

Krešimir Fučkar, mag. oec.

ADRESA PREBIVALIŠTA: BRAĆE RADIĆA 63, SLADOJEVCI, 33520, SLATINA, ADRESA UREDA: TRG SVETOG JOSIPA 5A/II, 33520 SLATINA, OIB:01195634741, MOB:+385-(0)99-855-22-46, E-MAIL: KRESIMIR@HI.HT.HR FAX: 033-401-459

Stečajni upravitelj za: IMAGO STUDIO d.o.o. u stečaju, Hermanova 13 A, Zagreb, OIB: 26389176131

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA KARLOVAC
n/r stečajna sutkinja gđa Goranka Boljkovac
posl. br. St-4340/16

Slatina, 22. travnja 2019

PREDMET: Obračun troškova unovčenja predmeta razlučnog prava (čl. 254 SZ)

Rješenjem stečajnog suda od 18. rujna 2018. godine posl. br. 4 St-4340/06 određena je prodaja nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika IMAGO STUDIO d.o.o. u stečaju, Zagreb, Franje Hermana 13/A, OIB 26389176131, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrši na nekretninama upisanih kod:

- Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišno knjižni odjel Novi Zagreb, k.o. Klara i to:

Z.k.ul. 210, k.č.br. 784, KUĆA U ANIĆEVOJ BR. 3 I DVORIŠTE 363 m2, ZAGREB

- Procijenjena vrijednost prema Procjembenom elaboratu u iznosu od 35.627 EUR ili 264.000,00 kuna
- Na nekretnini uknjiženo je pravo služnosti pod brojem Z-16232/85 te založno pravo za korist Republike Hrvatske, OIB 52634238587, pod brojem Z-27415/14 i brojem Z-22283/15; i

- Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišno knjižni odjel Zagreb, k.o. Trnje i to:

Z.k.ul. 2755, k.č.br. 710, KUĆA, DOBRANSKA ULICA BR. 1 I DVORIŠTE 106 m2, ZAGREB i to:

- Procijenjena vrijednost prema Procjembenom elaboratu u iznosu od 47.925 EUR ili 355.000,00 kuna
- Na nekretninama je upisan prijenos prava vlasništva u korist razlučnog vjerovnika: -VARGON d.o.o., OIB:12345076041, KUKULJANOVO 352, KUKULJANOVO uz zabilježbu pod Z-36101/13 da je prijenos prava vlasništva izvršen radi osiguranja novčane tražbine (čl. 312. st. 2. Ovršnog zakona – Narodne novine br. 112/12).

Prodaja je određena elektroničkom javnom dražbom putem FINE. Elektronička javna dražba za obje nekretnine započela je dana 20.11.2018. godine sa početkom u 15:00:00 sati, a završila dana 12.02.2019. godine u 23:56:59 sati.

Sukladno čl. 254. SZ, stečajni upravitelj dostavlja obračun troškova unovčenja odvojeno za svaku nekretninu.

**1) Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Novom Zagrebu ,
Zemljišno knjižni odjel Novi Zagreb, k.o. Klara, Z.k.ul. 210, k.č.br.
784, KUĆA U ANIĆEVOJ BR. 3 I DVORIŠTE 363 m2, ZAGREB**

Rješenjem o dosudi br. 4 St-4340/2016-89 od 22. veljače 2019. nekretnina je dosuđena kupcu DOM-PLAN D.O.O., Zagreb, Laščinska 66, OIB: 31593770711 kao najpovoljnijem ponuđaču jer je kupac u utvrđenom roku ponudio najveću cijenu. Nekretnina je prodana elektroničkom javnom dražbom putem FINE za 206.000,00 kuna.

1.1. Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava čl. 254. st. 3 SZ.

Ovi troškovi određuju se paušalno u iznosu od 5 % od ostvarene kupovnine, a ako se stvarno nastali troškovi unovčenja znatno razlikuju odrediti će se u stvarnom iznosu. U ovom postupku stvarno nastali troškovi su viši od 5 % o ostvarene kupovnine pa se predlaže odrediti u stvarnom iznosu.

Stvarni troškovi unovčenja iskazuju se kao direktni koji terete kupovninu u 100 % iznosu i indirektni koji terete kupovninu razmjerno učešću vrijednosti nekretnine u odnosu na vrijednost ostalih nekretnina koje čine stečajnu masu:

a) Direktni troškovi – nekretnine pod A:	
- Trošak sudskog vještaka za procjenu	2.132,50 kn
- Trošak FINE	400,00 kn
- <u>Trošak komunalija, energija</u>	<u>13.699,21 kn</u>
Ukupno:	16.231,71 kn

Nekretnina je oslobođena od plaćanja poreza na dodanu vrijednost temeljem čl. 40. st. 1. točka j. i k. Zakona o porazu na dodanu vrijednost u trenutku prodaje.

- b) **Indirektni troškovi** koji nisu u izravnoj vezi s unovčenjem nekretnine ali su nastali u stečajnom postupku u vezi sa stečajnom masom, namiruju se iz ostvarene stečajne mase razmjerno učešću vrijednosti prodane imovine u ukupnoj vrijednosti stečajne mase. Pri tome se uzima iznos kupovnine za ukupnu vrijednost stečajne mase za prodanu imovinu, a za neprodanu imovinu utvrđena vrijednost stečajne mase iz elaborata sudskog vještaka, odnosno utvrđena vrijednost iz zaključka o prodaji ako je on donesen. Radi što točnijeg izračuna učešća vrijednost imovine pod r.br. 5 i 6 je umanjena za 50% u odnosu na procijenjenu vrijednost s obzirom da nije prodana u prvom dražbovnom krugu. U ovom trenutku stečajna masa nije unovčena u cijelosti, te je ukupna vrijednost stečajne mase i učešće prodane imovine u njoj slijedeća:

r.b.	opis imovine	vrijednost imovine (predvidiva i ostvarena prodajom)	učešće u vrijednosti stečajne mase %
	<i>Prethodno prodana neopterećena imovina</i>	<i>52.333,80</i>	<i>0,96</i>
	<i>Prethodno prodana opterećena imovina</i>	<i>15.200,00</i>	<i>0,28</i>
1	Obiteljska kuća, ZK.UL 210, k.č.br.784	206.000,00	3,79
2	Obiteljska kuća, ZK UL 2755, k.č.br. 710	355.000,00	6,54
3	Stan E-2, k.č.br.2891/2	496.000,00	9,13
4	Stan E-8, k.č.br.2891/2	490.000,00	9,02
5	Građevinsko zemljište, k.č.br.1508	1.357.000,00	24,99
6	Građevinsko zemljište, k.č.br.1509	751.000,00	13,83
7	Građevinsko zemljište, k.č.br.1752/3	228.000,00	4,20
8	Obiteljska kuća, k.č.br.1752/4	1.328.000,00	24,45
9	Malo zemljište, k.č.br. 2891/11	16.566,00	0,31
10	Malo zemljište, k.č.br. 2888/2	18.072,00	0,33
11	Malo zemljište, k.č.br. 2889/2	8.032,00	0,15
12	Malo zemljište, k.č.br.2890/2	8.534,00	0,16
13	Malo zemljište, k.č.br.2893/2	14.558,00	0,27
14	Malo zemljište, k.č.br.1415/11	4.518,00	0,08
15	Malo zemljište, k.č.br.1415/13	4.518,00	0,08
16	Malo zemljište, k.č.br.1415/15	4.016,00	0,07
17	Malo zemljište, k.č.br.1426/4	26.104,00	0,48
18	Malo zemljište, k.č.br.1427/21	29.618,00	0,55
19	Malo zemljište, k.č.br.1752/9	6.024,00	0,11
20	Malo zemljište, k.č.br.824/5	12.048,00	0,22
UKUPNO:		5.431.141,80	100,00

Iz pregleda ostvarene i potencijalne stečajne mase, vrijednost prodane nekretnine pod 1) sudjeluje sa 3,79 %, pa se taj postotak primjenjuje i na dio stvarno nastalih indirektnih troškova tijekom stečajnog postupka.

Pregled stvarno nastalih indirektnih troškovi tijekom stečajnog postupka koji se razmjerno dijele na prodanu imovinu:

PREGLED INDIREKTNIH TROŠKOVA	
opis	iznos
Trošak banke	268,65
Bruto plaće djelatnika	64.487,00
PDV	10.466,76
Poštarina	486,55
Javni bilježnik	28,75
Hitro.hr	85,50
Troškovi izrade pečata	187,50
Biljezi	20,00
Knjigovodstvene usluge	15.000,00
Izdaci stečajnog upravitelja	7.782,00
FINA	230,00
SVEUKUPNO INDIREKTNI TROŠKOVI	99.042,71

Ukupni indirektni troškovi umanjuju se za iznos troškova kojima su terećeni različni vjerovnici kod prethodno prodane imovine u iznosu od 170,85 kuna tako da ukupan iznos indirektnih troškova za izračun razmjernog opterećenja prodane imovine iznosi 98.871,86 kuna.

Sukladno učešću u vrijednosti stečajne mase, različni vjerovnik sudjeluje u nastalim indirektnim troškovima sa 3,79 % što iznosi ukupno 3.747,24 kn.

- c) **Nagrada stečajnog upravitelja** utvrđuje se sukladno Uredbi Vlade RH objavljene u NN br. 105/2015., prema očekivanom unovčenju stečajne mase te sukladno članku 7. Uredbe nagrada se utvrđuje na način prikazan u tablici:

IZAČUN NAGRADE STEČAJNOM UPRAVITELJU		
opis	%	iznos
Ukupno predviđena stečajna masa u postupku		5.431.141,80
Ukupno predviđena nagrada stečajnom upravitelju		405.868,51
<i>do 100.000,00 kn</i>	16	16.000,00
<i>od 100.001,00 do 300.000,00</i>	12	24.000,00
<i>od 300.001,00 do 500.000,00</i>	10	20.000,00
<i>od 500.001,00 do 1.000.000,00</i>	8	40.000,00
<i>od 1.000.001,00 do 5.000.000,00</i>	7	280.000,00
<i>od 5.000.001,00 do 7.539.141,80</i>	6	152.348,51

Razmjerni dio nagrade na teret razlučnog vjerovnika u iznosu od 3,79 % iznosi 15.382,42 kn

Rekapitulacija stvarnih troškova:

1. Direktni troškovi vezani za nekretninu	16.231,71 kn
2. Indirektni troškovi	
a. 3,79 % od indirektnih troškova tijekom postupka	3.747,24 kn
b. 3,79 % od nagrade stečajnog upravitelja	15.382,42 kn
Ukupno:	35.361,27 kn

Ukupno stvarni troškovi unovčenja čl. 254 SZ iznose 35.361,27 kn.

Razlučni vjerovnik REPUBLIKA HRVATSKA, Ministarstvo financija, Porezna uprava prijavilo je svoje razlučno pravo koje opterećuje predmetnu nekretninu u iznosu od 2.098.700,65 kuna zajedno sa zakonski zateznim kamatama koje teku na iznos glavnice od 18.11.2013. godine upisano pod brojem Z-27415/14. Uvidom u Izvadak iz zemljišne knjige z.k.ul. 210, k.č.br. 784, vidljivo je da je upisano i razlučno pravo zaprimljeno pod brojem Z-22283/2015 na iznos od 20.990,00 kuna sa zakonskom zateznom kamatom koje na taj iznos teku od 02. srpnja 2014. godine.

Budući da je prodajom ostvarena ukupna kupovna od 206.000,00 kuna, od ostvarene kupovnine umanjuje se iznos od 35.361,27 kuna za troškove sukladno čl. 254. st. 2 i 3, razlučnom vjerovniku ostaje za isplatu iznos od 170.638,73 kuna.

REPUBLIKA HRVATSKA, Ministarstvo financija, Porezna uprava je ujedno i stečajni vjerovnik pa će se za isplaćeni iznos umanjiti ukupno priznata tražbina i tako umanjena uvrstiti u diobeni popis.

Predlažem da se pripadajući iznos isplati razlučnom vjerovniku REPUBLIKA HRVATSKA, Ministarstvo financija, Porezna uprava, a preostala razlika da se uplati u korist računa stečajnog dužnika otvoren kod ADDIKO BANK, IBAN: HR88 2500 0091 1014 6732 9 kako bi se mogle isplatiti neisplaćene obveze stečajne mase.

2) Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Novom Zagrebu , Zemljišno knjižni odjel Novi Zagreb, k.o. Klara, Z.k.ul. 210, k.č.br. 784, KUĆA U ANIĆEVOJ BR. 3 I DVORIŠTE 363 m2, ZAGREB

Rješenjem o dosudi br. 4 St-4340/2016-91 od 22. veljače 2019. nekretnina je dosuđena kupcu VARGON d.o.o., Kukuljanovo, Kukuljanovo 352, OIB: 12345076041 kao najpovoljnijem ponuđaču. Kupac je temeljem čl. 27. st. 7. Stečajnog zakona izjavio da u svrhu kupnje nekretnine stavlja u prijeboj svoju tražbinu koja je osigurana razlučnim pravom sa protutražbinom dužnika po osnovi utvrđene vrijednosti nekretnine. Nekretnina je prodana za iznos od 355.000,00 kuna.

1.1. Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava čl. 254. st. 3 SZ.

Ovi troškovi određuju se paušalno u iznosu od 5 % od ostvarene kupovnine, a ako se stvarno nastali troškovi unovčenja znatno razlikuju odrediti će se u stvarnom iznosu. U ovom postupku stvarno nastali troškovi su viši od 5 % o ostvarene kupovnine pa se predlaže odrediti u stvarnom iznosu.

Stvarni troškovi unovčenja iskazuju se kao direktni koji terete kupovninu u 100 % iznosu i indirektni koji terete kupovninu razmjerno učešću vrijednosti nekretnine u odnosu na vrijednost ostalih nekretnina koje čine stečajnu masu:

a) Direktni troškovi – nekretnine pod A:

- Trošak sudskog vještaka za procjenu	2.867,50 kn
- Trošak FINE	700,00 kn
- <u>Trošak komunalija, energija</u>	<u>1.549,80 kn</u>
Ukupno:	5.117,30 kn

Nekretnina je oslobođena od plaćanja poreza na dodanu vrijednost temeljem čl. 40. st. 1. točka j. i k. Zakona o porazu na dodanu vrijednost u trenutku prodaje.

- b) Indirektni troškovi** koji nisu u izravnoj vezi s unovčenjem nekretnine ali su nastali u stečajnom postupku u vezi sa stečajnom masom, namiruju se iz ostvarene stečajne mase razmjerno učešću vrijednosti prodane imovine u ukupnoj vrijednosti stečajne mase. Pri tome se uzima iznos kupovnine za ukupnu vrijednost stečajne mase za prodanu imovinu, a za neprodanu imovinu utvrđena vrijednost stečajne mase iz elaborata sudskog vještaka, odnosno utvrđena vrijednost iz zaključka o prodaji ako je on donesen. Radi što točnijeg izračuna učešća vrijednost imovine pod r.br. 5 i 6 je umanjena za 50% u odnosu na procijenjenu vrijednost s obzirom da nije prodana u prvom dražbovnom krugu. U ovom trenutku stečajna masa nije unovčena u cijelosti, te je ukupna vrijednost stečajne mase i učešće prodane imovine u njoj slijedeća:

r.b.	opis imovine	vrijednost imovine (predvidiva i ostvarena prodajom)	učešće u vrijednosti stečajne mase %
	<i>Prethodno prodana neopterećena imovina</i>	<i>52.333,80</i>	<i>0,96</i>
	<i>Prethodno prodana opterećena imovina</i>	<i>15.200,00</i>	<i>0,28</i>
1	Obiteljska kuća, ZK.UL 210, k.č.br.784	206.000,00	3,79
2	Obiteljska kuća, ZK UL 2755, k.č.br. 710	355.000,00	6,54
3	Stan E-2, k.č.br.2891/2	496.000,00	9,13
4	Stan E-8, k.č.br.2891/2	490.000,00	9,02
5	Građevinsko zemljište, k.č.br.1508	1.357.000,00	24,99
6	Građevinsko zemljište, k.č.br.1509	751.000,00	13,83
7	Građevinsko zemljište, k.č.br.1752/3	228.000,00	4,20
8	Obiteljska kuća, k.č.br.1752/4	1.328.000,00	24,45
9	Malo zemljište, k.č.br. 2891/11	16.566,00	0,31
10	Malo zemljište, k.č.br. 2888/2	18.072,00	0,33
11	Malo zemljište, k.č.br. 2889/2	8.032,00	0,15
12	Malo zemljište, k.č.br.2890/2	8.534,00	0,16
13	Malo zemljište, k.č.br.2893/2	14.558,00	0,27
14	Malo zemljište, k.č.br.1415/11	4.518,00	0,08
15	Malo zemljište, k.č.br.1415/13	4.518,00	0,08
16	Malo zemljište, k.č.br.1415/15	4.016,00	0,07
17	Malo zemljište, k.č.br.1426/4	26.104,00	0,48
18	Malo zemljište, k.č.br.1427/21	29.618,00	0,55
19	Malo zemljište, k.č.br.1752/9	6.024,00	0,11
20	Malo zemljište, k.č.br.824/5	12.048,00	0,22
UKUPNO:		5.431.141,80	100,00

Iz pregleda ostvarene i potencijalne stečajne mase, vrijednost prodane nekretnine pod 2) sudjeluje sa 6,54 %, pa se taj postotak primjenjuje i na dio stvarno nastalih indirektnih troškova tijekom stečajnog postupka.

Pregled stvarno nastalih indirektnih troškovi tijekom stečajnog postupka koji se razmjerno dijele na prodanu imovinu:

PREGLED INDIRECTNIH TROŠKOVA	
opis	iznos
Trošak banke	268,65
Bruto plaće djelatnika	64.487,00
PDV	10.466,76
Poštarina	486,55
Javni bilježnik	28,75
Hitro.hr	85,50
Troškovi izrade pečata	187,50
Biljezi	20,00
Knjigovodstvene usluge	15.000,00
Izdaci stečajnog upravitelja	7.782,00
FINA	230,00
SVEUKUPNO INDIRECTNI TROŠKOVI	99.042,71

Ukupni indirektni troškovi umanjuju se za iznos troškova kojima su terećeni različni vjerovnici kod prethodno prodane imovine u iznosu od 170,85 kuna tako da ukupan iznos indirektnih troškova za izračun razmjernog opterećenja prodane imovine iznosi 98.871,86 kuna.

Sukladno učešću u vrijednosti stečajne mase, različni vjerovnik sudjeluje u nastalim indirektnim troškovima sa 6,54 % što iznosi ukupno 6.466,22 kn.

- c) **Nagrada stečajnog upravitelja** utvrđuje se sukladno Uredbi Vlade RH objavljene u NN br. 105/2015., prema očekivanom unovčenju stečajne mase te sukladno članku 7. Uredbe nagrada se utvrđuje na način prikazan u tablici:

d)

IZAČUN NAGRADE STEČAJNOM UPRAVITELJU		
opis	%	iznos
Ukupno predviđena stečajna masa u postupku		5.431.141,80
Ukupno predviđena nagrada stečajnom upravitelju		405.868,51
do 100.000,00 kn	16	16.000,00
od 100.001,00 do 300.000,00	12	24.000,00
od 300.001,00 do 500.000,00	10	20.000,00
od 500.001,00 do 1.000.000,00	8	40.000,00
od 1.000.001,00 do 5.000.000,00	7	280.000,00
od 5.000.001,00 do 7.539.141,80	6	152.348,51

Razmjerni dio nagrade na teret razlučnog vjerovnika u iznosu od 6,54 % iznosi 26.543,80 kn

Rekapitulacija stvarnih troškova:

1. Direktni troškovi vezani za nekretninu	5.117,30 kn
2. Indirektni troškovi	
a) 6,54 % od indirektnih troškova tijekom postupka	6.466,22 kn
b) 6,54 % od nagrade stečajnog upravitelja	26.543,80 kn
Ukupno	38.127,32 kn

Ukupno stvarni troškovi unovčenja čl. 254 SZ iznose 38.127,32 kn.

Stečajni upravitelj predlaže da se sukladno odredbama Stečajnog zakona zatraži od razlučnog vjerovnika VARGON d.o.o., Kukuljanovo, Kukuljanovo 352, OIB: 12345076041, koji je sudjelujući u postupku ponude i dražbe za predmetnu nekretninu opterećenu razlučnim pravom izjavio prijebor za procijenjenu vrijednost od 355.000,00 kuna sa svojom tražbinom prema dužniku, u korist računa stečajnog dužnika otvoren kod ADDIKO BANK, IBAN: HR88 2500 0091 1014 6732 9 uplati iznos stvarnih troškova unovčenja predmeta razlučnog prava u iznosu od 38.127,32 kuna.

Stečajni upravitelj
Krešimir Fučkar mag.oec.