

TRGOVAČKI SUD SPLIT
11. ST – 63/2015.

BOŽEN - CO d.o.o. u stečaju
OIB:30689118861

U Splitu, 10.01.2024.

**PREDMET: Obračun troškova unovčenja sukladno čl. 254 Stečajnog zakona nastalih
prodajom dijela nekretnina na čest.zem. 1824/4 Z.U. 16122 k.o. Split**

Stečajni dužnik vlasnik je nekretnina označenih kako dio kat.čest. 1824/4 Z.U.16122 K.O. Split, koji su suvlasnički povezani sa cjelinom garažnih mjesta u podrumu II stambene zgrade.

Na navedenoj nekretnini upisano je založno pravo u korist založnog vjerovnika JATRA d.o.o. OIB:73247503199, a koje založno pravo upisano na temelju Ugovora o zajmu od 09.ožujka 2010.godine u iznosu od 2.500.000,00 kn i nuzgredice. Založni vjerovnik je pokrenuo ovršni postupak na Općinskom sudu u Splitu pod brojem OVR – 4048/14 te je u zemljišnim knjigama zabilježena ovrha radi utvrđivanja vrijednosti, prodaje i namirenja ovrhovoditelja Jatra d.o.o. Budući da se u ovršnom postupku nekretnine nisu prodale to je ovršni spis dostavljen Trgovačkom sudu u Splitu radi prodaje u stečajnom postupku.

Sukladno SZ čl. 247.st. 1 u izvješću o tijeku postupka od 23.lipnja 2022.godine predložila sam provođenje prodaje nekretnina uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama, te je dana 19.srpnja 2022.godine sud donio rješenje o prodaji nekretnina – garaža uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka.

Na ročištu za utvrđivanje vrijednosti nekretnina utvrđena je cijena od 1.000,00 € po m².

Zaključkom o prodaji od 26.siječnja 2023. godine naslovni sud je utvrdio početnu vrijednost za svaku pojedinačnu garažu te dostavio uvjete prodaje FINI.

Dana 06.02.2023. FINA je objavila POZIV na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi.

Dana 07.veljače 2023.godine razlučni vjerovnik JATRA d.o.o. dostavila je „izjavu“ temeljem čl. 247 st. 7 SZ kojom izjavljuje da kupuje nekretnine koje su oglašene na prodaju te stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protu-tražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene procijenjene vrijednosti oglašanih nekretnina.

Naslovni sud je zaključkom od 23.veljače 2023.godine naložio FINI da po okončanju prve elektroničke javne dražbe prekine postupak elektroničke dražbe i dostavi sudu izvještaj o provedenoj dražbi.

Po završetku prve elektroničke javne dražbe FINA je dostavila izvještaje o provedenim dražbama za svaki pojedinačni identifikator nadmetanja. Prema izvještaju FINE naslovni sud je dana 26.svibnja 2023. donio rješenja o dosudi prema kojima su donesena rješenja o dosudi za 22 garaže - nekretnine ponuditeljima čija je istaknuta cijena bila veća od procijenjene vrijednosti. Za 4 nekretnine su donesena rješenja o dosudi u korist založnog vjerovnika jer postignuta cijena u nadmetanju nije bila veća od procijenjene vrijednosti.

Založni vjerovnik JATRA d.o.o. zastupan po punomoćniku je dana 27.srpnja 2023.godine podnio žalbe za svih 22 rješenja od dosudi koji su dosuđeni ponuditeljima. U odnosu na tijek postupka te prodaju nekretnine sudu sam dostavila odgovor na žalbu, a naslovni sud je žalbe uz popratnu dokumentaciju dostavio VTS-u na odlučivanje.

Visoki trgovački sud je rješenjima odbio kao neosnovane žalbe razlučnog vjerovnika Jatra d.o.o. i potvrdio rješenja o dosudi naslovnog suda čime su rješenja postala pravomoćna te je

stečajna sutkinja donijela zaključak kojim je utvrđena pravomoćnost rješenja o dosudi te po uplati kupovine donesen zaključak i određena predaju u posjed.

Kupac za garažu označenu pod G-27 odustao od plaćanja kupovine pa je sud dana 29.studenog 2023. donio rješenje kojim se navedena nekretnina dosuđuje slijedećem ponuditelju čija ponuđena cijena je također bila veća od procijenjene vrijednosti. Po uplati kupovine sud je dana 22.prosinca 2023.donio zaključak kojim se nalaže predaja nekretnine kupcu u posjed što je i provedeno.

U odnosu na provedenu prodaju dostavljam pregled prodanih garaža uz prikaz ostvarene cijene koja je uplaćena sukladno pravomoćnim rješenjima o dosudi:

1. Nekretnine koje su dosuđene kupcima

| Garaža br. | ID nadmetanja | Rješenje o dosudi | PROCIJENJENA VRIJEDNOST | OSTVARENA CIJENA |
|------------|---------------|--------------------|-------------------------|-------------------|
| 1 | 41974 | 11.St-63/2015-756 | 24.620,08 | 24.715,06 |
| 3 | 41971 | 11.St-63/2015-760 | 21.487,82 | 21.615,87 |
| 5 | 41968 | 11.St-63/2015-764 | 24.301,55 | 28.726,16 |
| 7 | 41966 | 11.St-63/2015-766 | 19.112,08 | 20.584,60 |
| 9 | 41958 | 11.St-63/2015-768 | 19.125,36 | 24.094,02 |
| 23 | 41929 | 11.St-63/2015-790 | 26.411,84 | 30.308,88 |
| 24 | 41926 | 11.St-63/2015-792 | 26.916,19 | 27.187,14 |
| 31 | 41911 | 11.St-63/2015-804 | 23.890,11 | 29.167,58 |
| 10 | 41957 | 11.St-63/2015-770 | 17.174,33 | 26.630,75 |
| 14 | 41956 | 11.St-63/2015-772 | 23.080,50 | 23.310,37 |
| 15 | 41954 | 11.St-63/2015-774 | 23.080,50 | 27.810,37 |
| 16 | 41939 | 11.St-63/2015-776 | 23.080,50 | 30.310,37 |
| 17 | 41938 | 11.St-63/2015-778 | 22.695,60 | 31.021,70 |
| 18 | 41937 | 11.St-63/2015-780 | 26.053,49 | 26.540,12 |
| 19 | 41936 | 11.St-63/2015-782 | 20.572,04 | 20.679,03 |
| 21 | 41934 | 11.St-63/2015-786 | 13.670,45 | 21.252,84 |
| 22 | 41931 | 11.St-63/2015-788 | 17.121,24 | 20.590,93 |
| 26 | 41924 | 11.St-63/2015-796 | 33.220,52 | 33.415,37 |
| 27 | 41917 | 11.St-63/2015-1101 | 23.757,38 | 35.818,04 |
| 28 | 41914 | 11.St-63/2015-800 | 21.368,37 | 27.026,28 |
| 29 | 41912 | 11.St-63/2015-802 | 23.890,11 | 36.917,58 |
| 33 | 41903 | 11.St-63/2015-806 | 24.182,10 | 33.386,58 |
| | | | | 601.109,64 |

2.Nekretnine dosuđeni Jatra d.o.o.

| | | | |
|----|-------|-------------------|------------------|
| 2 | 41972 | 11.St-63/2015-758 | 23.345,94 |
| 4 | 41969 | 11.St-63/2015-762 | 21.660,36 |
| 20 | 41935 | 11.St-63/2015-784 | 13.405,00 |
| 25 | 41925 | 11.St-63/2015-794 | 35.768,80 |
| | | | 94.180,10 |

Iz gore navedenog proizlazi da je nakon provedene elektroničke javne dražbe realizirana prodaja svih 26 garaža kako slijedi

| Red.br. | Nekretnine | Ostvarena cijena | % učešća |
|---------|--|-------------------|--------------|
| 1. | Garaže dosuđene kupcima | 601.109,64 | 86,45455346 |
| 2. | Garaže dosuđene razlučnom vj. Jatra d.o.o. | 94.180,10 | 13,54544654 |
| | Ukupno realizirano | 695.289,74 | 100 % |

Pravomoćnošću rješenja o dosudi te naplati kupovine, stekli su se uvjeti sukladno čl. 254. st.1 da se sudu dostavi obračun troškova unovčenja, pa u nastavku dostavljam obračun.

Odredbom čl. 248 SZ-a propisano je da će se nakon unovčenja stvari ili prava na kojem postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi iz iznosa dobivenog prodajom:

1. Namiriti troškovi unovčenja iz čl. 254. SZ-a,
2. Namiriti tražbine razlučnih vjerovnika prema redoslijedu određenom pravilima OZ,
3. Preostali iznos predati stečajnom upravitelju za namirenje stečajnih vjerovnika.

Odredbama SZ kao i pravnom shvaćanju prihvaćenom na sjednici odjela trgovačkih i drugih sudova održanoj dana 18.03.2019. godine, precizirano je da se iz iznosa ostvarenog prodajom nekretnine na kojima postoji založno pravo upisano u javnoj knjizi, namiruju troškovi unovčenja.

Troškovi unovčenja koji terete nekretninu dijele se na:

1. Direktne troškove koji su direktno vezani uz nekretninu,
2. Indirektne troškove koji se prema pravnom shvaćanju usvojenom na sjednici sudaca VTS-a iz 2008.godine namiruju razmjerno, a odnose se na troškove koji nisu u izravnoj vezi sa unovčenjem stvari ali su nastali radi cjelokupne stečajne mase.

Ad 1) Direktni troškovi unovčenja su troškovi koji u cijelosti terete unovčene nekretnine.

Direktni troškovi koji se odnosi na ovu nekretninu su:

- a) Trošak oglašavanja odnosi se na račun FINE za održavanje javne dražbe. Prema pozivu Fine pripadajući iznos troška za 26 pojedinačnih ID nadmetanja iznosi 3.007,64 € po svakom ID nadmetanju 115,68 € za četiri oglasa. Budući da je prodaja završena nakon prve elektroničke dražbe, od Fine je zatražen povratak više obračunatog pa se trošak oglašavanja umanjuje i iznosi 26 ID x 28,92 € po svakom oglasu što čini ukupno 751,92 €.
- b) Trošak komunalne i vodne naknade za garaže obračunava se prema rješenju Grada Splita UP/I-363-03/19-05/005335 i rješenju Hrvatskih voda UP/I-325-08/16-92/000049, a plaćanje se vrši u cijelosti na Grad Split. Obveze s osnova komunalne i vodne naknade podmirene su za period 2016-2023. u iznosu od 6.262,58 €, te se obračunu pribraja i obveza za prvi kvartal 2024.za garaže koje su dosuđene razlučnom vjerovniku iznos od 22,83 € pa je ukupna obveza 6.285,41 €. (rješenja u privitku)
- c) Trošak pričuve utvrđen je prema ugovoru s upraviteljem Direkcija za stanovanje d.o.o. Split, koja obavlja poslove upravitelja u ovoj stamenoj zgradi. Dopisom iz prosinca 2023.godine upravitelj je dostavio obavijest da je promijenjen upravitelj te iste poslove sada obavlja Novi dani d.o.o. Trošak pričuve obračunat je za period 2016-2023. u iznosu od 18.132,08 €, kojem iznosu se pridodaje i trošak pričuve za prvi kvartal 2024. u iznosu od 186,39 € (trošak pričuve za 4 garaže koje su dosuđene razlučnom vjerovniku) pa ukupan iznos troškova pričuve glasi 18.318,47 €. (ugovor u privitku),
- d) Trošak popravka garažnih vrata odnosi se na period od stečaja do danas obračunati su prema računima dobavljača Prima porta, Garage door, Open door i Aščić montaža, ukupan iznos troškova je 8.073,36 €, (privitak računi i konto kartice)
- e) Trošak obračuna kamata od strane sudskog vještaka za potrebe stečaja i utvrđivanja tražbine razlučnog vjerovnika prema računu koji se dostavlja u privitku.

Tablica br. 1

| R.br. | Vrsta direktnog troška | €ur |
|-------|----------------------------------|------------------|
| 1. | Trošak prodaje na Fini | 751,92 |
| 2. | Trošak komunalne i vodne naknade | 6.285,41 |
| 3. | Trošak pričuve za garaže | 18.318,47 |
| 4. | Trošak popravak vrata | 8.073,36 |
| 5. | Sudski vještak | 250,00 |
| | UKUPNO DIREKTNI TROŠAK | 33.679,16 |

- *Direktni trošak za garaže koje su dosuđene JATRI d.o.o., obuhvaćaju garaže G-2 PO2, G-4 PO2, G-20 PO2, G-25 PO2, pa za iste pripadajući iznos direktnog troška glasi $33.679,16 \text{ €} \times 13,54544654 \% = 4.561,99 \text{ €}$*
- *Direktni trošak za 22 garaže koje su dosuđene kupcima sa najpovoljnijim ponudama a odnose se na garaže G-1 PO2, G-3PO2, G-5 PO2, G-7 PO2, G-9 PO2, G-10 PO2, G-14 PO2, G-15 PO2, G-16 PO2, G-17 PO2, G-18 PO2, G-19 PO2, G-21 PO2, G-22 PO2, G-23 PO2, G-24 PO2, G-26 PO2, G-27 PO2, G-28 PO2, G-29 PO2, G-31 PO2, G-33 PO2, u tablici označene u kumulativu pod točkom 11., pripadajući direktni troška iznosi $33.679,16 \text{ €} \times 86,45455346 \% = 29.117,17 \text{ €}$*

Ad2.) Indirektni troškovi unovčenja garaža obuhvaćaju troškove koji nisu u izravnoj vezi sa unovčenjem nekretnine, ali su nastali radi ostvarenja cjelokupne stečajne mase. Indirektni troškovi razmjerno terete prodanu nekretninu u odnosu na vrijednost ostvarene stečajne mase.

Da bi se mogao utvrditi pripadajući iznos indirektnog troška koji tereti prodanu nekretninu potrebno je utvrditi postotak učešća ostvarene kupovine u ukupno ostvarenoj stečajnoj masi.

U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka unovčen je pretežiti dio stečajne mase, u tablici 2. iskazuje se unovčena imovina prema ostvarenoj vrijednost, te neunovčena imovina prema procijenjenoj vrijednost, stanju stečajne mase te dosadašnjoj praksi u realizaciji prodaje.

Postotak učešća svake pojedine imovine iskazuje se u odnosu na ukupno unovčenu i neunovčenu imovinu. Pregled unovčenja stečajne mase zaključno s danom 31.prosinca 2023.godine.

Tablica 2.

| | Stečajna masa | IZNOS € | VRIJED.U KN | % uščešća |
|----|---------------------------|---------------------|----------------------|--------------------|
| 1. | SLAVIĆEVA 15 | 570.840,80 | 4.301.000,01 | 21,31457355 |
| 2. | GPM Tučepska ulica | 124.525,37 | 938.236,40 | 4,649641647 |
| 3. | Stan Tučepska ulica | 100.603,89 | 758.000,01 | 3,756439646 |
| 4. | PM Radoševac | 7.465,66 | 56.250,02 | 0,278759611 |
| 5. | GPM RadoševaC | 11.248,26 | 84.750,01 | 0,419997774 |
| 6. | Zemljište Kopilica | 483.276,93 | 3.641.250,03 | 18,04503404 |
| 7. | Spreme Duilovo | 5.879,62 | 44.300,00 | 0,219538605 |
| 8. | Slavićeva - parking | 23.425,58 | 176.500,03 | 0,874685635 |
| 9. | Ostali prihodi | 231.198,39 | 1.741.964,27 | 8,632695995 |
| 10 | Garaže Duilovo 4 | 94.180,10 | 709.599,96 | 3,516582326 |
| 11 | Garaže Duilovo 22 | 601.109,64 | 4.529.060,58 | 22,44477906 |
| 12 | Slavićev ZU 7825 I 3670 | 88.692,02 | 668.250,02 | 3,311663398 |
| 13 | Podstrana zemlja | 255.096,29 | 1.922.023,00 | 9,525017544 |
| 14 | SLAVIĆEVA ZU 15431 | 26.378,66 | 198.750,01 | 0,984950425 |
| 15 | Okolno zemljište Kopilica | 47.250,13 | 356.006,10 | 1,764268376 |
| 16 | Očekivani prihod | 7.000,00 | 52.741,50 | 0,261372374 |
| | UKUPNO | 2.678.171,34 | 20.178.681,96 | 100 |

a.) Nekretnine koje su predmet obračuna troškova označene u kumulativu pod točkom 10. odnose se na nekretnine koje se dosuđuju razlučnom vjerovniku za vrijednost od **94.180,10 € / 709.599,96 kn**, a odnose se na garažu G-2 PO2, G-4 PO2, G-20 PO2, G-25 PO2, po procijenjenoj vrijednosti te **sudjeluje u ukupnoj vrijednosti unovčene i neunovčene stečajne mase sa 3,5165823626 %**, a navedeni postotak se primjenjuje prilikom obračuna indirektnih troškova koji terete ukupno unovčenu stečajnu masu.

b.) Nekretnine koje su predmet obračuna troškova označena u kumulativu pod točkom 11. odnose se na nekretnine koje su dosuđene najpovoljnijim ponuđačima za vrijednost od **601.109,65 € / 4.529.060,58 kn**, a odnose se na garažu G-1 PO2, G-3 PO2, G-5 PO2, G-7 PO2, G-9 PO2, G-10 PO2, G-14 PO2, G-15 PO2, G-16 PO2, G-17 PO2, G-18 PO2, G-19 PO2, G-21 PO2, G-22 PO2, G-23 PO2, G-24 PO2, G-26 PO2, G-27 PO2, G-28 PO2, G-29 PO2, G-31 PO2, G-33 PO2, te **sudjeluje u ukupnoj vrijednosti unovčene i neunovčene stečajne mase sa 22,44477906 %**, a navedeni postotak se primjenjuje prilikom obračuna indirektnih troškova koji terete ukupno unovčenu stečajnu masu.

Ostali prihodi iskazani po točkama od 1-9 te od 12 do 16 iskazuju prihode koji su ostvareni prodajom i naplatom u tijeku stečaja ili se očekuje realizacija prodaje. Za nekretnine označene pod točkama 13., 14. i 16 je navedena procijenjena vrijednost.

Indirektni trošak obračunava se prema učešću u ostvarenim prihodima i obuhvaća:

- a) Udio u nagradi i naknadi troškova stečajnog upravitelja
- b) Udio u ostalim troškovima stečajnog postupka.

a) Nagrada stečajnog upravitelja obračunava sukladno čl. 7 Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima. Obračun nagrade utvrđuje se prema vrijednosti u gore navedenoj tablici iznosi kako slijedi;

| Vrijednost unovčene i neunovčene stečajne mase | Iznos | % | Iznos nagrade u kn |
|---|----------------------|----------|---------------------------|
| do 100.000,00 | 100.000,00 | 16 | 16.000,00 |
| od 100.000,01-300.000,00 | 200.000,00 | 12 | 24.000,00 |
| od 300.000,01-500.000,00 | 200.000,00 | 10 | 20.000,00 |
| od 500.000,01-1.000.000,00 | 500.000,00 | 8 | 40.000,00 |
| od 1.000.000,01-5.000.000,00 | 4.000.000,00 | 7 | 280.000,00 |
| od 5.000.000,01-10.000.000,00 | 5.000.000,00 | 6 | 300.000,00 |
| Od 10.000.000,01 – 12.000.000,00 | 2.000.000,00 | 5 | 100.000,00 |
| Od 12.000.000,01 – 20.067.231,79 | 8.067.231,78 | 1 | 80.672,32 |
| Bruto iznos nagrade | 20.067.231,79 | | 860.672,32 |

114.230,85 €

Člankom 6. Uredbe Vlade RH definirano da maksimalan iznos nagrade u bruto iznosu može iznositi 630.000,00 kn/ 83.615,37 € pa se vodeći računa o navedenom, u ovom obračunu obračunava nagrada u maksimalnom iznosu od 630.000,00 kn, uvećava se za 7,5% doprinosa za zdravstveno osiguranje u iznosu 47.250,00 kn/ 6.271,15 € pa **ukupna nagrada iznosi 677.250,00 kn/ 89.886,52 €**.

Garaže koje su predmet prodaje i iskazane u tablici pod točkom 10 i točkom 11., sudjeluju u ostvarenoj stečajnoj masi sa 25,961361386 % pa bruto nagrada iznosi ukupno 23.335,76 € odnosno:

- 1. Nekretnine koje su predmet obračuna a u tablici označene u kumulativu pod točkom 10.** sudjeluje u ukupnoj stečajnoj masi sa 3,516582326 % pa se u ukupnom trošku nagrade stečajnog upravitelja od 89.886,52 € prodana nekretninu tereti za iznos od 3.160,93 €.

2. **Nekretnine koje su predmet obračuna a u tablici označene u kumulativu pod točkom 11. sudjeluje u ukupnoj stečajnoj masi sa 22,44477906 % pa se u ukupnom trošku nagrade stečajnog upravitelja od 89.886,52 € prodana nekretninu tereti za iznos od 20.174,83 €.**

Naknada troškova stečajnog upravitelja - sukladno čl. 94. stavak 3 SZ stečajni upravitelj ima pravo na naknadu troškova, pa s tim u vezi ističem da je za potrebe stečajnog postupka vezano uz identifikaciju i uknjižbu nekretnine, obilazak nekretnine prilikom preuzimanja i davanja u zakup te razgledanja sa potencijalnim kupcima, predaje garaža u posjed novim vlasnicima, stečajna upraviteljica imala troškove korištenja mobitela te osobnog vozila, pa se predlažu paušalni trošak za period 2016.- 2023. neto 1.100,00 € što uvećano za porez i doprinose iznosi 1.642,36 € pa pripadajući dio troška iznosi 426,37 € odnosno:

1. za nekretnine koje su predmet obračuna označena u tablici 2. u kumulativu pod točkom 10. te sudjeluju u ukupnoj stečajnoj masi sa 3,516582326 % što iznosi 57,75 €.
2. Za nekretnine koje su predmet obračuna označene u tablici 2. u kumulativu pod točkom 11. sudjeluju u ukupnoj stečajnoj masi sa 22,44477906 % što iznosi 368,62 €.

Rekapitulacija troška i nagrade stečajnog upravitelja

| Red.br. | Opis troška | Garaže točka 10. Jatra | Garaže točka 11. - kupci | UKUPNO |
|---------|--|---------------------------|-----------------------------|------------------|
| 1. | Nagrada stečajnog upravitelja | 3.160,93 | 20.174,83 | 23.335,76 |
| 2. | Naknada troškova stečajnog upravitelja | 57,75 | 368,62 | 426,37 |
| | Ukupno trošak | 3.218,68 | 20.543,45 | 23.762,13 |

b) Ostali troškovi - odnose se na ostale obveze stečajne mase - troškove koji nisu u izravnoj vezi s unovčenjem nekretnina, ali su nastali ili će nastati radi ostvarenja i realizacije cjelokupne stečajne mase i vođenja stečajnog postupka.

Tablica br. 3 – ostale obveze

| Red br. | Ostale obveze stečajne mase | Iznos za period 2016/2023. u EUR |
|---------|---|-------------------------------------|
| 1. | Trošak banke | 1.340,96 |
| 2. | Trošak knjigovodstvenih usluga | 17.707,06 |
| 3. | Trošak arhiviranja | 5.170,24 |
| 4. | Obveze prema državnom proračunu | 18.656,58 |
| 5. | Trošak javnog bilježnika | 442,40 |
| 6. | FINA | 346,40 |
| 7. | Trošak izrade pečata | 20,57 |
| 8. | Trošak poštarine, te drugi sitni trošak itd.. | 546,82 |
| 9. | Trošak kanc.materijala | 3.460,36 |
| 10. | Trošak objave u NN | 59,73 |
| 11. | Trošak održavanja info sustava | 83,78 |
| | UKUPNO nastale i podmirene obveze st.mase | 47.834,90 |
| 12. | Buduće predviđene obveze do zaključenja st.postupka | 27.000,00 |
| | UKUPNE NASTALE I PREDVIĐENE OST.OB.ST.MASE | 74.834,90 |

Obveze stečajne mase od broja 1 zaključno s brojem 11. nastale su u dosadašnjem tijeku postupka i podmirene sa računa stečajnog dužnika.

Ad1) Trošak banke odnose se na troškove vođenja računa sukladno ugovoru sa HPB d.d.

Ad2) Trošak knjigovodstvenih usluga odnosi se na troškove vođenja knjigovodstva sukladno Ugovoru s knjigovodstvenim servisom,

Ad3) Trošak arhiviranja odnosi se na trošak arhiviranja dijela dokumentacije koji je već izdvojen, popisan i arhiviran kod Pismohrane d.d. prema ugovoru o djelu za obavljene radnje te računu Pismohrana d.d.

Ad4) Obveze prema državnom proračunu odnose se na trošak PDV-a kojeg je platio stečajni dužnik u tijeku postupka kao razliku obveze pdv-a i ostvarenog pretporeza,

Ad5) Trošak javnog bilježnika odnosi se na troškove ovjere potpisa i preslika dokumentacije koja je bila potrebna u tijeku stečaja, koji su direktno knjiženi na troškovima,

Ad6) Trošak FINE, odnosi se na račune Fine za objavu GFI, godišnja pretplata certifikata koji su direktno knjiženi na troškovima u klasi 4,

Ad7) Trošak izrade pečata koji je napravljen u trenutku otvaranja stečaja, sukladno tada važećim zakonskim propisima,

Ad8) Trošak poštarine i drugi sitni trošak odnose se na troškove iz blagajne za plaćanje sitnih troškova, poštarine preporuke, i sl. (direktno knjiženi na troškovima u klasi 4),

Ad9) Trošak kancelarijskog materijala odnosi se na račune za nabavljeni kancelarijski materijal u periodu 2016 – listopad 2023. godine, knjiženi na kontima dobavljača Memorandum d.o.o. te Falcom d.o.o.

Ad 10) Trošak objave u NN za objavu nakon otvaranja stečajnog postupka.

Ad 11) Trošak održavanja info sustava odnosi se na račun Tehničar d.d radi održavanja informatičkog sustava.

U spisu stečajnog upravitelja i evidenciji knjigovodstvenog servisa nalaze se svi izvodi računa stečajnog dužnika, ugovori, računi i ostala dokumentacija iz koje proizlaze gore navedeni troškovi stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase, pa ukoliko bude potrebno na zahtjev stečajnog vjerovnika stečajni upravitelj ih može dostaviti u sudski spis.

Buduće predviđene obveze stečajne mase iskazane su pod **rednim brojem 12.** za koje se predviđa da će nastati do zaključenja stečajnog postupka i to:

- a) trošak knjigovodstvenih usluga te izrada potrebnih financijskih izvještaja koji se predviđa za narednih 8 mjeseci po 250,00 € mjesečno ukupno 2.000 €,
- b) Trošak arhiviranja preostale dokumentacije koja se mora izdvojiti i čuvati prema zakonskim propisima, a koji trošak se predviđa u iznosu od 20.000,00 €,
- c) Ostali troškovi banke, sudske pristojbe zaključenja stečaja, troškovi bilježnika i drugi troškovi koji se predviđaju u iznosu od 5.000,00 €.

Garaže koje su predmet prodaje i iskazane u tablici u kumulativu pod točkom 10 i točkom 11., sudjeluju u ostvarenoj stečajnoj masi sa 25,961361386 %, pa **ostale obveze stečajne mase koje ukupno iznose 74.834,90 € terete garaže u iznosu od 19.428,16 € od čega:**

- a) **Nekretnine označene u kumulativu u tablici 2.pod točkom 10. sudjeluju sa 3,516582326 % pa pripadajući iznos troškova koji tereti ove nekretnine iznosi 2.631,63 €.**
- b) **Nekretnine označene u kumulativu u tablici 2. pod točkom 11. sudjeluju sa 22,44477906 % pa pripadajući iznos troškova koji tereti ove nekretnine iznosi 16.796,53 €.**

| Red.br. | Indirektni trošak – ostale obveze stečajne mase | €ur |
|---------|--|------------------|
| A. | Za nekretninu koja je dosuđena JATRI | |
| | Pripadajući indirektni trošak iz tablice br. 3 ostale obveze | 2.631,63 |
| B. | Za nekretninu koja je dosuđena ostalim ponuditeljima | |
| | Pripadajući indirektni trošak iz tablice b. 3 ostale obveze | 16.796,53 |
| | Ukupno ostale obveze stečajne mase | 19.428,16 |

Rekapitulacija indirektnog troška

| Red.br. | Vrsta troška | Garaže točka 10. Jatra | Garaže točka 11. - kupci | UKUPNO |
|----------------|---|-----------------------------------|-------------------------------------|------------------|
| 1. | Nagrada i naknada troška st.upravitelja | 3.218,68 | 20.543,45 | 23.762,13 |
| 2. | Ostale obveze stečajne mase | 2.631,63 | 16.796,53 | 19.428,16 |
| | UKUPNO INDIREKTNİ TROŠAK | 5.850,31 | 37.339,98 | 43.190,29 |

Rekapitulacija troškova koji terete nekretninu sukladno članku 254. Stečajnog zakona:

1. **Direktni trošak za svih 26 garaža koje su predmet prodaje iznosi 33.679,16 €**
2. **Indirektni trošak za svih 26 garaža koje su predmet prodaje iznosi 43.190,29 €**

| | UKUPAN TROŠAK | Garaže točka 10. Jatra | Garaže točka 11. - kupci | UKUPNO |
|----|----------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|------------------|
| 1. | DIREKTNİ TROŠAK | 4.561,99 | 29.117,17 | 33.679,16 |
| 2. | INDIREKTNİ TROŠAK | 5.850,31 | 37.339,98 | 43.190,29 |
| | UKUPNO | 10.412,30 | 66.457,15 | 76.869,45 |

Stvarni troškovi unovčenja veći od paušalnih 5% vrijednosti unovčene nekretnine, pa se **predlaže sudu odrediti troškove unovčenja u stvarnoj visini od 76.869,45 €.**

Nastavno na gore navedeno, predlaže se sazivanje ročišta radi razdiobe kupovine.

Stečajna upraviteljica
Anči Bašić dipl.oec.

Privitak:

- Poziv Fine i potvrda o plaćanju
- Rješenje Grada Splita i Hrvatskih voda
- Aneks ugovora s Direkcijom za stanovanje d.o.o.
- Računi za popravak vrata i konto kartice
- Račun sudskog vještaka
- Ugovor sa HPB d.d.
- Aneks ugovora s knjigovodstvenim servisom
- Ugovor o djelu i račun Pismohrana d.o.o.
- Konto kartice dobavljača za kanc.mat.
- Račun Tehničar d.o.o.