

PUNTA INTERNACIONAL d.o.o, u stečaju
Umag, Šetalište Vladimira Gortana 5
OIB: 92276137953

Umag, 21. lipnja 2022.

Na posl. br: 14 St-926/13

TRGOVAČKOM SUDU U RIJECI
Za stečajnog suca VERU JELENOVIĆ

Predmet: Izmijenjen obračun troškova unovčenja nekretnina

I Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci, posl. br. 14 St-926/2013-153 od 14. veljače 2022., koje je postalo pravomoćno 3. ožujka 2022., nekretnine stečajnog dužnika, oznaka k.č.br. 2339, 2338/1, 2338/2 i etaže 64.-74. i 78. – 85. k.č.br. 2330, sve k.o. Umag, zajedno sa pokretninama, dosuđene su ponuditelju, TIKAR d.o.o. Zagreb, Josipa Marohnića 1, OIB:8075891624, za iznos od 22.844.491,25 kn.

Navedenim rješenjem je određeno da je ponuditelj oslobođen plaćanja kupovnine u iznosu od 22.132.157,00 kn za nekretnine na kojima ima razlučno pravo koje je veće od postignute kupoprodajne cijene, oznaka k.č.br. 2339, 2338/1 i etaža 64.-74. i 78. – 85. k.č.br. 2330, sve k.o. Umag.

Nadalje, navedenim rješenjem je određeno da će Kupac za nekretninu stečajnog dužnika na kojoj nema upisano razlučno pravo, oznake k.č.br. 2338/2 k.o. Umag, platiti kupoprodajnu cijenu od 102.068,00 kn, te da će za pokretnine navedene u točki I. izreke rješenja platiti cijenu u od 610.266,25 kn.

Navedenim rješenjem je ujedno određeno da će kupac platiti iznos troška unovčenja koji će sud odrediti posebnim rješenjem, te da će se po prijedlogu kupca ti iznosi namiriti u cijelosti ili djelomično iz položene jamčevine u iznosu od 4.568.898,25 kn.

Temeljem navedenog rješenja Trgovačkog suda u Rijeci i odredbe čl. 254. st. 3. Stečajnog zakona, naslovnom sudu je bio dostavljen obračun troškova unovčenja nekretnina oznaka k.č.br. 2339, 2338/1 i etaža 64.-74. i 78. – 85. k.č.br. 2330, sve k.o. Umag, na koji je obračun TIKAR d.o.o. zatim dao svoje očitovanje i zatražio dodatna pojašnjenja.

Nakon navedenog očitovanja TIKAR d.o.o. na obračun troškova unovčenja nekretnina, stečajni dužnik je zajedno sa TIKAR d.o.o. bio podnio Gradu Umagu prijedlog podmirenja dugovanja s osnove komunalne naknade i naknade za zaštitu voda, na koji prijedlog Grad

Umag, usprkos usmenim obećanjima, sve do sada nije odgovorio, pa je dogovoreno da se više ne čeka predmetni odgovor.

Stoga se u nastavku daje izmijenjen obračun troškova unovčenja predmetnih nekretnina, nakon ispravaka nejasnoća iz prošlog obračuna, a u skladu sa sudskom praksom i primjedbama kupca, TIKAR d.o.o.:

II Troškovi unovčenja koji se odnose samo na nekretnine i pokretnine koje su predmet prodaje temeljem rješenja naslovnog suda posl. br. 14 St-926/2013-153 od 14. veljače 2022:

1.) Sukladno odluci Skupštine vjerovnika, naknada za cjelodnevno čuvanje hotela Kristal, kojeg čine predmetne nekretnine, po ugovoru o djelu sklopljenim sa čuvarem Vladimirom Kovačićem, za razdoblje od 15. rujna 2015. do kraja ožujka 2019. iznosi mjesečno neto 9.600,00 kn, te, uz dobivenu suglasnost hipotekarnih vjerovnika TIKAR d.o.o. i HIT d.d, za razdoblje od kraja ožujka 2019. do kraja veljače 2022. mjesečno 12.000,00 kn neto, ukupno bruto 1.309.957,58 kn, što sa zateznim kamatama obračunatim na naknade koje nisu plaćene, za razdoblje od dana dospijeca pa do 3. ožujka 2022., u iznosu od 92.154,21 kn, iznosi ukupno 1.402.111,79 kn.

Pošto su sve nekretnine, oznaka k.č.br. 2339, 2338/1, 2338/2 i etaže 64.-74. i 78. – 85. k.č.br. 2330, sve k.o. Umag, zajedno sa pokretninama, dosuđene ponuditelju, TIKAR d.o.o., za iznos od 22.844.491,25 kn, udio u navedenoj naknadi koji se odnosi samo na nekretnine na kojima TIKAR d.o.o. ima hipoteku prvog reda, oznaka k.č.br. 2339, 2338/1 i etaže 64.-74. i 78. – 85. k.č.br. 2330, sve k.o. Umag, čija kupovna iznosi 22.132.157,00 kn, iznosi 96,88%.

Stoga se iz cijene nekretnina oznaka k.č.br: 2339, 2338/1 i etaža 64.-74. i 78. – 85. k.č.br. 2330, sve k.o. Umag namiruje 96,88% navedene naknade, u iznosu od **1.358.365,90 kn.**

Prilozi: - Ugovor o djelu od 15. rujna 2015. i Aneks ugovora o djelu od 12. lipnja 2019.

- Suglasnost TIKAR d.o.o. i HIT d.d. za povećanje naknade čuvaru
- Knjigovodstvena kartica za vjerovnika Vladimira Kovačića
- Obračun zateznih kamata

2.) Naknada za uređenje voda koja se odnosi na predmetne nekretnine, za razdoblje od otvaranja stečajnog postupka, 10. lipnja 2015, pa do kraja veljače 2022. iznosi 583.666,04 kn, što sa zateznim kamatama obračunatim do 3. ožujka 2022. u iznosu od 27.406,31 kn iznosi ukupno **611.072,35 kn.**

Napominjem da za nekretninu oznake k.č.br. 2338/2 k.o. Umag, dvorište površine 323 m2, nije utvrđena obveza plaćanja naknade za uređenje voda.

Prilozi: - Rješenja o određivanju naknade za uređenje voda

- Knjigovodstvena kartica naknade za uređenje voda

3.) Komunalna naknada koja se odnosi na predmetne nekretnine, za razdoblje od otvaranja stečajnog postupka, 10. lipnja 2015., pa do kraja veljače 2022. iznosi 1.313.670,18 kn, što sa obračunatim zateznim kamatama do 3. ožujka 2022. u iznosu od 85.382,28 kn iznosi ukupno **1.383.627,82 kn.**

Napominjem da za nekretninu oznake k.č.br. 2338/2 k.o. Umag, dvorište površine 323 m2, nije utvrđena obveza plaćanja komunalne naknade.

Prilozi: - Rješenja o određivanju komunalne naknade
 - Knjigovodstvene kartice s osnove komunalne naknade

4.) Naknada za izradu elaborata procjene tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina oznaka k.č.br: 2339, 2338/1, 2338/2 i etaža 64.-74. i 78. – 85. k.č.br. 2330, sve k.o. Umag, od strane ovlaštenog sudskog vještaka Ante Bandića, iznosi 28.000,00 kn, što sa zateznom kamatom od dana dospijeca računa, 26. svibnja 2018., pa do 3. ožujka 2022., u iznosu od 5.657,45 kn, iznosi ukupno **33.657,45 kn.**

Napominjem da je temeljem dogovora hipotekarnih vjerovnika tijekom stečajnog postupka stečajni dužnik dao izraditi posebnu procjenu tržišne vrijednosti nekretnine oznake k.č.br. 2338/2 k.o. Umag.

Prilozi: - Račun sudskog vještaka Ante Bandića, od 11. svibnja 2018.
 - Obračun zateznih kamata

5.) Naknada za oglašavanje prodaje predmetnih nekretnina, oznaka k.č.br: 2339, 2338/1, 2338/2 i etaža 64.-74. i 78. – 85. k.č.br. 2330, sve k.o. Umag, prilikom provedbe ovršnog postupka kojeg je vodio Općinski sud u Puli, Stalna služba u Bujama pod posl. br. Ovr-5771/2016, za objavu četiri oglasa u Glasu Istre, u dane: 4. srpnja 2018., 7. srpnja 2018., 8. kolovoza 2018. i 11. kolovoza 2018., iznosi ukupno 4.905,00 kn, što zajedno sa naknadom za upis nekretnina u očevidnik Financijske agencije, u iznosu od 2 x 50,00 kn, iznosi sveukupno 5.005,00 kn.

Pošto su sve nekretnine, oznaka k.č.br. 2339, 2338/1, 2338/2 i etaže 64.-74. i 78. – 85. k.č.br. 2330, sve k.o. Umag, zajedno sa pokretninama, dosuđene ponuditelju, TIKAR d.o.o. za iznos od 22.844.491,25 kn, udio u navedenoj naknadi koji se odnosi samo na nekretnine na kojima TIKAR d.o.o. ima hipoteku prvog reda, oznaka k.č.br. 2339, 2338/1 i etaže 64.-74. i 78. – 85. k.č.br. 2330, sve k.o. Umag, čija kupovna iznosi 22.132.157,00 kn, iznosi 96,88%.

Stoga se iz cijene nekretnina oznaka k.č.br: 2339, 2338/1 i etaža 64.-74. i 78. – 85. k.č.br. 2330, sve k.o. Umag, namiruje 96,88% navedene naknade, u iznosu od **4.848,84 kn.**

Prilozi: - Računi za objavljivanje oglasa o prodaji nekretnina u Glasu Istre
 - Poziv Financijske agencije na plaćanje naknade od 100,00 kn

6.) Naknada Financijskoj agenciji za provedbu elektroničkih javnih dražbi radi prodaje predmetnih nekretnina oznaka k.č.br: 2339, 2338/1, 2338/2 i etaža 64.-74. i 78. – 85. k.č.br. 2330, sve k.o. Umag u stečajnom postupku iznosi 2.800,00 kn.

Pošto su sve nekretnine, oznaka k.č.br. 2339, 2338/1, 2338/2 i etaže 64.-74. i 78. – 85. k.č.br. 2330, sve k.o. Umag, zajedno sa pokretninama, dosuđene ponuditelju, TIKAR d.o.o. za iznos od 22.844.491,25 kn, udio u navedenoj naknadi koji se odnosi samo na nekretnine na kojima TIKAR d.o.o. ima hipoteku prvog reda, oznaka k.č.br. 2339, 2338/1 i etaže 64.-74. i 78. – 85. k.č.br. 2330, sve k.o. Umag, čija kupovna iznosi 22.132.157,00 kn, iznosi 96,88%.

Stoga se iz cijene nekretnina oznaka k.č.br: 2339, 2338/1 i etaža 64.-74. i 78. – 85. k.č.br. 2330, sve k.o. Umag, namiruje 96,88% navedene naknade, u iznosu od **2.712,64 kn.**

Prilozi: - Poziv Financijske agencije na uplatu predujma za pokriće troškova prodaje elektroničkom javnom dražbom, od 2. prosinca 2019.
- Račun Financijske agencije od 23. prosinca 2019.

7.) Tijekom postupka legalizacije hotela Kristal, kojeg čine predmetne nekretnine, nastao je trošak koji se odnosi na geodetske usluge, izvide pri nadležnim tijelima i arhivama te prikupljanje preslika dostupne projektne dokumentacije u svrhu nastavka ozakonjenja nezakonito izgrađene zgrade na predmetnim katastarskim česticama, u iznosu od **10.500,00 kn** (bez PDV-a).

Prilog: Račun CONSTRUCTA GEO d.o.o., od 8. travnja 2017.

8.) Naknada za uslugu pražnjenja i pohrane plina iz rashladnih uređaja hotela Kristal, kojeg čine predmetne nekretnine, sukladno zakonskoj obvezi, iznosi **6.918,00 kn** (bez PDV-a).

Prilozi: - Radni nalozi za ICEBERG UMAG d.o.o, od 26. svibnja 2017.
- Račun ICEBERG UMAG d.o.o, od 30. lipnja 2017.

9.) Skupština vjerovnika nije odobrila da se osigura hotel Kristal, kojeg čine predmetne nekretnine, a tijekom skoro sedam godina trajanja stečajnog postupka u više je navrata došlo do oštećenja krova hotela, odvaljivanja vrata, te lomova stakala i drugih oštećenja pod udarima vjetrova i pokušaja provala. Također je bilo neophodno uređivati okoliš hotela, kositi travu, ispumpavati vodu iz kotlovnice i vanjskog bazena, te štititi hotel od parkiranja u blizini i provala.

Time su nastali troškovi materijala u ukupnom iznosu od 3.635,49 kn (bez PDV-a), te trošak popravaka na zgradi hotela u ukupnom bruto iznosu od 5.815,05 kn, što sveukupno iznosi **9.450,54 kn**.

Prilozi: - Računi za kupnju materijala
- Ugovori o djelu za popravke oštećenja na zgradi hotela Kristal

Temeljem navedenog, troškovi unovčenja nekretnina oznaka k.č.br: 2339, 2338/1 i etaža 64.-74. i 78. – 85. k.č.br. 2330, sve k.o. Umag, navedeni u ovoj točki, iznose ukupno **3.421.153,54 kn**.

III Troškovi unovčenja predmetnih nekretnina koji se namiruju razmjerno sa ostalom stečajnom masom

Osim nekretnina oznaka k.č.br: 2339, 2338/1 i etaža 64.-74. i 78. – 85. k.č.br. 2330, sve k.o. Umag, stečajnu masu PUNTA INTERNACIONAL d.o.o, u stečaju čine:

R. br.	Naziv	Iznos u kn.
	Prodajna cijena motorne jahte, model: PERSHING 45, broj trupa: IT-ADRP4512B000, proizvođač:	

1.	PERSHING S.p.A, Italia, godina gradnje: 2000., bez PDV-a:	440.080,00
2.	Prodajna cijena poslovnog udjela u RADIO STAR TV d.o.o, Umag	292.500,00
3.	Prodajna cijena nekretnine oznake k.č.br. 2338/2 k.o. Umag	102.068,00
4.	Prodajna cijena opreme hotela Kristal, bez PDV-a	488.213,00
5.	Procijenjena vrijednost nekretnine oznake k.č.br. 2234 k.o. Umag, prema Elaboratu procjene tržišne vrijednosti od 2. srpnja 2018.	3.490.000,00
6.	Procijenjena vrijednost poslovnog prostora površine 77,24 m2 u prizemlju zgrade na k.č.br. 2528/1 k.o. Umag, prema Elaboratu procjene tržišne vrijednosti od veljače 2022.	1.210.000,00
7.	Prihod od najma poslovnog prostora od otvaranja stečajnog postupka, 10. lipnja 2015. do 1. ožujka 2022., bez PDV-a	591.956,83
8.	Vozila: BMW serija 6 M6 5.0 VIO, g. 2005, BMW X3 3.0 L, g. 2004, MINI COPER CABRIO, g. 2006, RENAULT CLIO 1.2 EXCEPTION 16V, g. 2007, VOLKSWAGEN CADDY FURGON 1.9 SD, g. 1997, moped PEUGEOT 50 SPEEDFIGHT LCD, g. 1999, moped HYOSUNG 50 SF RALLY, g. 2004, motocikl HYOSUNG 250 GT250, g. 2005. i moped HYOSUNG 50 SD, g. 2003, ukupne vrijednosti oko:	100.000,00
	Ukupno	6.714.817,83

Prilozi: - Račun izdan kupcu jahte PERSHING 45

- Račun izdan kupcu poslovnog udjela u RADIO STAR TV d.o.o.
- Elaborat procjene vrijednosti nekretnine k.č.br. 2234 k.o. Umag
- Elaborat procjene vrijednosti poslovnog prostora na k.č.br. 2528/1 k.o. Umag
- Knjigovodstvena kartica prihoda od iznajmljivanja poslovnog prostora

Temeljem navedenog, opći troškovi potrebni za vođenje stečajnog postupka, navedeni pod slijedećim točkama od 1. do 3. terete razmjerno čitavu stečajnu masu po slijedećem obračunu:

R. br.	Naziv	Iznos u kn.	Udio u ukupnoj stečajnoj masi
1.	Prodajna cijena nekretnina oznaka k.č.br: 2339, 2338/1 i etaža 64.-74. i 78. – 85. k.č.br. 2330, sve k.o. Umag	22.132.157,00	76,72%
2.	Ukupna vrijednost ostale stečajne mase	6.714.817,83	23,28%
	Ukupno	28.846.974,83	100%

1.) Naknada za računovodstvene poslove, sa izradom temeljnih financijskih izvješća za potrebe Porezne uprave i Financijske agencije, od otvaranja stečajnog postupka, 10. lipnja

2015. do kraja veljače 2022. iznosi 157.197,54 kn, sa zateznom kamatom od dana dospelja pa do 3. ožujka 2022, u iznosu od 32.702,20 kn, iznosi ukupno 189.899,74 kn.

Dodatno je računovodstvena firma A-KONTO d.o.o. koja je vodila računovodstvene poslove do otvaranja stečajnog postupka ovrhom naplatila naknadu za poslove sređivanja poslovnih knjiga i izradu potrebne knjigovodstvene dokumentacije i podataka na dan otvaranja stečajnog postupka, u ukupnom iznosu od 19.756,41 kn, što sveukupno iznosi 209.656,15 kn.

Kao što je ranije navedeno, iz prodajne cijene nekretnina oznaka k.č.br: 2339, 2338/1 i etaža 64.-74. i 78. – 85. k.č.br. 2330, sve k.o. Umag, od 22.132.157,00 kn, trebaju se namiriti opći troškovi navedeni u ovoj točki u visini od 76,72%, odnosno u iznosu od **160.848,19 kn.**

Prilozi: - Ugovori o djelu za obavljanje računovodstvenih poslova

- Knjigovodstvena kartica

- Obračun zateznih kamata

- Rješenje o ovrsi Ovr-79/17 od 28. lipnja 2017.

2.) U troškove unovčenja temeljem odredbe čl. 254. st. 3. Stečajnog zakona spada nagrada stečajnog upravitelja u ukupnom iznosu od 677.250,00 kn, po slijedećem obračunu:

Pošto su predmetne nekretnine oznaka k.č.br: 2339, 2338/1 i etaže 64.-74. i 78. – 85. k.č.br. 2330, sve k.o. Umag, bez pokretnina, na kojima kupac, TIKAR d.o.o. ima hipoteku prvog reda, unovčene u iznosu od 22.132.157,00 kn, temeljem odredbi čl. 6. i 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrada stečajnim upraviteljima („Narodne novine“ br. 105/15) stečajnom upravitelju pripada nagrada u iznosu od 630.000,00 kn bruto. Pošto je plaćanje doprinosa za zdravstveno osiguranje, u visini 7,5% obračunatog na bruto iznos, odnosno u iznosu od 47.250,00 kn, obveza isplatitelja, odnosno stečajnog dužnika, ukupan iznos se treba izdvojiti u stečajnu masu s osnove nagrade stečajnom upravitelju iznosi 677.250,00 kn.

Kao što je ranije navedeno, iz prodajne cijene nekretnina oznaka k.č.br: 2339, 2338/1 i etaža 64.-74. i 78. – 85. k.č.br. 2330, sve k.o. Umag, od 22.132.157,00 kn, treba se namiriti opći trošak naveden u ovoj točki u visini od 76,72%, odnosno u iznosu od **519.586,20 kn.**

Iako su tijekom stečajnog postupka nastali putni troškovi stečajnog upravitelja, ti se troškovi stečajnom dužniku ne zaračunavaju, pa niti ne ulaze u obračun troškova unovčenja predmetnih nekretnina.

3.) Naknade plaća radnika kojima je radni odnos prestao nakon otvaranja stečajnog postupka, za vrijeme trajanja otkaznog roka, iznose ukupno 47.194,62 kn, što sa zateznim kamata od dana dospelja pa do 3. ožujka 2022., u iznosu od 19.617,47 kn, iznosi ukupno 66.812,09 kn.

Otpremnine navedenih radnika iznose 67.317,87 kn, što sa zateznim kamata od dana dospelja pa do 3. ožujka 2022., u iznosu od 27.634,76 kn, iznosi ukupno 94.952,63 kn.

Sveukupno, navedena potraživanja iznose 161.764,72 kn.

Kao što je ranije navedeno, iz prodajne cijene nekretnina oznaka k.č.br: 2339, 2338/1 i etaža 64.-74. i 78. – 85. k.č.br. 2330, sve k.o. Umag, od 22.132.157,00 kn, trebaju se namiriti opći troškovi navedeni u ovoj točki u visini od 76,72%, odnosno u iznosu od **124.105,89 kn.**

Prilozi: - Izračuni plaća radnika i odluke o otpremnini

- Obračun zateznih kamata

Temeljem navedenog, troškovi unovčenja nekretnina oznaka k.č.br: 2339, 2338/1 i etaža 64.-74. i 78. – 85. k.č.br. 2330, sve k.o. Umag, navedeni u ovoj točki, iznose ukupno **804.540,28 kn.**

U vezi potraživanja odvjetnice Marije Budimir u ukupnom iznosu od 2.831.520,96 kn, za koje se vodi parnični postupak, potrebno je napomenuti da će navedeni iznos biti u cijelosti rezerviran iz stečajne mase, ali pošto se parnica ne vodi u vezi sa predmetnim nekretninama, niti je u vezi sa unovčenjem predmetnih nekretnina, sukladno sudskoj praksi navedeni trošak se ne izdvaja iz kupovnine predmetnih nekretnina.

IV Zaključak

Troškovi unovčenja predmetnih nekretnina, obračunati u točkama II i III ovog podneska, iznose ukupno 4.225.693,82 kn:

R.br.	Troškovi unovčenja	Iznos u kn.
1.	Troškovi unovčenja koji se odnose samo na nekretnine i pokretnine koje su predmet prodaje temeljem rješenja naslovnog suda posl. br. 14 St-926/2013-153 od 14. veljače 2022., navedeni u točki II	3.421.153,54
2.	Troškovi unovčenja predmetnih nekretnina koji se namiruju razmjerno sa ostalom stečajnom masom, navedeni u točki III	804.540,28
	Ukupno	4.225.693,82

Temeljem navedenog, predlažem da se kupcu nekretnina, TIKAR d.o.o, naloži plaćanje troškova unovčenja predmetnih nekretnina u ukupnom iznosu od **4.225.693,82 kn.**

Sa poštovanjem,

**Stečajni upravitelj
Dražen Ezgeta**