

AUGA KVADRAT d.o.o. u stečaju, Ruđera Boškovića 14
C, Varaždin, OIB:53414302502

Osijek, 30. rujan 2024..

Trgovački sud Varaždin
Stečajni sudac Iris Hatvalić Nemec

Poslovni broj: St – 19./2022..

Presmet: Obračun troškova koji terete nekretninu stečajnog dužnika
- izravni troškovi
-razmjerni dio koji tetreti stečaj

- Prijedlog sudu za diobu kupovnine

Nekretnina stečajnog dužnika:

Stečajni dužnik AUGA KVADRAT d.o.o. u stečaju, St-19/2022. OIB:-
53414302502,kao vlasnik nekretnina,u stečajnom postupku-u naravi:

Nekretnina:

A. Opć. sud Varaždin,zk odjel: suvlasnički udio redni broj.7,u zk.ul 13281,čestica broj:2032, ulica,dvorište,zgrada mješovite uporabe,Varaždin, ul.Anina 10a,ukupne površine 1752 m2.

7. suvlasnički dio:245/10000 Etažno vlasništvo (E-7) ,etažna jedinica 7,koja se sastoji od prostorija u prizemlj:kuhinja 9 od 17,60 m2,hodnik 3 od 3,80 m2, kupaona 11 od 5,30 m2,soba 5 od 13,90 m2,garderoba 2 od 5,30 m2,WC 4 od 4,10 m2,kupaona 12 od 5,20 m2,soba 6 od 16,00 m2,spremište 3 od 5,50 m2,sveukupne površine etažna jedinica 7 od 76,70 m2.

A1

Dana 14. veljače 2024. Trgovački sud Varaždin

zaključio je

1. Određuje se prodaja elektroničkom javnom dražbom narečene nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika

2. Na navedenoj nekretnini upisano je založno pravo u korist razlučnog vjerovnika, Republike Hrvatska i Banka Kovanica d.d. Iz Varaždina.

3. Određuje se vrijednost nekretnine stečajnog dužnika iz t.1. izreke zaključka u iznosu od **115.000,00 eura**.

2. Razlučno pravo na nekretnini u A- upisano za korist razlučnog vjerovnika u zk. uložak broj: 13281, k.o. Varaždin, čestica broj-2032, 7-suvl. dio 245/10000, Etažno vlasništvo, E-7, odjeljak C. teretovnica:

t 1.1 Republika hrvatska-Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Varaždin, i pod

t.2.1. Banka Kovanica d.d., OIB:330039197637, Varaždin, Petra Preradovića 29.

Unovčenje nekretnine stečajnog dužnika u postupku E. Javna dražba, kod Financijska Agencija, dosuđuje se kupcu: Odvjetničko društvo BRLEČIĆ & partnerij. t.d. Varaždin, Optujska 25/1, OIB:75277763692, koji je ponudio najveću cijenu, u iznosu od **180.476,00 eura**.

Stečajni upravitelj sukladno stečajnog zakona te prihvaćenom pravnom shvaćanju VTSRH od 18.03.2019. dostavlja sudu obračun troškova unovčenja.

I. Obračun troškova koji terete unovčenu nekretninu :

1.1 izravni troškovi koji se odnose na nekretninu:

- | | |
|---|---|
| 1. Nagrada stečajnom upravitelju s osnova vrijednosti unovčene stečajne mase | 17.118,06 eur +porez i doprinosi |
| 2. Knjigovodstvene usluge -knjig. servis -Zakonitost d.o.o.- '3/2022-09./2024.- | 3.610,12 eur |
| 3. Plaćanje bravariji Kuserbanj / osobno stečajni upravitelj /- | 471,51 eur |
| 4. Troškovi E Javne dražbe- | 92.90 eur |

5. Troškovi puta:

5.1 Preuzimanje nekretnine dana -07. srpnja 2023 / OS-VŽ-OS-472
km/ x 0,40 eur = **188,80 eur**

5.2 Ročište za diobu kupovnine: 15. listopada 2024./OS-VŽ-OS-472
km x 050 eur = **236,00 eur**

6. Trošak Javnog bilježnika, Ivana Kovačević, iz Osijeka, izvod iz
izvadka **3.33 eur**

=21.720,72 eur

Raznjerni dio troškova koji terete stečaj:

1. PBZ platni promet - 50 % **-29,95 eur**

2. Izrada pečata -50 % **-12,50 eur**

3.. Troškovi puta:

3.1. Ispitno i izvještajno ročište:

26. svibnja 2022., -472 km x 0,27c / 1/2-troška za prvu (1) nekretninu
= **63,72 eur**

i 22. srpnja 2022./-472 km x 0,27 c/ ½ za prvu / 1) nekretninu
= **63,72 eur**

4. Rezervacija troškova -završni račun za 2024. u iznosu od = **424,72 eur**

5. Rezervacija troškova za završno ročište.

472, km x 0,50 eur -1/2 vrijednosti- **118, 00 eur**

= 712,61 eur

Obračun troškova -stvarni, koji terete nekretninu, koja je dio stečajne mase, unovčena u ovom stečajnom postupku, razvrstao sam, na one troškove, koji su neizostavno vezani za radnje, kako mene, kao stečajnog upravitelja, tako i ostalih dionika u ovom stečajnom postupku.

Procijena vrijednosti nekretnine (uvodno izrečena u ovom prijedlogu) suglasno je uzeta kao polazišna vrijednost, za postupak E Javne dražbe, koja se obavljala kod Financijska agencija.

1.Nagrada za rad stečajnog upravitelja, utvrdio sam temeljem " uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima " (NN/ RH-71/15.i to:

Nagrada stečajnom upravitelju s osnove vrijednosti unovčene stečajne mase

Vrijednost imovine stečajne mase u eur Nagrada u %

- | | | | |
|----------------------------|---------------|-------|----------------|
| 1. | do 13.272,10 | 16 % | =2.123,53eur |
| 2 .na razliku od 13.272,10 | do 39.816,84 | - 12% | =3.185,34 eur |
| 3. na razliku od 39.816,84 | do 66.361,40 | - 10% | = 2.654,45 eur |
| 4. na razliku od 66.361,40 | do 132.722,80 | - 8% | =6-636,14 eur |
| 5.na razliku od 132.722,80 | do 47.753,19 | - 7% | =2-518,60eur |

Ukupno: **17.118,06 eur** + porez i doprinosi

2.Knjigovodstvene usluge, od otvaranja stečajnog postupka (03.2022.) do mjeseca rujan (09.2024.) iskazane su u iznosu od **3.610,12 eur**.

Odnose se na vođenje knjigovodstva (podaci) koji se uvrštavaju kao službeni, za potrebe prve (1) nekretnine, (evidencija prometa računa).za potrebe javnih službi.

3.Kako nisam bio u posjedu založene nekretnine,i bez novčanih sredstava na žr. stečajnog dužnika, u dogovoru sa " Bravarija Kuserbanj " iz Varaždina,koji je dostavio " ponudu od 05. srpnja 2023.i platio dana 06. 07. 2023. iznos od **471,51 eur** (osobno platio), i dana 07. srpnja osobno putovao u Varaždin, i preuzeo predmetnu nekretninu. u posjed, sa radnjom od strane bravara (izmjena kompletne brave, i izrada 2 x kompleta ključeva .

Nakon prodaje nekretnine, dana 27. rujna 2024. kod kupca -Odvj. društvo Brlečić & partneri., u Varaždinu, potpisao sam " primopredajni zapisnik " nekretnine, (ključevi stana predhodno su otpremljeni kupcu).

4. Nedostatak financijskih sredstava, radi uplate " predujma troškova e-javne dražbe", riješen je , doznakom suda, novčanih sredstava, i istovremeno plaćena na žr FINA u iznosu od **371,60 eur**.

Kako je nekratnina prodana na prvoj (1) javno dražbi, izos od **92,90**, izravni trošak koji tereti unovčenu nekretninu, a ostata od **278,70 eue**, izvršen je povrat od FINA na žr stečajnog dužnika.

5./5.1. Troškovi puta odnose se na " preuzimanje nekretnine dana **07. srpnja 2023.**, relacija Osijek-Varaždin-Osijek ,ukupno 472, km, (korištenje privatnog auta u službene svrhe) :

$$:472 \text{ km} \times 0,40 \text{ eur} = 188,80 \text{ eur}$$

5/5.2 Ročište za diobu nekretnine 15. listopada 2024.

$$472 \text{ km} \times 0,50 \text{ eur} = 236,00 \text{ eur}$$

6.Troškovi usluge Javnog bilježnika-Ivana Kovačević, iz Osijeka,
=3,33 eur- plaćen

odnosi se na izvod zk izvotka, službeno ovjeren , koji je otpremljen FINA ,za zahtjevom za prodaju nekretnine i Zaključak o prodaji

Razmjerni dio troškova koji terete stečaj

Utvrđenje obavljenih poslova,vezano za prvu (1) nekretninu, razvrstao sam troškove koji terete stečaj, u idealnom dijelu raspoređeni za prvu (1) nekretninu koja je uspješno prodana, kao i za iste radnje , koje će biti potrebne za provođenje postupka E Javne dražbe , i unovčenje za drugu (2) nekretninu.

1.Ispitno i izvještajno ročište, održano 26. svibnja 2022. i 22. srpnja 2022. odlučio sam o trošku u polovici vrijednosti puta za prvu nekretninu (predstoji još postupak E Javne dražbe druge / 2) nekretnine, i to:

$$1.1-.26.05.2022-.472 \text{ km} \times 0,27 \text{ eur } \frac{1}{2} \text{ troška puta Osijek Varaždin-Osijek} \\ = 63,72 \text{ eur}$$

$$1.2 \quad -22. 07.2022-.472 \text{ km} \times 0,27 \text{ eur } \frac{1}{1} \text{ trošak puta Osijek-Varaždin-Osijek} \\ = 63,72 \text{ eur}$$

ostatak troška puta teretit će drugu (2) nekretninu.

$$2.Izrada pečata kod tvrtke "Graver" u Osijeku \frac{1}{2} \text{ vrijednoti, u iznosu od} \\ = 12,50 \text{ eur}$$

koji se koristi i za drugu nekretninu, u stečajnom postupku.

3. Platni promet stečajnog dužnika, obavlja se kod Privredna Banka Zagreb d.d., sklopljenim ugovorom, a iskazan je u $\frac{1}{2}$ vrijednosti troškova, za promtrani period, vezano za prvu (1) nekretninu, a preostali iznos će biti uvršten za drugu (2) nekretninu,, tako da sadašnja vrijednost iznosi:
= 29,50 eu

Predvidivi troškovi

4. Rezervacija troškova za završno ročište.
472, km x 0,50 eur -1/2 vrijednosti- **=118, 00 eur**

4.1.,Rezervacija sredstava (troškova) za izradu završnog računa za 2024. (porezna uprava i FINA) za prvu (1) nekretninu,iznosi
= 424,72 eur

5. Rezervacija sredstava (troškova) eventualno budućih, koji se mogu iskazati,
= 3.000,00 eur

R E K A P I T U L A C I J A :

1. Imovina unovčena :: **180.476, 00 eur**
2. Trošak unovčenja : **22.433,33 eur**

Stečajni upravitelj

Zorislav Novoselac