

F.A.V.A.L. d.o.o. u stečaju
Zagreb, Slavenska avenija 53
OIB: 02093045035

Ured stečajnog upravitelja:
Adresa: Zagreb, Smičiklasova 18
Tel: +385 1 244 2454
E-mail: [stečajniupravitelj.orehovec@gmail](mailto:stečajniupravitelj.orehovec@gmail.com)

Stečajni upravitelj: Tomislav Orehovec

Zagreb, 06.10.2021.g.
Posl.br: 72 St-2139/2013

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

stečajni sudac Nikola Ribarić

Stečajni dužnik: F.A.V.AL. d.o.o. u stečaju, Slavenska avenija 53, Zagreb, OIB: 02093045035
koju zastupa stečajni upravitelj Tomislav Orehovec iz Zagreba, Smičiklasova
18

Predmet: obračun troškova

Poštovani,

U nastavku Vam dostavljam obračun troškova te prijedlog diobe kupovnine postignute prodajom nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, u vlasništvu stečajnog dužnika, i to:

6,5/100 dijela k.č. 342/2, poslovna zgrada u Velikom polju i gospodarsko dvorište ukupne površine 1070,40 čhv, odnosno 3850 m² s kojim suvlasničkim dijelom je neodvojivo povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine-vlasnički dio „S“ poslovni prostor u II (drugom) katu površine 258,84 čm u nacrtu označeno plavom bojom (šrafirano), 27. suvlasnički dio, upisano u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, zk.ul. 739, poduložak 27, k.o. Buzin.

Pravomoćno dosuđene kupcu AVIX d.o.o., Cebini 37, Buzin, OIB: 79042549005, za iznos od 1.151.214,00 kuna, u ovršnom postupku poslovni broj Ovr-9776/2016 pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu.

Rješenjem Općinskog građanskog suda u Zagrebu, posl.br. Ovr-9776/2016 od dana 16. rujna 2021. godine odlučeno je da se namirenje isplatom kupovnine neće provoditi, već će se kupovna u iznosu od 1.151.214,00 kuna položena na depozitni račun suda predati stečajnom sucu prijenosom na depozitni račun Trgovačkog suda u Zagrebu, po pravomoćnosti rješenje.

Člankom 170. Stečajnog zakona određeni su troškovi unovčenja koji obuhvaćaju stvarno nastale troškove i ostale obveze stečajne mase.

Skreće se pozornost da ukupna unovčena i neunovčena stečajna masa u trenutku preuzimanja nekretnine iznosi 13.670.435,33 kn, od čega se na predmetnu nekretninu odnosi iznos od 1.151.214,00 kn tj. 8,42 % od ukupno unovčene i neunovčene stečajne mase, a na ostalu unovčenu imovinu iznos od 12.519.221,33 kn odnosno 91,58 % od ukupno unovčene stečajne mase.

Ukupan iznos ostale unovčene i neunovčene imovine odnosi se na:

- k.č.br. 931/49, u naravi GOSPODARSKO DVORIŠTE, ZGRADA I PUT, ukupne površine 4464 m², odnosno 1241 čhv, upisano u zk.ul.br. 5639, k.o. Resnik.
Predmetna nekretnina je prodana na četvrtoj usmenoj javnoj dražbi kupcu TEHNO-MAG d.o.o. iz Velike Gorice (grad Velika Gorica), Petina 36, OIB: 74887997071, za cijenu od 8.350.000,00 kn;
- k.č.br. 2784/183, koja u naravi predstavlja ORANICU, površine 3166 m², sve upisano u zk.ul.br. 1831, k.o. Resnik, u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu
- k.č.br. 2784/184, koja u naravi predstavlja ORANICU, površine 3602 m², sve upisano u zk.ul.br. 1829, k.o. Resnik, u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu
- k.č.br. 2784/236, koja u naravi predstavlja ORANICU, RETKOVČINA I GAJ U KRČEVINI, površine 693 m², sve upisano u zk.ul.br. 1905, k.o. Resnik, u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagreb, koje se prodaju u stečajnom postupku pred Fina-om, a čija procijenjena vrijednost iznosi 3.626.622,60 kuna
- k.č.br. 2784/187, koja u naravi predstavlja ORANICU Retkovčina i gaj u Krčevini, površine 839 čhv, sve upisano u zk.ul.br. 1675, k.o. Resnik, u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, a koja je prodana za cijenu u iznosu od 113.113,00 kuna.
- ostali prihodi s osnova zakupnina, naplaćenih potraživanja, kamata u iznosu od 429.485,73 kn

U nastavku donosim popis i analizu stvarno nastalih troškova unovčenja prema čl. 170. st. 2. Stečajnog zakona i to kako slijedi:

1. Troškovi koje razlučni vjerovnik mora podmiriti u cijelosti budući nisu zajednički troškovi već se odnose na nekretninu koja je predmet prodaje iznose ukupno 52.009,49 kuna i odnose se na:

- a. komunalnu naknadu i naknadu za uređenje voda za nekretninu u ukupnom iznosu od 47.509,49 kuna;
- b. Procjenu vrijednosti nekretnine u iznosu od 4.500,00 kn

2. Troškovi u kojima razlučni vjerovnik sudjeluje s postotkom od 8,42 % iznose ukupno 109.849,14 kuna i odnose se na:

- a. iznos od 15.467,54 kn za usluge knjigovodstvenog servisa, (8,42 % troškova od ukupnog iznosa 183.700,00 kn)
- b. iznos 1.027,80 kn na ime materijalnih troškova stečajnog postupka (8,42 % troškova od ukupno 12.206,70 kn).
- c. iznos 85,88 kn na ime troškova Fina-e (8,42 % troškova od ukupno 1.020,00 kn)
- d. iznos od 808,32 kn na ime troškova osiguranja (8,42 % troškova od ukupno 9.600,00 kn)
- e. iznos od 359,96 kn na ime naknada banci (8,42 % troškova od ukupno 4.275,13 kn)
- f. iznos od 1.265,78 kn na ime troškova sudskih pristojbi (8,42 % troškova od ukupno 15.033,05 kn)
- g. iznos od 420,37 kn na ime troškova javnog bilježnika (8,42 % troškova od ukupno 4.992,53 kn)
- h. iznos od 25.481,55 kn na ime troškova odvjetnika (8,42 % troškova od ukupno 302.631,25 kn)
- i. iznos od 1.779,23 kn na ime troškova odvjetnika prije otvaranja stečajnog postupka koji ulaze u troškove (8,42 % troškova od ukupno 21.131,00 kn)
- j. iznos od 6.128,24 kn na ime troškova djelatnika (8,42 % troškova od ukupnog bruto iznosa od 72.782,00 kn)
- k. iznos od 57.024,45 kn bruto po osnovi troška nagrade stečajnom upravitelju, a što predstavlja 32,44 % od ukupne bruto nagrade sa troškovima u iznosu od 677.250,00 kn.

Sukladno čl. 2. st. 2. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade za rad i naknade troškova stečajnim upraviteljima (NN br. 105/15), konačnu nagradu za obavljene poslove s stečajnom upravitelju određuje sud nakon što stečajni upravitelj dovrši sve poslove za koje je imenovan, tako da se prije isplate razlučnom vjerovniku moraju obračunati izdvojiti troškovi u koje ulazi i nagrada stečajnom upravitelju.

Nagrada se obračunava se primjenom tablice vrijednosti unovčene stečajne mase i postotka i to na sljedeći način:

0-100.000,00 kn	16%	iznos bruto nagrade	16.000,00 kn
100.000,01 kn-300.000,00 kn	12%	iznos bruto nagrade	23.999,99 kn
300.000,01 kn-500.000,00 kn	10%	iznos bruto nagrade	19.999,99 kn
500.000,01 kn-1.000.000,00 kn	8%	iznos bruto nagrade	39.999,99 kn
1.000.000,01 kn-5.000.000,00 kn	7%	iznos bruto nagrade	279.999,99 kn
5.000.000,01 kn-10.000.000,00 kn	6%	iznos bruto nagrade	299.999,99 kn
10.000.000,01 kn-12.000.000,00 kn	5%	iznos bruto nagrade	99.999,99 kn
12.000.000,01 kn-13.670.435,33 kn	1%	iznos bruto nagrade	16.704,35 kn

U navedenom smjeru, unatoč naprijed navedenom obračunu, maksimalna nagrada stečajnom upravitelju propisana je u iznosu od 630.000,00 kn bruto (troškovi na isplatu bruto nagrade iznose 47.250,00 kn, a odnose se na doprinose za zdravstveno osiguranje i plaćaju se na isplatu bruto nagrade i terete troškove stečajnog postupka, tako da ukupni trošak bruto nagrade stečajnog upravitelja iznosi 677.250,00 kn).

Dakle ukupni stvarno nastali troškovi unovčenja prema čl. 170 Stečajnog zakona iznosili su 161.858,63kn.

Na predmetnoj nekretnini postoje sljedeća razlučna prava

I H-ABDUCO d.o.o., Zagreb, Horvatova 80a, OIB: 13667298928 (tražbina prenesena sa HYPO-LEASING KROATIEN d.o.o., Koranska 16, Zagreb, OIB: 87064273078) u iznosu od 28.207.911,06 kn.

Osnova tražbine:

- Sporazum radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 24.12.2004. godine pod brojem: OU-864/2004 dana i Sporazum radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 29.12.2005. i Aneks sporazuma od 08.06.2007.g.
- Rješenje Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, broj: Z-40962/04, temeljem prijedloga zaprimljenog dana 30.12.2004. godine i broj: Z-42846/07, temeljem prijedloga zaprimljenog dana 27.06.2007. godine.

II Strada d.o.o., Slavonska avenija 53, Zagreb, OIB: 78360592576, IBAN:HR2723800061180000798 u iznosu od 25.028.638,99 kn.

Osnova tražbine

- Rješenje o ovrsi Trgovačkog suda u Zagrebu posl.br. Ovr-5568/11 od 03. studenog 2011.g. Strada d.o.o., Slavonska avenija 53, Zagreb
- Rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, broj: Z-53459/11=Z-48649/11, temeljem prijedloga zaprimljenog dana 04.11.2011. godine

Sukladno svemu iznesenom, predlažem da sud

- od iznosa koji se nalazi na sudskom depozitu u iznosu od 1.151.214,00 kn, izdvoji po osnovi troškova određenih čl. 170 Stečajnog zakona iznos od 161.858,63 kn te ih doznači na račun stečajnog dužnika F.A.V.A.L. d.o.o. u stečaju, broj računa IBAN: HR 1324080021100053717, a preostali iznos isplati I razlučnom vjerovniku.

U prilogu se dostavlja podnesak razlučnog vjerovnika H-ABDUCO d.o.o. dostavljen na spis posl.br. Ovr-9776/2016, a u kojem se navodi da je suglasan s obračunom troškova stečajnog upravitelja te da nema na isti primjedbi na isti.

F.A.V.A.L d.o.o. u stečaju

stečajni upravitelj

Tomislav Orehovec