički dio: 1484/10000 Etažno vlasništvo (E-2)** bila je opterećena razlučnim pravom vjerovnika REPUBLIKA HRVATSKA, Ministarstvo financija, Porezna uprava u iznosu od 967.618,76 kuna ili 128.425,08 EUR zajedno sa pripadajućim kamatama prema Uredbi o visini zatezne kamate na zakašnjelo plaćanje javnih prihoda i ostalih uvjeta iz citiranog Ugovora i to upisom broj Z-60224/11.

Budući da je prodajom ostvarena ukupna kupovna u iznosu od 85.845,11 EUR/646.799,97 HRK, od ostvarene kupovine umanjuje se iznos od 9.810,26 EUR/73.915,42 HRK za troškove unovčenja, razlučnom vjerovniku bi pripadao iznos za namirenje od 76.034,85 EUR ili 572.884,58 HRK.

Stečajni upravitelj je za nekretninu 2. Suvlasnički dio 15. veljače 2023. zaprimio tužbu Zorana Krakića radi utvrđenja prava vlasništva i izdavanja tabularne isprave koja u naravi predstavlja izlučni zahtjev, pa stoga predlaže da se za ostvarenu kupovinu za navedenu nekretninu u iznosu od 85.845,11 EUR/646.799,97 HRK osnuje sudski depozit do okončanja parnice koja se vodi na Trgovačkom sudu Zagreb pod brojem P-283/2023.

Stečajni upravitelj
Krešimir Fučkar mag.oec.