

Dicmo, Put Sičana bb

OIB:64760977626

Stečajni upravitelj:

Ivan Sunara

Split, A.B. Šimića 20

Split, 23. rujna 2021. g.

**TRGOVAČKI SUD U SPLITU
SPLIT**

PREDMET: Obračun troškova nakon unovčenja nekretnina:

- čest. zem. 1125/3, površine 1030 m², Z.U. 304, K. O. Sićane i
- čest. zem. 3/78, površine 423 m², Z.U. 549, K.O. Prisoje
(članak 254. SZ)

I. UVOD

Rješenjem Naslovnog suda od 22. travnja 2020. određena je prodaja predmetnih nekretnina.

Procjenbeni elaborate o tržišnoj vrijednosti nekretnina izradila je AGENCIJA MIJANOVIĆ 13. 05. 2020. godine. Ovim elaboratom procijenjena tržišna vrijednost:

- čest. zem. 1125/3 sa dijelom objekta i sjevernim temeljima iznosi 42.000,00 EUR
- čest. zem. 3/78 sa dijelom objekta i južnim temeljima iznosi 11.000,00 EUR.

Na ročištu radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina održanom dana 16. studenog 2020. godine, utvrđeno je da se navedene nekretnine prodaju kao cjelina, po procijenjenoj tržišnoj vrijednosti, od ukupno 53.000,00 EUR, odnosno 401.000,00 kn.

Zaključkom Naslova od 17. studenog 2020. godine, pored ostalog:

- utvrđena je vrijednost nekretnina kao cjeline u iznosu od 401.000,00 kn,
- tvrdeno je da će se navedene nekretnine prodavati kao cjelina elektroničnom javnom dražbom u postupku kojeg će provesti Financijska organizacija,
- da je na nekretnini čest. zem. 3/78, površine 423 m², Z.U. 549, K.O. Prisoje, Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Sinj uknjiženo parvo zaloga u korist razlučnog vjerovnika Republika Hrvatske, Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Split, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 30.041,79 kn sa zateznim kamatama i troškovima (upis pod brojem Z-14/11).

Učešće pojedine nekretnine u utvrđenoj vrijednosti nekretnina kao cjeline u iznosu od 401.000,00 kn:

- čest. zem. 1125/3, površine 1030 m², Z.U. 304, K. O. Sićane, učestvuje sa **79.245%**,

odnosno sa iznosom od 317.772,45 kn

- čest. zem. 3/78, površine 423 m², Z.U. 549, K.O. Prisoje učestvuje sa **20,755%, odnosno sa iznosom od 83.227,55 kn.**

II PRODAJA I DOSUDA

Prema izvješću Financijske agencije, na trećoj elektroničnoj javnoj dražbi Mirko Stupalo dao je najvišu valjanu ponudu za kupnju predmetnih nekretnina u iznosu od **224.250,00 kn.**

Naslovni sud svojim rješenjem posl. br. 7. St-6/2013-152 od 31. kolovoza 2021. godine, kupcu MIRKU STUPALO, OIB:97851524335, Miroslava Krleže 16, Split, dosudio je kao

cjelinu, za iznos od 224.250,00 kn nekretnine stečajnog dužnika označene kao čest. zem. 1125/3, pašnjak površine 1030 m2, upisan u Z.U. 304, K.O. Sićane i čest. zem. 3/78, pašnjak površine 423 m2, upisan u Z.U. 549, K.O. Prisoje, sve Općinski sud u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Sinj.

Na dijelu nekretnina, **odnosno na čest. zem. 3/78, površine 423 m2, Z.U. 549, K.O. Prisoje, bilo je upisano pravo zalogu u korist razlučnog vjerovnika Republika Hrvatske, Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Split, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 30.041,79 kn sa zateznim kamatama i troškovima** (upis pod brojem Z-14/11).

Kupac je platio kupovninu u cjelosti u iznosu od 224.250,00 kn. Ova kupovina uplaćena je na depozitni račun Naslovnog suda.

Na osnovi zaključka Naslovnog suda od 20. rujna 2021. godine, predmetna nekretnina je predana u vlasništvo i posjed kupcu 22. rujna 2021. godine.

Zapisnik o primopredaji stana, elektronski dostavljen Naslovu 22. rujna 2021.

Raspodjela kupovnine na prodane čest. zem.

Ostvarena kupovina, za nekretnine kao cijelinu, u iznosu od 224.250,00 kn čini 55,922% od procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina kao cijeline.

Naprijed je navedeno, da u procijenjenoj tržišnoj vrijednosti nekretnina kao cijeline, pojedine čest. zem. učestvuju i to:

- čest. zem. 1125/3, površine 1030 m2, Z.U. 304, K. O. Sićane, učestvuje sa 79.245%, odnosno sa iznosom od 317.772,45 kn

- čest. zem. 3/78, površine 423 m2, Z.U. 549, K.O. Prisoje, učestvuje sa 20,755%, odnosno sa iznosom od 83.227,55 kn.

Kada na ostvarenu kupovninu, za nekretnine kao cijelinu, primjenimo ove postotke, onda je za pojedinu nekretninu, ostvarena kupovina u iznosu i to:

- za čest. zem. 1125/3, površine 1030 m2, Z.U. 304, K. O. Sićane, (224.250,00 kn x 79.245%), **u iznosu od 177.707,00 kn.**

- za čest. zem. 3/78, površine 423 m2, Z.U. 549, K.O. Prisoje (224.250,00 kn x 20,755%) u iznosu od **46.543,00 kn.**

III. OBRAČUN TROŠKOVA UNOVČENJA čest. zem. 3/78, površine 423 m2, Z.U. 549, K.O. Prisoje,

1. Troškovi unovčenja u stvarnoj visini – direktni troškovi(Čl. 254. St. 3. SZ)

Ovi troškovi su:

1.1. Naknada Fini za provođenje elek. jav. dražbe 2.100,00 kn, na ovu nekretninu otpada 20,755% odnosno iznos od **436,00 kn**

1.2. Usluga izrade Procjenbenog elaborata o tržišnoj vrijednosti predmetnih nekretnina od strane Agencije Mijanović 3.125,00 kn, na ovu nekretninu otpada 20,755%, odnosno iznos od **649,00 kn**

1.3. Odvjetnička usluga u predmetu pred Naslovnim sudom pos. broj 15P-149/15, pobijanje pravnih radnji stečajnog dužnika 13.725,00 kn, na ovu nekretninu otpada 20,755%, odnosno iznos od **2.859,00 kn.**

1.4. Sudska pristojba u predmetu pobijanje pravnih radnji stečajnog dužnika, posl. br. P-149/215 u iznosu 1.950,00, na ovu nekretninu otpada 20,755%, odnosno iznos od **405,00 kn**

Ukupno, direktni troškovi (1.1.+1.2.+1.3. +1.4): 4.349,00 kn

2. Indirektni troškovi, (opći troškovi ovog stečajnog postupka) koji terete cjelu stečajnu masu, te se na ovu nekretninu odnose u alikvotnom dijelu, odnosno namiruju se razmjerno vrijednosti ove nekretnine u odnosu na vrijednost ukupne stečajne mase.

Ostvarena vrijednost ukupne stečajne mase:

1. Prodane zalihe alkohola i oprema	38.710,08 kn
2. Prodano zemljište u vlasništvu stečajnog dužnika	
K.O. Vrhovci gradski	53.100,00 kn
3. Prodano zemljište u vlasništvu stečajnog dužnika	
K.O. Vrhovci gradski	10.201,00 kn
4. Prodana čest. zem. 1125/3, površine 1030 m ² , Z.U. 304, K. O. Sićane	177.707,00 kn
5. Prodana čest. zem. 3/78, površine 423 m ² , Z.U. 549, K.O. Prisoje	46.543,00 kn
Vrijednost ukupne stečajne mase:	326.261,08 kn

Kada stavimo u međusobni odnos primitak od prodaje ove nekretnine (46.543,00 kn) i ukupne vrijednosti stečajne mase (**326.261,08 kn**) **dolazimo do postotka učešća vrijednosti nekretnine u ukupnoj vrijednosti stečajne mase, a on je 14,265% %.**

2.1. Trošak nagrade stečajnog upravitelja

Na osnovi čl. 94. SZ Vlada RH donijela je Uredbu o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade za rad i naknade troškova stečajnim upraviteljima. Uredba je objavljena u N.N. br. 105.

Prema ovoj Uredbi, **vrijednost stečajne mase je 326.261,08 kn.** Za ovu vrijednost stečajnom upravitelju temeljem tablice iz članka 7. Uredbe, pripada nagrada i to:

- na vrijednost stečajne mase do 100.000,00 kn 16%, odnosno 16.000,00
- na razliku od 100.000,01 do 300.000,00 kn 12%, odnosno 24.000,00
- na razliku od 300.000,01 do 326.261,08 kn 10 %, odnosno 2.626,00

Ukupna nagrada: 42.626,00 kn bruto

Kada ovom iznosu dodamo 7,5% doprinosa za zdravstveno osiguranje (42.626,00 x 7,5 = 3.197,00) **imamo ukupni trošak nagrade stečajnog upravitelja u iznosu od 45.823,00 kn**

Kada na ovaj iznos primijenimo postotak učešća vrijednosti nekretnina u ukupnoj procijenjenoj stečajnoj masi, odnosno postotak od 14,265 % dolazimo do visine nagrade stečajnom upravitelju za rad na prodaji ove nekretnine (45.823,00 x 14.265 % = 6.536,65 kn) **u iznosu od 6.536,65 kn ukupnog troška nagrade.**

Na osnovi iznijetog, predlažem Naslovnom sudu, **da nagradu za rad stečajnom upravitelju u prodaji predmetnih nekretnina, odredi u ukupnom trošku od 6.536,65 kn.**

2.2. Ostale obveze stečajne mase

- usluga knjigovodstva 11.250,00 kn
- troškovi platnog prometa 1.674,00 kn
- Ukupno: 12.924,00 kn**

Kada na ovaj iznos primijenimo postotak 14,265% dolazimo do iznosa ostalih obveza stečajne mase koje terete kupovninu ove nekretnine (12.924 x 14,265% = 1.844,00 kn) **od 1.844,00 kn.**

Ukupno indirektni troškovi (2.1. + 2.2.) 6.536,65 + 1844,00 = 8.380,65 kn

SVEUKUPNO DIREKTNI I INDIREKTNI TROŠKOVI (2.1. + 2.2.) 4.349,00 + 8.380,65 = 12. 729,65 kn

Naprijed navedeni troškovi su STVARNI troškovi, **pa predlažem Naslovnom sudu da ih kao takve prihvati, odobri i uplati** na račun/iban stečajnog dužnika broj: HR3424070001100560180 kod OTPbanke.

Preostali iznos (46.543,00 – 12.729,65) **od 33.813,35 kn, predlažem da se isplati razlučnom vjerovniku.**

Kupovina od čest. zem. 1125/3, površine 1030 m², Z.U. 304, K. O. Sićane, **u iznosu od 177.707,00 kn**, predlažem da se u cjelosti uplati na račun stečajnog dužnika.

Stečajni upravitelj:
Ivan Sunara, dipl. iur.