

Zagreb, 9.9.2021.

Vaš znak

Naš znak 1116/2019

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Amruševa 2/II

HR-1000 ZAGREB

stečajna sutkinja Marija Bakula Vugrinec

Na broj: St-1116/2019

Pravna stvar:

Stečajni dužnik: **INVEST ZADAR d.o.o. u stečaju**, Savska cesta 144 A, Zagreb, OIB: 21368591143, kojeg zastupa stečajni upravitelj Domagoj Poljak

### PODNEŠAK

obračun troškova unovčenja stvari na kojoj postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi

**I.** Stečajni upravitelj ovim putem, u skladu s člankom 248. i 254. Stečajnog zakona (dalje u tekstu: SZ), nakon unovčenja stvari na kojem postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi, odnosno nakon unovčenja nekretnina koje su činile stečajni masu, podnosi obračun troškova unovčenja nekretnina:

1. 1303/10000 zk.č.br. 155/7 u naravi ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 9J, VELIKOPOLJSKA I DVORIŠTE ukupne površine 521 m<sup>2</sup>, od čega ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 9J, VELIKOPOLJSKA površine 275 m<sup>2</sup> i DVORIŠTE površine 246 m<sup>2</sup>, s kojim suvlasničkim dijelom je neodvojivo povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine – 1. suvlasnički dio ETAŽNO VLASNIŠTVO E-1 koje u naravi predstavlja poslovni prostor u prizemlju oznake PP-01, sa pripadajuće dvije terase ukupne korisne površine 95,24 čm, u etažnom elaboratu označeno crvenom bojom, sve upisano u zk.ul.br. 18321, k.o. Hrašće, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu (dalje u tekstu: **nekretnina I**)
2. 38/10000 zk.č.br. 156/11 u naravi PODZEMNA GARAŽA, VELIKOPOLJSKA I DVORIŠTE, ukupne površine 1859m<sup>2</sup>, od čega PODZEMNA GARAŽA, VELIKOPOLJSKA površine 1630 m<sup>2</sup> i DVORIŠTE površine 229 m<sup>2</sup>, s kojim suvlasničkim dijelom je neodvojivo povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine – 83. suvlasnički dio ETAŽNO VLASNIŠTVO E-83 koje u naravi predstavlja parkirališno mjesto u prizemlju oznake PM-25, ukupne korisne površine 3,50 čm u etažnom elaboratu označeno zelenom bojom i oznakom PM-25, sve upisano u zk.ul.br. 18273, k.o. Hrašće, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu (dalje u tekstu: **nekretnina II**)

**II. Predmet unovčenja i prodaje na drugoj elektroničkoj bile su nekretnina I i nekretnina II.**

Za nekretninu I najpovoljnija je ponuda S-REAM d.o.o. Ljubljana u iznosu od **357.526,55 kn** koja je temeljem pravomoćno rješenja o dosudi uplaćena u cijelosti.

Za nekretninu II najpovoljnija je ponuda S-REAM d.o.o. Ljubljana u iznosu od **16.338,49 kn** koja je temeljem pravomoćnog rješenja o dosudi uplaćena u cijelosti.

Ukupan iznos unovčenja nekretnine: **373.865,04 kn.**

**III. Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava**

Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava utvrđuju se prema odredbama članka 254. stavka 3. SZ-a u paušalnom iznosu od 5% od utška, a ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši, odredit će se u stvarnoj visini. Ako je zbog unovčenja stečajna masa opterećena porezom, iznos toga poreza pridodaje se paušalu troškova unovčenja, odnosno stvarno nastalim troškovima unovčenja.

Uplaćena kupovna za nekretninu I je 357.526,55, a za nekretninu II je 16.338,49 kn, što ukupno iznosi 373.865,04 kn. Paušalni iznos od 5 % iznosi 18.693,25 kn.

U konkretnom slučaju unovčenja, stvarni troškovi znatno su veći od 5 % od utška, iz kojeg razloga se određuju i utvrđuju u stvarnoj visini u iznosu od **102.722,73 kn.**

Stvarni troškovi sastoje se od:

- **a/** izravnih troškova unovčenja nekretnina i **b/** razmjernog dijela općih troškova, sukladno omjeru učešća opterećenih nekretnina u ukupnom unovčenju stečajne mase

**a) Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava (100 % troškovi nekretnina) su:**

<b>Izravni troškovi</b>		<b>Iznos kn</b>	
Trošak vještačenja nekretnina (nekretnina I i II)		5.650,00	
HEP ELEKTRA d.o.o. (nekretnina I)		17,73	
Promjena brave i ulazak u posjed (nekretnina I)		437,50	
Predujam za pokriće troškova elektr. javne dražbe (nekretnina I i II)		3.600,00	
Nagrada stečajnom upravitelju bruto prema Uredbi na iznos kupovnine 373.865,04 kn		47.386,50	
Doprinos za obvezno zdr. osiguranje (7,5% od nagrade steč. upravitelja)		3.557,70	
<b>UKUPNO IZRAVNI TROŠKOVI</b>		<b>60.649,43</b>	

Vrijednost unovčene stečajne mase u kunama				Nagrada u %	Osnovica za nagradu	Iznos nagrade
od	0,00	do	100.000,00	16	100.000,00	16.000,00
na razliku od	100.000,01	do	300.000,00	12	200.000,00	24.000,00
na razliku od	300.000,01	do	500.000,00	10	73.865,04	7.386,50
doprinos				7,5 % od nagrade		3.557,70
				UKUPNO	<b>373.865,04</b>	<b>50.944,20</b>

**b) Razmjerni dio troškova** sukladno omjeru učešća opterećenih nekretnina u ukupnom unovčenju stečajne mase

Udio nekretnina na kojima postoji razlučno pravo u ukupnom unovčenju stečajne mase do sada i predvidivom unovčenju iznosi **94,00 %**. U unovčenje stečajne mase uključen je priljev od uplate Ministarstva financija, Porezne uprave, s osnove povrata preplate PDV-a u iznosu od 8.396,18 kn.

Predvidivi iznos unovčenja poslovnog udjela je 15.000,00 kn.

Sljedom navedenog, ostali predvidivi priljevi su 23.396,18 kn.

Udio nekretnina na kojima postoji razlučno pravo prikazan je u sljedećoj tabeli:

Unovčenje stečajne mase	Iznos naplate (kn)	Udio
<b>Nekretnine</b>	373.865,04	94,00 %
<b>Novčana sredstva – povrat PDV-a</b>	8.396,18	2,24 %
<b>Predvidivo unovčenje poslovnog udjela</b>	15.000,00 kn	3,76 %
	<b>397.261,22</b>	<b>100,00 %</b>

Opći troškovi koji terete stečajnu masu do danas su:

Rbr.	Vrsta	Iznos (kn)
1.	materijalni troškovi (SKDD, Stanica za teh. pregled, DGU, izrada pečata, poštarina i uredski materijal – stečajni postupak)	400,00
2.	bankarski troškovi (siječanj 2020. - rujan 2021.)	1.056,30
3.	skladištenje i arhiviranje dokumentacije REISSWOLF d.o.o.	22.865,03
4.	troškovi knjigovodstva (siječanj 2020. – rujan 2020. – 20 mjeseci)	20.000,00
5.	promjena brave i nova brava	437,50
<b>ukupno:</b>		<b>44.758,83</b>

Opći troškovi koji razmjerno terete nekretnine koje su predmet razlučnog prava do danas iznose **42.073,30 kn (94 % priljeva)**:

Opći troškovi	Nastali troškovi	UKUPNO	
Opći troškovi	<b>44.758,83</b>	<b>44.758,83</b>	
Razmjerno		<b>Udio 94,00 %</b>	<b>42.073,30</b>

c/ sveukupno izravni troškovi + razmjerni troškovi = **102.722,73 kn**

#### **IV. Zaključak i prijedlog**

Nekretnine su unovčene za **373.865,04 kn**.

Za nekretninu se primjenjuje prijenos porezne obveze pa stoga ne nastaje obveza PDV-a.

Ukupni nastali te predvidivi troškovi nekretnine iznose **102.722,73 kn**.

Sljedom navedenog, predlaže se da sud donese rješenje o namirenju kojim određuje da se iz iznosa kupoprodajne cijene od 373.865,04 kn namiri sljedeće:

1. troškovi stečajnog postupka u iznosu od **102.722,73 kn**, koja isplata se vrši na račun stečajnog dužnika koji je otvoren u Hrvatskoj poštanskoj banci d.d., **IBAN: HR4623900011101111033**
2. razlučni vjerovnik NLB d.d. u iznosu od **271.142,31 kn**, koja isplata se vrši na račun razlučnog vjerovnika **IBAN: SI56029000000200020**, SWIFT: LJBASI2X, referenca za plaćanje: 4491/MB-LD120720157

**Stečajni upravitelj**

Domagoj Poljak

---