

Nadležni trgovački sud: **TRGOVAČKI SUD U ZADRU**

Poslovni broj spisa: **2.St-181/2020**

Dužnik: **VENDITA d.o.o., u stečaju, Sesvete**

OIB: **91598506848**

Predmet: **Obračun troškova unovčenja po čl.254.SZ**

U tijek stečajnog postupka utvrđeno je da jedinu imovinu stečajnog dužnika čini vlasništvo nekretnine u Splitu, u naravi dvoetažni poslovni prostor na adresi Poljana kneza Trpimira 4 i 5, koji predstavlja prostornu cjelinu, sveukupne površine 508,27 m², i čiju je procijenu vrijednosti izvršio sudski vještak za graditeljstvo i procijenu nekretnina, ing. Darko Malenica, 25.11.2021., kako slijedi:

- dio poslovnog prostora na adresi Poljana kneza Trpimira 4 i to: suvlasnički dio s neodređenim omjerom, etažno vlasništvo (E-1), poslovni prostor, dvoetažni, smješten na etaži prizemlje i polukat(galerija), povezan s internim stepeništem, ukupne neto površine 467,45 m² od čega se površina 256,15 m² proteže na čest.zgr. 1406/2 Z.U. 23479 K.O. Split, a površina od 211,30 m² na čest.zgr. 1406/1 Z.U. 14367 K.O. Split, te četiri samostalne pripadajuće skladišne prostorije smještene u podrumu građevine s istočne strane, ukupne neto površine 40,82 m² od čega se dvije skladišne prostorije površine 15,60 m² nalaze na čest. zgr. 1406/2 Z.U. 23479 K.O. Split, a dvije, površine 25,22 m² na čest.zgr. 1406/1 Z.U. 14367 K.O. Split

- dio poslovnog prostora na adresi Poljana kneza Trpimira 5 i to: suvlasnički dio s neodređenim omjerom, etažno vlasništvo (E-10), poslovni prostor, dvoetažni, smješten na etaži prizemlje i polukat(galerija), povezan s internim stepeništem, ukupne neto površine 467,45 m² od čega se površina 211,30 m² proteže na čest.zgr. 1406/1 Z.U. 14367 K.O. Split, a površina od 256,12 m² na čest.zgr. 1406/2 Z.U. 23479 K.O. Split, te četiri samostalne pripadajuće skladišne prostorije smještene u podrumu građevine s istočne strane, ukupne neto površine 40,82 m² od čega se dvije skladišne prostorije površine 15,60 m² nalaze na čest. zgr. 1406/2 Z.U. 23479 K.O. Split, a dvije, površine 25,22 m² na čest.zgr. 1406/1 Z.U. 14367 K.O. Split

Ukupna procijenjena vrijednost nekretnine, poslovnog prostora kao prostorne cjeline iznosila je 15.361.928,53 kn/2.038.878,30 Eur.

Na predmetnoj nekretnini, u oba Z.U., i 23479 poduložak, etaža E -1 i u 14367, poduložak, etaža E-10, bile su upisane hipoteke prema prvenstvenom redu kako slijedi:

- | | |
|---|---------------------------------------|
| 1. Hrvatska banka za obnovu i razvitak-HBOR | na 12.700.000,00 kn/ 1.685.579,67 Eur |
| 2. Nevio Prolog iz Koprivnice | na 12.350.000,00 kn/ 1.639.126,68 Eur |

Hrvatska banka za obnovu i razvitak-HBOR prijavila je po osnovu upisanih hipoteka/razlučnog prava tražbinu u iznosu 16.431.615,43 kn/2.180.850,15 Eur i ista je u cijelosti priznata.

Nevio Prolog nije do dana podnošenja ovog obračuna poslao obavijest o razlučnom pravu s iznosom tražbine koju potražuje po tom osnovu.

Unovčenje imovine po čl. 247 SZ

Rješenjem, br. St-181/2020 od 25.03.2022. uz suglasnost razlučnog vjerovnika HBOR i odluke skupštine vjerovnika od 25.03.2022., da se unovči imovina stečajnog dužnika u stečajnom postupku, određena je prodaja predmetnog poslovnog prostora kao prostorne cjeline uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka u ovrši na nekretninama, a u svezi čl. 247. SZ

po utvrđenoj vrijednosti u iznosu od 15.361.928,53 kn/2.038.878,30 Eur i načelu viđeno kupljeno, uz obavezu kupca na plaćanje svih poreza i troškova povezanih s prodajom i uplatu jamčevine od 10% utvrđene vrijednosti, s time da bi rok za plaćanje bio 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi. Zaključkom br. St-181/2020 od 24.04.2023. određena je prodaja elektroničkom javnom dražbom putem Financijske agencije-FINA-e, uvijeti dražbovanja na prvoj, drugoj, trećoj i četvrtoj dražbi, visina dražbenog koraka, jamčevina u iznosu 10% utvrđene vrijednosti, prava koja prestaju prodajom i ostale uvjete koje mora ispuniti ponuditelj/kupac.

Predmetna nekretnina, poslovni prostor kao prostorna cijelina, prodana je na prvoj elektronskoj javnoj dražbi te dosuđena Rješenjem o dosudi, br. St-181/2020 od 18.08.2023., jedinom ponuditelju Slobodanu Miklecu, iz Varaždina, Ivana Milčetića 12, OIB: 77385058365, za iznos od 1.531.658,74 Eur / 11.540.282,77 kn. Ponuditelj/kupac Slobodan Miklec u cijelosti je uplatio kupoprodajnu cijenu od 1.531.658,74 Eur/11.540.282,77 kn te mu je ista predana u posjed i vlasništvo Zaključkom br. St-181/2020 od 27.10.2023. uz brisanje svih upisanih razlučnih prava i ostalih tereta.

Obračun troškova po čl. 254. SZ

Sukladno čl. 254. st. 1. SZ stečajna upraviteljica dostavlja obračun troškova koji terete predmetnu prodaju nekretnine od od 1.531.658,74 Eur / 11.540.282,77 kn, primjenom st.3 istog članka, troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava, a koji troškovi se određuju paušalno u iznosu od 5% od utška, osim ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši pa se određuju u stvarnoj visini.

U ovom stečajnom postupku stvarno nastali troškovi unovčenja znatno su viši od 5 % pa se predlaže odrediti ih prema stvarnim troškovima koje dijelimo na direktne i indirektne prema obračunu kako slijedi:

I. Direktni troškovi:

1. Osiguranje p.p. 2021,2022.,2023.	968,80 €
2. Komunalna dio p.p. 2021-10/2023.	3.453,28 €
3. Pričuva dio p.p. 10/2020-10/2023	5.645,31 €
4. Voda dio p.p. 10/2020-10/2023	271,67 €
5. Super Brava R2-4537/MP/1	225,63 €
6. Vještvo D.Malenica	1.061,78 €
7. Naknada FINA, e-dražba	371,60 €
Ukupno direktni troškovi:	11.998,07 €/ 90.399,46 kn

II. Indirektni troškovi koji nisu u izravnoj vezi s unovčenjem ali su nastali radi ostvarenja cjelokupne stečajne mase i namiruju se iz ostvarene stečajne mase razmjerno ostvarenoj stečajnoj masi prema postotnom učešću ostvarene kupovine za predmetnu imovinu u cjelokupno ostvarenoj stečajnoj masi.

Stečajna masa	Iznos kn	Iznos Eur	% udio u steč.masi
Naknada Bipa d.o.o. za dio p.p	2.095.062,81	278.062,62	15,36
Doznaka TS Zadar	5.000,00	663,61	0,04
Unovčenje nekretnine p.p.	11.540.282,77	1.531.658,74	84,60
Ukupno unovč.steč.masa.	13.640.345,58	1.810.384,97	100,00

Iz pregleda ukupno ostvarene stečajne mase proizlazi da ostvarena kupovina za nekretninu p.p. od 1.531.658,74 Eur/11.540.282,77 kn sudjeluje u ukupno ostvarenoj stečajnoj masi s 84,60 % pa se taj postotak primjenjuje i na dio stvarno nastalih troškova tijekom stečajnog postupka.

1. Stvarno nastali troškovi 10/2020-10/2023

- Knjig.usluge 2020-III.kv. 2023	3.310,84 €
- PDV 01/2021-09/2023	50.176,91 €
- Kanc.mat.pošt.i sl.tr.	619,89 €
- Odvjetničke usluge J.M.K.	1.036,90 €
- Provizija ž-r do 02.11.2023.	371,21 €
Ukupno:	55.515,75 € (418.283,42 kn)

2. Nagrada stečajnom upravitelju:

utvrđuje se prema Uredbi Vlade RH (NN105/2015), s osnova vrijedosti unovčene stečajne masa koja u ovom stečajnom postotku iznosi 13.640.345,58 kn/ 1.810.384,97 Eur i to primjenom postotka datih u čl. 7. Uredbe. Čl.6. Uredbe pak određeno je da maksimalna nagrada stečajnom upravitelju s osnova unovčenja iznosi bruto 630.000,00 kn/83.615,40 Eur što bi prema postotnom učešću iznosilo vrijednost unovčenja od 9.166.667,00 kn/ 1.216.625,79 Eur. Slijedom navedenog stečajnom upravitelju pripada maksimalna nagrada u bruto iznosu od 630.000,00 kn/83.615,40 Eur, uvećano za 7,5% doprinos za zdravstveno osiguranje na iznos bruto nagrade nagrada koji iznosi 47.250,00 kn/ 6.271,15 Eur, i to kako slijedi:

Ukupno max.bruto nagrada	630.000,00 kn/ 83.615,40 €
<u>ZO na bruto nagradu 7,5%</u>	<u>47.250,00 kn/ 6.271,15 €</u>
Ukupni trošak nagrade steč.upravitelja	677.250,00 kn/ 89.886,55 €

Ukupno indirektni troškovi (1+2): 145.402,30 Eur/ 1.095.533,42 kn

Indirektni troškovi, prema prethodno datoj tablici učešća u ukupno unovčenoj stečajnoj masi, terete kupovinu u omjeru 84,60%, odnosno u iznosu 123.010,35 Eur/ 926.821,48 kn.

Rekapitulacija obračuna troškova po čl. 254 st.3:

I. Direktni troškovi	11.998,07 Eur/ 90.399,46 kn
II. Indirektni troškovi	123.010,35 Eur/ 926.821,48 kn
Ukupno:	135.008,42 Eur/ 1.017.220,94 kn

Pozivom na čl. 248 SZ, iz ostvarene kupovine od 1.531.658,74 Eur/ 11.540.282,77 kn prvo se namiruju troškovi unovčenja iz čl. 254. st.3 SZ , a iz preostalog iznosa namiruju se tražbine razlučnih vjerovnika prema redosljedu određenom pravilima ovršnog postupka, a koji troškovi iznose ukupno 135.008,42 Eur/ 1.017.220,94 kn te preostaje iznos od 1.396.650,32 Eur/ 10.523.061,83 kn koji se raspodjeljuje razlučnim vjerovnicima prema redosljedu namirenja.

Kako je predmetnom prodajom ostvarena kupovina manja od tražbine razlučnog vjerovnika Hrvatske banke za obnovu i razvitak-HBOR, prvog u redu namirenja s osnova razlučnih prava, utvrđena u iznosu od 16.431.615,43 kn/2.180.850,15 Eur, ovaj vjerovnik će se s osnova svog razlučnog prava namiriti samo djelomično dok se će drugi u redu namirenja s osnova razlučnih prava, Nevio Prolog, ostati u cijelosti nenamiren.

Slijedom prethodno podnesenog obračuna, razlučnom vjerovniku Hrvatska banka za obnovu i razvitak-HBOR s upisanim hipotekama, prvim u redu na predmetnoj nekretnini-poslovnom prostoru, u iznosu 12.700.000,00 kn/ 1.685.579,67 Eur i utvrđenom tražbinom s osnova razlučnih prava u iznosu 16.431.615,43 kn/ 2.180.850,15 Eur, po odbitku obračunatih troškova po čl. 254. st.3. SZ iz ostvarene kupovine preostaje za isplatu iznos od 1.396.650,32 Eur/ 10.523.061,83 kn (kupovina 1.531.658,74 Eur/ 11.540.282,77 kn - trošak 135.008,42 Eur/ 1.017.220,94 kn).

Stečajna upraviteljica
Ljiljana Poljanić, dipl.oec