



**ODVJETNIČKI URED
TEA GATTERNIG**

Branka Vodnika 4, Varaždin
tel: +385 (0) 42 561 102
fax: +385 (0) 42 561 958
mob: +385 (0) 91 595 9761
e-mail: tea.gatternig@gmail.com

U Varaždinu, 23.05.2022.

Nadležan sud: **TRGOVAČKI SUD U DUBROVNIKU**
Poslovni broj: **St- 102/2019**
Dužnik: **ARCA MERCATUS d.o.o. u stečaju**
Varaždinska 53, Split, OIB: 21842109097

IZVJEŠĆE BROJ 11. STEČAJNOG UPRAVITELJA
o unovčenju nekretnine Gornji Muć
i
OBRAČUN TROŠKOVA UNOVČENJA PREDMETA RAZLUČNOG PRAVA
temeljem čl. 248. i 254.st.3. Stečajnog zakona

Ovim izvješćem stečajni upravitelj, u skladu sa čl. 254.st.1. Stečajnog zakona (NN.71/15,104/17), podnosi obračun troškova unovčenja predmeta razlučnog prava za nekretninu čkb.2485/2369 sa 4464 m² upisane u zk.ul. 818 k.o. Gornji Muć, a u naravi poslovni objekt (skladišna hala) u Gornjem Muću, koja je unovčena u ovršnom postupku Ovr-2436/2020 (ranije:Ovr-773/2013) pred Općinskim sudom u Splitu na drugoj sudskoj dražbi održanoj dana 14.04.2021. kada je i donijeto rješenje o dosudi nekretnine kupcu DOMAĆA PEKA j. d.o.o. Vinjani Donji 49 za iznos od 1.420.000,00 kn. Kupac je u cijelosti isplatio kupovninu te je dana 19.07.2021.obavljena primopredaja kupljene nekretnine.

Na unovčenoj nekretnini prvo upisani razlučni vjerovnik je H-ABDUCO d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 41 za iznos osigurane tražbine od 350.000,00 EUR u prot. Kn, dok je Credo banka d.d. u stečaju, Split, Bihačka 2. drugo upisani razlučni vjerovnik. Nepodmirena tražbina H-ABDUCO d.o.o., prema obračunu ovog vjerovnika na dan 12.04.2021., iznosi 3.743.689,41 kn. Iz iznosa kupovnine podmireni su troškovi ovršnog postupka prema čl.113. Ovršnog zakona (NN.112/12) u ukupnom iznosu od 10.920,00 kn (u korist ovrhovoditelja Credo banka d.d. u stečaju koji je dosuđeni trošak predujmio) prema rješenju ovršnog suda od 03.01.2022., tako da je za diobu stečajne mase prikupljene unovčenjem predmetne nekretnine u Gornjem Muću preostao iznos od 1.409.080,00 kn (1.420.000 - 10.920,00). Navedeni iznos prenijet je sa računa ovršnog suda na račun stečajnog suda dana 05.05.2022., čime su ostvareni uvjeti za provedbu diobe stečajne mase iz unovčene nekretnine pod razlučnim pravom.

I. UNOVČENJE STEČAJNE MASE - NEKRETNINA

Dana 14.04.2021. donijeto je rješenje o dosudi nekretnine Gornji Muć te je nakon uplate kupoprodajne cijene u iznosu od 1.420.000,00 kn, dana 29.07.2021. obavljena primopredaja nekretnine kupcu uz prisustvo sudskog izvršitelja, policije i bravara (promjena brave) te je istom prilikom i sačinjen Zapisnik o primopredaji nekretnine.

II. OBRAČUN TROŠKOVA UNOVČENJA

Po unovčenju nekretnine pod razlučnim pravom, u skladu sa čl. 248. st.1. točka 1. i 254.st.3. Stečajnog zakona (NN.71/15,104/17), stečajni upravitelj izrađuje obračun troškova unovčenja predmeta razlučnog prava i to u paušalnom iznosu od 5% od utška, a ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši, troškovi se određuju u stvarnoj visini, uvećano za iznos poreza ako je zbog unovčenja stečajna masa opterećena porezom.

Stvarni troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava obračunati su u razdoblju od 28.11.2017. (dan otvaranja stečajnog postupka) do dana 29.07.2021. (primopredaja nekretnine kupcu), i u konkretnom slučaju znatno su viši od paušalnog iznosa 5% od utška, a sastoje se od direktnih troškova unovčenja koji u 100%-tnom iznosu terete unovčenu nekretninu i od indirektnih (razmjernih) troškova unovčenja koji u određenom postotku terete unovčenu nekretninu i to razmjerno učešću ili participaciji vrijednosti unovčene nekretnine u ukupnoj vrijednosti unovčene imovine koja čini stečajnu masu, a sve kako slijedi u nastavku.

a/ DIREKTNI troškovi unovčenja

Obračunati stvarni troškovi unovčenja koji direktno terete unovčenu nekretninu, nastali u razdoblju od 28.11.2017. do 29.07.2021. iznose ukupno **145.445,57 kn**, kako je to prikazano u Tabeli 1.

Tabela 1. Direktni troškovi unovčenja

Troškovi koji direktno terete unovčenu nekretninu	Iznos
1. Procjena nekretnine (dio računu br.16/1/1 od 2.3.2018. na iznos od 32.110,00 kn koji se tiče nekretnine G.Muć i dio putnog troška 3.188,00 /1/3)	8.000,00 1.062,67
2. Putni trošak stečajnog upravitelja	11.709,80
3. Nagrada stečajnog upravitelja	124.673,10
UKUPNO:	145.445,57

Kao što je prikazano u Tabeli 1. direktni troškovi unovčenja sastoje se od stvarno nastalih troškova u svezi unovčenja predmetne nekretnine i to:

a/ Trošak vještačenja tržišne vrijednosti predmetne nekretnine u ukupnom iznosu od 9.062,67 kn (dio računa vještaka Tri projekt d.o.o. br.16/1/1 od 02.03.2018. pod točkom 3. u iznosu od 8.000,00 kn i dio putnog troška pod točkom 4. u iznosu od 1.062,67 kn).

b/ Putni trošak stečajnog upravitelja nastao za razgled nekretnine prije unovčenja, sudjelovanje stečajnog upravitelja na ročištima u parničnom postupku P-2557/2018 pred Općinskim sudom u Splitu povodom tužbe

J.Dvornik c/a Credo banka d.d. u stečaju i Arca Mercatus d.o.o. u stečaju radi proglašenja ovrhe na unovčenoj nekretnini nedopuštenom i u ovršnom postupku Ovr-2436/2020 (ranije:Ovr-773/2013) pred istim sudom radi namirenja tražbine ovrhovoditelja Credo banka d.d. u stečaju c/a Arca Mercatus d.o.o. u stečaju iz unovčene nekretnine te primopredaje unovčene nekretnine kupcu. Ukupan iznos tih troškova u 100% iznosu iznosi 11.709,80 kn, a temelji se na putnim nalogima na relaciji Varaždin – Split – Varaždin:

1. za dan 18.07.2018.: razgled nekretnine sa zainteresiranim osobama za kupnju i sastanak u nekretnini (hali) Gornji Muć sa zakupnikom Novo Noventa d.o.o. u iznosu od 2.327,80 kn:
 - 492 km x 2 = 984 km x 2,00 kn = 1.968,00 kn
 - cestarina: 2 x 23,40 kn (Vž-Zg/Zg-Vž) i 2 x 156,20 kn (Zg-St/St-Zg) = 359,80 kn;
2. za dan 04.07.2019.: ročište u parničnom postupku P-2557/2018 pred Općinskim sudom u Splitu po tužbi J. Dvornik c/a Credo banka d.d. u stečaju i Arca Mercatus d.o.o. u stečaju radi proglašenja ovrhe na unovčenoj nekretnini Gornji Muć nedopuštenom u iznosu od 2.415,00 kn:
 - 492 km x 2 = 984 km x 2,00 kn = 1.968,00 kn
 - cestarina: 28,00 kn + 19,00 kn (Vž-Zg/Komin-Vž) i 2 x 200,00 kn (Zg-St/Pirovac/Demerje/Komin) = 447,00 kn;
3. za dan 21.11.2019.: ročište u parničnom postupku P-2557/2018 pred Općinskim sudom u Splitu po tužbi J. Dvornik c/a Credo banka d.d. u stečaju i Arca Mercatus d.o.o. u stečaju radi proglašenja ovrhe na unovčenoj nekretnini Gornji Muć nedopuštenom i sastanak sa ovršnim sucem u ovršnom predmetu Ovr-774/2013 u iznosu od 2.382,00 kn:
 - 492 km x 2 = 984 km x 2,00 kn = 1.968,00 kn
 - cestarina: 2 x 28,00 kn (Vž-Zg/Zg-Vž) i 181,00 kn + 56,00 kn + 121,00 kn (Zg-St/Zd-Zg) = 414,00 kn;
4. za dan 14.04.2021.: sudjelovanje na II. sudskoj dražbi za prodaju nekretnine u ovršnom postupku Ovr-2436/2020 (ranije: Ovr-773/13) pred Općinskim sudom u Splitu u iznosu od 2.386,00 kn:
 - 492 km x 2 = 984 km x 2,00 kn = 1.968,00 kn
 - cestarina: 2 x 28,00 kn (Vž-Zg/Zg-Vž) i 2 x 181,00 kn (Zg-St/St-Zg) = 418,00 kn i dnevica = 200,00 kn;
5. za dan 29.07.2021.: primopredaja nekretnine kupcu u iznosu od 2.199,00 kn:
 - 492 km x 2 = 984 km x 2,00 kn = 1.968,00 kn
 - cestarina: 1 x 28,00 kn (Vž-Zg), 1 x 181,00 kn (Zg-St), 1 x 22,00 kn (Vučenica/Šibenik) = 231,00 kn i dnevica= 200,00 kn.

c/ nagrada stečajnog upravitelja obračunata prema čl.5. i 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN.105/2015, dalje: Uredba) u iznosu od 124.673,10 kn bruto kao pripadajući dio ukupne nagrade koji tereti predmetnu nekretninu, a prema prikazu u Tabeli 2.

Tabela 2. Nagrada stečajnog upravitelja

RB	od	do	razlika	%	IZNOS
1		100.000,00	100.000,00	16%	16.000,00
2	100.000,01	300.000,00	200.000,00	12%	24.000,00
3	300.000,01	500.000,00	200.000,00	10%	20.000,00
4	500.000,01	1.000.000,00	500.000,00	8%	40.000,00
5	1.000.000,01	2.781.043,35	1.781.043,34	7%	124.673,04
		UKUPNO:	2.781.043,35		224.673,04

Obračun nagrade temelji se na ostvarenoj unovčenoj vrijednosti za svu dosada unovčenu stečajnu masu (dvije nekretnine – otok Čiovo i Gornji Muć i sve pokretnine) u ukupnom iznosu od 2.781.043,35 kn (243.043,35 kn

unovčene pokretnine – motorno vozilo, viljuškar i zaliha robe, 168.000,00 kn zakupnina, 950.000,00 kn unovčena nekretnina na otoku Čiovo i 1.420.000,00 kn unovčena nekretnina Gornji Muć), tako da prema ukupnoj vrijednosti unovčene stečajne mase kao temelj obračuna nagrade po čl. 7. i 15. Uredbe nagrada stečajnog upravitelja iznosi ukupno 224.673,04 kn. Obzirom da bruto nagrada za unovčene pokretnine i nekretninu na otoku Čiovo iznosi 99.999,94 kn (45.804,34 kn + 54.195,60 kn), preostaje iznos bruto nagrade od 124.673,10 kn (224.673,04 – 99.999,94) za unovčenje nekretnine Gornji Muć.

b/ INDIREKTNI (razmjerni) troškovi unovčenja

Za obračun indirektnih troškova unovčenja polazi se od obračuna postotka ili participacije u kojem unovčena nekretnina sudjeluje u podmirenju stvarno nastalih troškova stečajnog postupka (obveza stečajne mase) koji ne spadaju u direktne troškove unovčenja.

U konkretnom slučaju, obzirom da je u dosadašnjem tijeku stečajnog postupka unovčen pretežiti dio stečajne mase, obračun postotka ili participacije u kojem unovčena nekretnina sudjeluje u podmirenju indirektnih troškova unovčenja obavlja se PREMA UNOVČENOJ VRIJEDNOSTI stečajne mase (1.420.000,00 kn / 3.922.543,35) u visini 36,21% od ukupnih troškova stečajnog postupka.

Po kriteriju unovčene vrijednosti stečajne mase uzima se unovčena vrijednost predmetne nekretnine Gornji Muć (1.420.000,00 kn) u omjer sa ukupno unovčenom vrijednosti stečajne mase (3.922.543,35 kn koji se odnosi na zbroj unovčenih pokretnina od 243.043,35 kn, naplaćene zakupnine od 168.000,00 kn, unovčene nekretnine na otoku Čiovo od 950.000,00 kn, unovčene nekretnine Gornji Muć od 1.420.000,00 kn i očekivanog iznosa unovčenja nekretnina u Splitu (dva poslovna prostora za koja je u tijeku II. javna dražba pred Finom) u iznosu od 1.141.500,00 kn (50% procijenjene vrijednosti kao početne prodajne cijene: 755.000,00 kn za p.p. Etaža 14 i 386.500,00 kn za p.p. Etaža 15).

Stvarno nastali troškovi stečajnog postupka (obveze stečajne mase) u razdoblju od 12/2017 do 07/2021, u čijem namirenju sudjeluje unovčena nekretnina u visini 36,21%, specificirani su u niže prikazanoj Tabeli 3. u 100% iznosu.

Tabela 3.

Indirektni troškovi unovčenja - opis	Iznos
1. Bankovne usluge	3.314,51
2. Knjigovodstvene usluge (sva knjiženja i usklađenja poslovnih knjiga prema Ugovoru o obavljanju knjigovodstvenih poslova za razdoblje od 28.11.2017. do 29.07.2021.: 12.500,00 kn + 6.000,00 kn + 19.000,00 kn)	37.500,00
3. GFI za 2017.do 2021. Poreznoj upravi i izrada izvješća za javnu objavu FINI (3. x 2.000,00 kn i 2 x 1.000,00 kn)	8.000,00
4. Analiza poslovne dokumentacije sukladno čl.221. do 223.SZ te izrada početne stečajne bilance, izračun tražbine radnika prema SZ i Zakonu o osiguranju radničkih tražbina	5.000,00
5. Putni trošak stečajnog upravitelja	9.044,00
6. Iskazani PDV-e na troškove (pod točkom 2.,3. i 4.)	12.625,00
Ukupno troškovi (1. – 5.)	75.483,51

Prikazani stvarno nastali troškovi stečajnog postupka koji predstavljaju indirektni trošak unovčenja (točka 1. – 6. Tabela 3.) sastoje se od:

a/ Naknada banke (PBZ d.d.) za otvaranje i vođenje računa (Analitička kartica Banke) u iznosu 3.314,51 kn.

b/ Knjigovodstvena usluga prema Ugovoru o obavljanju knjigovodstvenih poslova koja obuhvaća: sređivanje i usklađenje poslovnih knjiga stečajnog dužnika prema utvrđenim stvarnim vrijednostima imovine i obveza i mjesečni iznos knjig. usluge = 37.500,00 kn (1.000,00 kn mj. + PDV od 01.01.2019. do 31.07.2021. i 500,00 kn mj. + PDV od 12.mj./2017. do 12.mj./2018.), izrada GFI za 2017., 2018., 2019., 2020. i 2021. uz trošak Fine za javnu objavu = 8.000,00 kn te financijska analiza poslovne dokumentacije za početnu stečajnu bilancu = 5.000,00 kn (izdani računi za knjigovodstvenu uslugu).

c/ Putni trošak stečajnog upravitelja koji ne spada u direktni trošak unovčenja u ukupnom iznosu od 9.044,00 kn, a temelji se na putnim nalogima na relaciji Varaždin – Split – Varaždin:

1. za dan 07.02. i 08.02.2018.: očevid sa vještakom građevne struke radi procjene vrijednosti stečajne mase u iznosu od 2.386,00 kn:

- 492 km x 2 = 984 km x 2,00 kn = 1.968,00 kn

- cestarina: 2 x 28,00 kn (Vž-Zg/Zg-Vž) i 2 x 181,00 kn (Zg-St/St-Zg) = 418,00 kn;

2. za dan 27.03.2018.: ispitno i izvještajno ročište u ovom stečajnom postupku pred Trgovačkim sudom u Splitu u iznosu od 2.295,00 kn:

- 492 km x 2 = 984 km x 2,00 kn = 1.968,00 kn

- cestarina: 2 x 21,90 kn (Vž-Zg/Zg-Vž) i 2 x 141,60 kn (Zg-St/St-Zg) = 327,00 kn;

3. za dan 11.05.2018.: sastanak sa zakupnikom Novo Novente d.o.o. Split u Gornjem Muću i sastanak kod Luka d.d. Split radi rješavanja neocarinjene robe u iznosu od 2.295,00 kn:

- 492 km x 2 = 984 km x 2,00 kn = 1.968,00 kn

- cestarina: 2 x 21,90 kn (Vž-Zg/Zg-Vž) i 2 x 141,60 kn (Zg-St/St-Zg) = 327,00 kn i

4. za dan 19.06.2020.: ročište u stečajnom postupku pred Trgovačkim sudom u Splitu radi donošenja odluke o daljnjim radnjama unovčenja imovine i nastavaka sudskih (parničnih i ovršnih) postupaka u iznosu od 2.068,00 kn:

- 492 km x 2 = 984 km x 2,00 kn = 1.968,00 kn

- cestarina: 2 x 21,90 kn (Vž-Zg/Zg-Vž) i 2 x 141,60 kn (Zg-St/St-Zg) = 327,00 kn i ½ dnevnice = 100,00 kn.

Primjenom postotka od 36,21 % na ukupan iznos nastalih troškova stečajnog postupka iz Tabele 3. od 75.483,51 kn dolazi se do iznosa od 27.332,58 kn sa kojim unovčena nekretnina odnosno razlučni vjerovnik RAZMJERNO učestvuje u podmirenju stvarno nastalih troškova ovog stečajnog postupka kao indirektnih troškova unovčenja.

Slijedom danog obračuna troškova unovčenja predmeta razlučnog prava prema čl. 254. st.3. SZ, ukupni troškovi unovčenja (direktni i indirektni) koji terete unovčenu nekretninu Gornji Muć iznose ukupno 172.778,15 kn (direktni trošak = 145.445,57 kn + indirektni trošak = 27.332,58 kn).

Umanjenjem iznosa kupovnine za diobu stečajne mase od 1.409.080,00 kn za troškove unovčenja nekretnine kao predmeta razlučnog prava u iznosu od 172.778,15 kn dolazi se do iznosa od **1.236.301,85 kn za namirenje tražbine razlučnog vjerovnika H-ABDUKO d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 41, OIB: 13667298928** kao prvo upisanog razlučnog vjerovnika na unovčenoj nekretnini Gornji Muć.

U svrhu provedbe diobe stečajne mase iz kupovnine ostvarene unovčenjem nekretnine Gornji Muć kao predmeta razlučnog prava, stečajni upravitelj predlaže:

» donošenje rješenja o namirenju iz kupovnine u iznosu od 1.409.080,00 kn radi:

1) namirenja troškova unovčenja u skladu sa čl. 248.st.1.t.1. u svezi čl. 254.st.3. SZ u iznosu od 172.778,15 kn, isplatom na račun stečajnog dužnika ARCA MERCATUS d.o.o. u stečaju broj: IBAN HR 53 2340009 1190026412 otvoren kod PBZ d.d.

i

2) namirenja dijela tražbine razlučnog vjerovnika H-ABDUCO d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 41, OIB: 13667298928 u iznosu od 1.236.301,85 kn.

Za Arca Mercatus d.o.o. u stečaju:
Tea Gattermig, stečajni upravitelj

Prilozi: 1. Direktni trošak- račun za procjenu vrijednosti nekretnina
2. Direktni trošak - putni troškovi stečajnog upravitelja (putni nalozi za 14.04.2021. i 29.07.2021. te rješenje stečajnog suda o dosudi troškova od 14.07.2020. za preostale putne naloge).
3. Direktni trošak - Analitička konto kartica za bankarske usluge
4. Indirektni trošak – knjigovodstvena usluga (računi za knjig. uslugu)
5. Indirektni trošak - putni trošak stečajnog upravitelja (putni nalog za 19.06.2020. te rješenje stečajnog suda o dosudi troškova od 14.07.2020. za preostale putne naloge).
6. Zk izvadak za unovčenu nekretninu Gornji Muć
7. Izvadak iz poslovnih knjiga H-ABDUCO d.o.o. o iznosu tražbine od 12.04.2021.
8. Račun stečajnog dužnika izdan kupcu za unovčenu nekretninu Gornji Muć