

LEUTAR d.o.o. „u stečaju“

Split, Doverska 15

OIB: 47805232684

Stečajni upravitelj

Dne, 26. veljače 2020. godine

7.St-484/2013

**TRGOVAČKOM SUDU U SPLITU
SPLIT**

**PREDMET: Obračun troška utvrđivanja predmeta i
troškove unovčenja ETAŽE 5. - stan 5/I u Osijeku
(čl. 170. Stečajnog zakona/96)**

Na osnovi članka 170. Stečajnog zakona/96, koji se temeljem članka 441. st. 2. Stečajnog zakona/2015, primjenjuje kod obračuna predmetnih troškova, dostavljam Vam obračun troška i to:

1. Obračun troškova utvrđivanja predmeta razlučnog prava i troškova njegova unovčenja

Naslovni sud svojim rješenjem posl. br. 7. St-484/2013-375 od 09. siječnja 2020. godine, kupcu DALIBORU PLEŠI, OIB:88013503142, Tvrdavica, Tvrdavica 2H dosudio je za iznos od 340.000,00 kn nekretninu stečajnog dužnika LEUTAR d.o.o. u stečaju, Split, OIB:47805232684, upisanu u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, Zemljišnoknjižnog odjela Osijek, Z.U. 20201, K.O. Osijek, na k.č.br. 6959, stambena zgrada i dvorište Martina Divalta 111, označena kao 5.ETAŽA, 343/10000, stan 5/I, na prvom katu koji se sastoji od: hodnika, kupaonice, kuhinje, ostave, dnevnog boravka, sobe 1 i lođe ukupne korisne površine 65,06 m², te sporednog dijela koji se sastoji od: parkinga P12 površine 11,50 m².

Na navedenoj nekretnini bilo je uknjiženi založno pravo u korist APS DELTA S.A. SOCIETE ANONYME, OIB:45421012929, 1 RUE JEAN PIRET L-2350, Luksemburg, radi osiguranja tražbine u iznosu od 906.981,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti, sa svim uvjetima, kamatama, naknadama i troškovima iz Ugovora o založnom pravu (upis pod brojem Z-8944/10 i Z-9555/10).

Kupac je platio kupovninu u cjelosti u iznosu od 340.000,00 kn. Ova kupovнина uplaćena je na depozitni račun Naslovnog suda.

Na osnovi zaključka Naslovnog suda od 29. siječnja 2020. godine, predmetna nekretnina je predana u vlasništvo i posjed kupcu 19. veljače 2020. godine.

U prilogu Vam **dostavljam Zapisnik o primopredaji stana.**

2.1. Troškovi utvrđivanja istovjetnosti predmeta i prava na tom predmetu(članak 170. stavak 1. SZ/96)

Ovi troškovi utvrđuje se paušalno u iznosu od 5% od utrška, odnosno ostvarene kupuvnine.

Ostvarena kupovna - utržak je iznosu od **340.000,00 kn**, a 5% od ovog iznosa, daje iznos od **17.000,00 kn**, što čini trošak utvrđivanja istovjetnosti predmeta i prava na tom predmetu.

2.2. Troškovi unovčenja (članak 170. stavak 2. SZ/96)

Ovi troškovi određuju se paušalno u iznosu od 5% od utška. Ako su stvarno nastali troškovi i ostale obveze stečajne mase znatno niži ili viši , odredit će se u stvarnoj visini. **Ovi troškovi u ovom postupku su znatno viši od 5% i sastoje se od:**

1. Izrade elaborata procjene građevinske i tržišne vrijednost. Elaborat je izradilo trgovačko društvo VALORIS d.o.o., OIB:15351793990, 31216 Ivanovac, Duga 53. Cijena ove usluge za 11 stanova iznosi: 35.500,00 kn, zbog neplaćanja usluga ja naplaćena u ovršnom postupku u ukupnom iznosu od 53.662,20 kn. Kada ovaj iznos umanjimo za 3.227,28 kn(naplata po 6-Etaži) dođemo do iznosa obveze od **50.434,92 kn, na ovaj stan otpada 1/10 odnosno iznos od 5.043,49 kn.**

2. Troškovi izrade Energetskog certifikata. Ovu uslugu je pružilo trgovačko društvo TRINAS projekt d.o.o., OIB:10328775251, Osijek, I. Gundulića 36B/2. Cijena ove usluge za 11 stanovi iznosi 5.000,00 kn, **na ovaj stan otpada 1/11 odnosno iznos od 454,54 kn.**

3. Troškovi oglašavanja prodaje javnom dražbom. Ovu uslugu pružilo je trgovačko društvo GLAS SLAVONIJE d.d., OIB: 87192735882, Osijek, Ul. Hrvatske Republike 20. Stan je prodan na 8. Javnoj dražbi. Cijena ovih 9 oglasa je 29.400,00 kn. Kada ovaj iznos umanjimo za 2.827,00 kn(naplata po 6-Etaži) dođemo do iznosa obveze od **25.573,00 kn, na ovaj stan otpada 1/10 odnosno iznos od 2.557,30 kn.**

4. Troškovi knjigovodstvene usluge do 31. 12. 2016. godine ovu uslugu pružala je gđa. KATA PETRVIĆ iz osijeka za cijenu od 28.400,00 kn. Od 01. 01. 2017. ovu uslugu pruža Knjigovodstveni obrt LIBRI , Split, Žnjanska 2, OIB:05280462967. Cijena njihove usluge do 31. 03. 2020. godine je 23.400,00. Ukupno knjigovodstvena usluga: 51.800,00 kn. Kada ovaj iznos umanjimo za 2.991,70 kn (naplata po 6-Etaži) dođemo do iznosa obveze od **48.808,30 kn, na ovaj stan otpada 1/10 odnosno iznos od 4.880,83 kn.**

5. Troškovi pričive. Zbog neplaćanja, ovi su troškovi naplaćeni ovrhom. Troškovi pričuve za ovaj stan iznose za 1 mjesec 130,12 kn, odnosno za razdoblje od od 01. travnja 2014. - 01. 03. 2020., za 71 mjeseci (130,12 x 71) **9.238,52 kn**

6. Grad OSIJEK potraživanja po komunalnoj naknadi i naknadi za uređenje voda. Zbog nemogućnosti plaćanja ovi su se troškovi naplatili ovrhom. Nemam točan podatak za ovaj stan ali su ukupne obveze po komunalnoj naknadi 36.889,00 kn. Kada ovaj iznos umanjimo za 2.398,30 kn (naplata po 6-Etaži) dođemo do iznosa obveze od **34.490,00 kn, na ovaj stan otpada 1/7, odnosno iznos od 4.927,24 kn.**

7. Usluga javne bilježnice DRAGICE DUMANČIĆ, Vrt J. Truhelke 3, Osijek, OIB:12466853926, pred kojom su se održavala ročišta za javnu dražbu. Cijena njene usluge je 5.001,40 kn. Kada ovaj iznos umanjimo za 173,64 kn (naplata po 6-Etaži) dođemo do iznosa obveze od **4.827,76 kn, na ovaj stan otpada 1/10, odnosno iznos od 482,77 kn.**

8. Odvjetničke usluge koje je pružio Krešimir Rastija, odvjetnik iz Osijeka. Ove usluge iznose 36.250,00 kn. **Na ovaj stan otpada 1/10 odnosno iznos od 3.625,00 kn.**

9. Usluge Fine za javnu objavu i troškovi ovrhe u ukupnom iznosu od 5.749,00 kn. **Na ovaj stan otpada 1/10, odnosno iznos od 574,90 kn**

10. Nagrada stečajnom upravitelju.

Od imovine dužnika do sada je unovčeno:

- 6.ETAŽA - stan br.6. stan za kupovninu od	227.650,00 kn
- stan u Malom Ratu za kupovninu,	367.500,00 kn
- parking mjesta (38,39,40,41 i 42 etaža) za kupovninu	133.331,36 kn
- predmetni stan- 5.ETAŽA – stan br. 5	340.000,00 kn
- 8.ETAŽA – stan br. 8	180.000,00 kn
- 10.ETAŽA – stan br. 10	356.000,00 kn
- 11.ETAŽA – stan br. 11	425.000,00 kn
- 12. ETAŽA – stan br. 12	370.000,00 kn
- 14.ETAŽA - stan br. 14	280.000,00 kn
- 27.ETAŽA – stan br. 27	358.000,00 kn
- 28.ETAŽA – stan br. 28	455.000,00 kn
- 29.ETAŽA – stan br.29	284.026,00 kn
- prihod od najma stanova i dr.	111.380,00 kn
Ukupno ostvarena kupovina:	3.887.887,00

Ako pretpostavimo:

- da će se 30.etaža- stan br.30 unovčiti za cijenu postignutoj na javnoj dražbi sa PDV-om u iznosu	370.000,00 kn
- da će se preostala (7) unovčiti za početnu cijenu na 10. Javnoj dražbi u ukupnom iznosu od	147.830,00 kn

Uz navedene pretpostavke procjenjuje se da bi vrijednost stečajne mase stečajnog dužnika iznosila :

4.405.717,00 kn

Kada stavimo u međusobni odnos primitak od prodaje predmetne nekretnine (340.000,00 kn) i ukupne procijenjene vrijednosti stečajne mase (**4.405.717,00 kn**) **dolazimo do postotka učešća vrijednosti predmetne nekretnine u ukupnoj vrijednosti stečajne mase, a on je 7,7 %.**

Prema članku 441. SZ/2015 odredba članka 94. primjenjuje se na postupke koji su u tijeku.

Na osnovi čl. 94. SZ Vlada RH donijela je Uredbu o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade za rad i naknade troškova stečajnim upraviteljima. Uredba je objavljena u N.N. br. 105 dana 02. 10. 2015., a stupila je na snagu osmog dana od dana objave, odnosno 10. 10. 2015. godine.

Prema ovoj Uredbi, **vrijednost stečajne mase je 4.405.717,00kn.** Za ovu vrijednost stečajnom upravitelju temeljem tablice iz članka 7. Uredbe, pripada nagrada i to:

- na vrijednost stečajne mase do 100.000,00 kn 16%, odnosno	16.000,00
- na razliku od 100.000,01 do 300.000,00 kn 12%, odnosno	24.000,00
- na razliku od 300.000,01 do 500.000,00 kn 10 %, odnosno	20.000,00
- na razliku od 500.000,01 do 1.000.000,00 kn 8%, odnosno	40.000,00
- na razliku od 1.000.000,01 do 4.405.717,00 kn 7%, odnosno	238.400,00
Ukupna nagrada:	338.400,00 kn bruto

Kada ovom iznosu dodamo 7,5% doprinosa za zdravstveno osiguranje (388.400,00 x 7,5 = 25.380,00) **imamo ukupni trošak nagrade stečajnog upravitelja u iznosu od 363.780,00 kn**

Kada na ovaj iznos primijenimo postotak učešća vrijednosti nekretnina u ukupnoj procijenjenoj stečajnoj masi, odnosno postotak od 7.7 % dolazimo do visine nagrade

stečajnom upravitelju za rad na prodaji predmetnih nekretnina ($363.780,00 \times 7.7 \% = 28.011,00$ kn) u iznosu od **28.011,00 kn bruto**.

Na osnovi iznijetog, predlažem Naslovnom sudu, **da nagradu za rad stečajnom upravitelju u prodaji predmetnih nekretnina, odredi u ukupnom trošku od 28.011,00 kn.**

Ukupni troškovi unovčenja (članak 170. stavak 2. SZ/9) 1+2+3+4+5+6+7+8+9+10: 59.795,59 kn

SVEUKUPNI TROŠKOVI utvrđivanja istovjetnosti predmeta i prava na tom predmetu i troškovi unovčenja (2.1. + 2.2.): 76.795,59 kn.

Naprijed navedeni troškovi su STVARNI troškovi, **pa predlažem Naslovnom sudu da ih kao takve prihvati i odobri.**

Preostali iznos ($340.000,00 - 76.795,59$) **od 263.204,41 kn, predlažem da se isplati razlučnom vjerovniku.**

Stečajni upravitelj:
Ivan Sunara

Prilog: kao u tekstu