

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Zagrebu
Poslovni broj spisa: St- 4197/2016
Dužnik: ENEL d.o.o. ustečaju
Petrova ulica 15, Zagreb
OIB: 49995760103

PRIJEDLOG ZA NAMIRENJE RAZLUČNIH VJEROVNICA

Obzirom da je unovčena sva imovina koja čini stečajnu masu, podnosi se korigirani prijedlog namirenja razlučnih vjerovnika, sa točnim izračunom troškova i ostalih obveza stečaje mase koje terete pojedine nekretnine/pokretnine. Obzirom da je prijedlogom za namirenje obuhvaćeno veći broj nekretnina te se radi o različitim razlučnim vjerovnicima, radi preglednosti i lakšeg praćenja, u nastavku se daje cjelovit prijedlog namirenja razlučnih vjerovnika, temeljem kojeg će stečajni sud donositi odluke o namirenju razlučnih vjerovnika. Zbog navedenog, povlačim prijedlog namirenja razlučnih vjerovnika od 13.01.2022. (objavljen na e-Oglasnoj dana 17.01.2022.) i njegovu dopunu od 06.02.2022. (objavljeno na e-Oglasnoj ploči dana 07.02.2022.)

I. PPRODAJA NEKRETNINA NA KOJIMA JE OSNOVANO ZALOŽNO PRAVO

Nakon provedenog ovršnog postupka, ovršni sud donio je sljedeća rješenja o dosudi:

1. Rješenjem Općinskog Građanskog suda u Zagrebu, posl. br. St-2375/20-64 od dana 06.07.2021. godine dosuđuje se kupcu Kseniji Pišćević, Zagreb, Podbrežje XIIA 4, OIB: 749731193238 nekretnina ovršenika i to 10. Suvlasnički dio: 1990/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10), trosobni stan u potkrovlju oznake ST-B10 sadržaja: ulazni prostor, dvije kupaonice wc, dnevni boravak sa blagovaonicom, kuhinja, predsoblje, gospodarstvo, tri spavaće sobe, te dvije loggie i dvije terase, stambene korisne površine 104,52 m², neodvojivo povezano sa vlasništvom otvorenog asfaltiranog parkirnog mjesta PM-10 neto korisne površine 2,45 (12,25) m², sveukupne neto korisne površine 106,97 m², u planu posebnih dijelova zgrade označeno smeđom bojom, koji stan se nalazi na kat. čest. 1997/1 stambena zgrada br. 8 Oreškovićeve (pov. 188 čm) i dvorište (pov. 339 čm) upisana u z.k.ul. 1503 k.o. Zaprudski otok, na ime ovršenika u cijelosti, za iznos od 950.000,00 kuna.
2. Rješenjem Općinskog Građanskog suda u Zagrebu, posl. br. St-2375/20-65 od dana 06.07.2021. godine dosuđuje se kupcu Pero Jurić, Zagreb, Vrandučka ulica 1, OIB: 92165563560 nekretnina ovršenika upisana u z.k.ul. 643 k.o. Buzin, kat. čest. 658/1 oranica velika cesta 658/1 površine 3816 m² i kat. čest. 658/6 oranica velika cesta površine 3816 m² na ime ovršenika u cijelosti, za iznos od 2.473.333,33 kuna.
3. Rješenjem Općinskog Građanskog suda u Zagrebu, posl. br. St-2375/20-66 od dana 06.07.2021. godine dosuđuje se kupcu Pero Jurić, Zagreb, Vrandučka ulica 1, OIB: 92165563560 nekretnina ovršenika upisana u z.k.ul. 1968 k.o. Resnik, kat. čest. 2839/115 oranica gor. Retkovčina u prevendi površine 815 čhv, na ime ovršenika u cijelosti, za iznos od 48.500,00 kuna.
4. Rješenjem Općinskog Građanskog suda u Zagrebu, posl. br. St-2375/20-67 od dana 06.07.2021. godine Dosuđuje se kupcu Pero Jurić, Zagreb, Vrandučka ulica 1, OIB: 92165563560 nekretnina ovršenika upisana u z.k.ul. 1900 k.o. Resnik, kat. čest. 2839/76 oranica gor. Retkovčina u prevendi

površine 724 čhv, na ime ovršenika u cijelosti, za iznos od 43.000,00 kuna.

5. Rješenjem Općinskog Građanskog suda u Zagrebu, posl. br. St-2375/20-68 od dana 06.07.2021. godine dosuđuje se kupcu Pero Jurić, Zagreb, Vrandučka ulica 1, OIB: 92165563560 nekretnina ovršenika upisana u z.k.ul. 24103 k.o. Resnik, kat. čest. 2839/75 oranica gor. Retkovčina u prevendi površine 744 čhv, na ime ovršenika u cijelosti, za iznos od 44.000,00 kuna.

Nakon što su kupci u cijelosti izvršili uplatu kupovnine sukladno rješenju o dosudi, te nakon održanog ročišta za diobu kupovine, ovršni sud je dana 16. studenog 2021. godine donio rješenje temeljem kojeg se iz iznosa cijene od ukupno 3.558.883,33 kuna dobivene prodajom nekretnina pobliže opisanih u rješenjima u dosudi (pod točkama 1. do 5.) nakon namirenja nužnih troškova ovršnog postupka sukladno članku 113. Ovršnog zakona (200,00 na ime plaćenih pristojbi i 401,50 kn na ime predujma za provedbu ovrših radnji razgledavanja nekretnina) na račun Trgovačkog suda u Zagrebu, poziv na broj 4197/2016 slijedi isplata iznosa od 3.558.231,83 kuna

II. PRIKAZ OSTVARENE KUPOVINE ZA SVAKU NEKRETNINU POJEDINAČNO I IZRAČUN POSTOTKA SUDJELOVANJA U UKUPNIM TROŠKOVIMA

Tabela 1. Postotak sudjelovanja nekretnina u općim troškovima stečajnog postupka i ostalim obvezama stečajne mase

| Opis pokretnina | Unovčena vrijednost Iznos/kn | %Postotak |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------|
| Unovčena stečajna masa -priljev od vrijednosnica 403.540,46 kn -priljev od prodaje pokretnina 11.387,50 kn -priljev od zakupa garažnog mjesta 1.378,14 | 416.306,10 | 8,62% |
| Nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, zemljišnoknjižne oznake kat. čest.1997/1, zk.ul 1503, k.o. Zaprudski otok, koja u naravi predstavlja: 10. suvlasnički dio: 1990/10000, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) - trosoban stan u potkrovlju oznake ST-B10, sveukupne neto površine 106.97 m ² , vlasništvo 1/1 | 950.000,00 | 19,68% |
| Nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb i to: -kat. čest 2839/76, zk.ul 1900, k.o. Resnik, -kat.čest 2839/75, zk.ul.24103, k.o. Resnik -kat.čest 2839/115, zk.ul.1968, k.o. Resnik, sve 1/1 | 135.500,00 | 2,81% |
| Nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel odjel Novi Zagreb, zemljišnoknjižne oznake kat. čest. 658/1 i 658/6, zk.ul 643, k.o. Buzin, 1/1 | 2.473.333,33 | 51,24% |
| Nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Rijeka, zemljišnoknjižne oznake: -kat.čest. 63/3, zk.ul.2224, k.o. Kostrena Lucija, 1/1 -kat.čest. 63/4, zk.ul.328, k.o. Kostrena Lucija, 1/1 -kat.čest. 63/2, zk.ul.330, k.o. Kostrena Lucija, za 10/24 dijela | 851.701,15 | 17,65% |

| | | |
|---------------|---------------------|-------------|
| UKUPNO | 4.826.840,58 | 100% |
|---------------|---------------------|-------------|

Tabela 2. Opći troškovi stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase koji terete svaku od prodanih nekretnina u razmjernom dijelu

| Opis troškova | Ukupni troškovi/kn | Troškovi 19,68% (unovčeno 905.000,00 kn) | Troškovi 2,81% (unovčeno 135.500,00 kn) | Troškovi 51,24% (unovčeno 2.473.333,33 kn) | Troškovi 8,62% (unovčeno 416.306,10) | Troškovi 17,65% (unovčeno 851.701,15) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| 1.Troškovi knjigovodstvenih usluga od otvaranja stečaja, od 06/2018.do 12/2021 | 82.180,00-18.755,93= <u>68.424,07 kn</u> | 13.465,86 kn | 1.922,72 kn | 35.060,49 kn | 5.898,15 kn | 12.076,85 kn |
| Bankarski troškovi vođenja računa i naknade | 2.998,77-491,33 = <u>2.507,44 kn</u> | 493,46 kn | 70,46 kn | 1.284,81 kn | 216,15 kn | 442,56 kn |
| 3. Materijalni uredski troškovi – trošak uredskog papira, tonera, registratora, pečata, poštarine, biljega, NKD prijave, CHV | 1.498,37 – 588,47 = <u>909,90 kn</u> | 179,07 kn | 25,57 kn | 466,23 kn | 78,43 kn | 160,60 kn |
| 4. Putni troškovi stečajnog upravitelja | 2.064,00 – 629,41 = <u>1.434,59 kn</u> | 282,33 kn | 40,31kn | 735,09 kn | 123,66 kn | 253,20 kn |
| Ukupno troškovi | 73.276,00 kn | 14.420,72 kn | 2.059,06 kn | 37.546,62 kn | 6.316,39 kn | 12.933,21 (|

Napomena: ukupni opći troškovi prikazani u tabeli 2., umanjeni su za opće troškove koji su teretili ranije prodanu nekretninu upisanu u zemljišne knjige Općinskog suda u Zagrebu, Knjiga PU: Zagreb, kat.čest br. d.2476/1 (nova izmjera br. 5461) k.o. Centar (Petrova 15) i koji su namireni u dosadašnjem tijeku stečajnog postupka, a kupovina isplaćena razlučnom vjerovniku.

Upravo zbog činjenice što je nekretnina u Petrovoj 15 u Zagrebu podana ranije, predmetna nekretnine ne može biti uključena u tabelu 1. radi izračuna troškova koji su nastali i nakon njezine prodaje, već su troškovi ukupne stečajne mase (pa tako i troškovi nekretnina koje su predmet namirenja) umanjeni za troškove koji su teretili nekretninu u Petrovoj 15

Tabela 3. – obračuna nagrade stečajnom upravitelju na ukupno unovčenu stečajnu masu u iznosu od 7.350.540,58

| RB | OD | DO | razlika | % | IZNOS/kn |
|----|--------------|----------------|--------------|-----|-------------------|
| 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 | 300.000,10 | 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 | 5.000.000,00 | 4.000.000,00 | 7% | 280.000,00 |
| | 5.000.000,01 | 7.350.590,58 | 2.350.590,58 | 6% | 141.035,43 |
| | | UKUPNO: | | | 520.035,43 |

Tabela 4. – izračun nagrada stečajnom upravitelju za svaku nekretninu, razmjerno učešću pojedine nekretnine u ukupnoj vrijednosti unovčene stečajne mase

| Opis unovčene stečajne mase | Iznos unovčenja/kn | Postotak u ukupnoj stečajnoj masi | Bruto nagrada stečajnom upravitelju |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------|
| Unovčena stečajna masa -priljev od vrijednosnica 403.540,46 kn -priljev od prodaje pokretnina 11.387,50 kn -priljev od zakupa garažnog mjesta 1.378,14 | 416.306,10 | 5,66% | 5,66 x 520.035,43 29.434,00 kn |
| Nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Zagrebu, Knjiga PU: Zagreb, kat.čest br. d.2476/1 (nova izmjera br. 5461) k.o. Centar, što u naravi predstavlja stan na prvom katu koji se sastoji od četiri i pol sobe i ostalih prostorija ukupne površine 160,47 čm, na adresi u Zagrebu, Petrova 15, 1/1 | 2.523.750,00 | 34,33% | 34,33 x 520.035,43 178.528,16 kn |
| Nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, zemljišnoknjižne oznake kat. čest.1997/1, zk.ul 1503, k.o. Zaprudski otok, koja u naravi predstavlja: 10. suvlasnički dio: 1990/10000, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) - trosoban stan u potkrovlju oznake ST-B10, sveukupne neto površine 106.97 m2, vlasništvo 1/1 | 950.000,00 | 12,93% | 12,93 x 520.035,43 67.240,58 kn |
| Nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb i to: -kat. čest 2839/76, zk.ul 1900, k.o. Resnik, -kat.čest 2839/75, zk.ul.24103, k.o. Resnik -kat.čest 2839/115, zk.ul.1968, k.o. Resnik, sve 1/1 | 135.500,00 | 1,84% | 1,84 x 520.035,43 9.568,65 kn |
| Nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel odjel Novi | 2.473.333,33 | 33,65% | 33,65 x 520.035,43 174.991,93 kn |

| | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------|-----------------------------------------------|
| Zagreb, zemljišnoknjižne oznake kat. čest. 658/1 i 658/6, zk.ul 643, k.o. Buzin, 1/1 | | | |
| Nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Rijeka, zemljišnoknjižne oznake: -kat.čest. 63/3, zk.ul.2224, k.o. Kostrena Lucija, 1/1 -kat.čest. 63/4, zk.ul.328, k.o. Kostrena Lucija, 1/1 -kat.čest. 63/2, zk.ul.330, k.o. Kostrena Lucija, za 10/24 dijela | 851.701,15 | 11,59% | 11,59 x 520.035,43 60.272,11 kn |
| UKUPNO | 7.350.590,58 | 100% | 520.035,43 |

Obzirom da je unovčena sva stečajna masa, a nagrada stečajnom upravitelju se obračunava s osnove vrijednosti unovčene stečajne mase, nagrada je obračunata razmjerno učešću pojedine nekretnine u ukupno unovčenoj stečajnoj masi

III.

PRIJEDLOG NAMIRENJA RAZLUČNOG VJEROVNICA IZ KUPOVINE OSTVARENE PRODAJOM NEKRETNINE UPISNE U ZEMLJIŠNE KNJIGE OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB, kat.čest. 1997/1, suvlasnički dio: 1990/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10), zk.ul. 1503, k.o. Zaprudski otok

Tabela 5. Troškovi stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase koji neposredno terete nekretninu u 100% iznosu

| Troškovi u 100% iznosu | Iznos / kn |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1. Režijski troškovi nekretnine, stana u Oreškovićevoj 8 - komunalna naknada, naknada za uređenje voda, opskrba vodom, čistoća – 16.622,38 kn ,plin 762,00 kn struja 984,09 kn, pričuva 14.456,85 kn | 32.825,32 kn |
| 2. Troškovi održavanje nekretnine - hitne intervencije i sanacija terase i soboslikarski radovi 41.063,65 kn, ugovor o djelu sa porezima i doprinosima 4.075,13 kn | 45.138,78 kn |
| 3. Trošak procjene nekretnine, Oreškovićeva 8 – materijalni troškovi za izradu procjembenog elaborata | 375,00 kn |
| 4. Materijalni troškovi fotokopiranja procjembenog elaborata | 133,75 kn |
| 5. Trošak razgledavanja nekretnine u ovršnom postupku (predujam za ovršnu radnju) | 128,50 kn |
| 6. Sudske pristojbe u ovršnom postupku. | 53,38 kn |
| 7. Trošak oglašavanja prodaje nekretnine u javnom glasilu | 679,90 kn |
| 8. Putni nalozi stečajnog upravitelja nastali povodom održavanja nekretnina | 2.612,00 kn |
| 9. Putni nalozi stečajnog upravitelja u svezi provođenja stečajnog postupka radi prodaje nekretnine, Općinski Građanski sud u Zagrebu | 688,60 kn |
| 10. Bruto nagrada stečajnom upravitelju | 67.240,58 |
| Ukupno troškovi | 149.875,81 |

Obrazloženje (općih) posrednih troškova u iznosu od 14.420,72 kn (iskazani u tabeli 2.)

Postotak općih troškova koji terete nekretninu u iznosu od 19,68% obračunat je na način da je stavljena u omjer sva unovčena vrijednost stečajne mase (osim stana u Petrovoj 15 koji je već prethodno prodan i namiren je razlučni vjerovnik) i unovčena vrijednost nekretnine od 950.000,00 kn, kako je to prikazano u tabeli 1 ($950.000,00/4.826.840,58 = 19,68\%$) a zatim su stvarno nastali troškovi umanjeni za troškove koji su teretili ranije prodanu nekretninu za iznos od 20.465,14 kn (stan u Petrovoj 15).

Opći troškovi stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase u ukupnom iznosu od 73.276,00 kuna prikazani u tabeli 2, terete nekretninu u iznosu od 19,68 %, što iznosi 14.420,72 kuna, a sastoje se od sljedećih troškova: trošak knjigovodstvenih usluga u iznosu od 13.465,86 kn, bankarski troškovi 493,46 kn, materijalni uredski troškovi 179,07 kn i putni troškovi stečajnog upravitelja u iznosu od 282,33 kn (putni troškovi obuhvaćaju odlazak na ispitno i izvještajno ročište dana 03.10.2018., Skupština vjerovnika 12.04.2021., ročište na Trgovačkom sudu u Zagrebu 13.04.2021. i Skupština vjerovnika 26.04.2021.)

Obrazloženje neposrednih troškova u iznosu od 149.875,81 (iskazani u tabeli 5.)

Troškovi koje neposredno terete nekretninu, sastoje se od sljedećih pojedinačnih troškova:

a) Režijski troškovi u iznosu od 32.825,32 kn (komunalna naknada, naknada za uređenje voda, opskrba vodom i čistoća u iznosu od 16.622,38 kn, plin 762,00 kn, struja 984,09 kn, pričuva 14.456,85 kn)

b) Troškovi održavanja nekretnine u iznosu od 45.138,78 kn, obuhvaćaju trošak sanacije i rekonstrukcija glavnog odvoda fekalne kanalizacije zgrade u kojoj su sudjelovali svi stanari u iznosu od 7.053,95 kn. Nadalje, stan je imao nedostatak na velikoj i maloj terasi vezano za odvod na velikoj terasi i nepravilno izvedenu hidroizolaciju na maloj terasi, a što je imalo za posljedicu često začepljenje odvoda na velikoj terasi i procurijevanje vode (kišnice) sa male terase u daljnje dijelove zgrade, što je prouzročilo štetu u stanu ispod predmetnog stana i na zajedničkim dijelovima zgrade (hodniku i haustoru). U dva navrata je izvršena hitna intervencija odčepljenja odvoda na velikoj terasi te je po toj osnovi nastao trošak u iznosu od 4.612,50 kn. Zbog navedenih nedostataka u izgradnji, na zahtjev predstavnika stanara i uz suglasnost razlučnog vjerovnika, izvršena je sanacija male terase (sanirana je hidroizolacija i ponovo su postavljene keramičke pločice) te je po toj osnovi nastao trošak u iznosu od 25.197,20 kn, te su radi saniranja štete prouzročene procurijevanjem vode na stubištu i stana ispod izvedeni soboslikarski radovi u iznosu od 4.200,00 kn. Nakon hitnih intervencija sklopljen je Ugovor o djelu sa stanarom zgrade čije je obveza bila da obilazi veliku terasu u stanu i čisti je od smeća (lišće koje je dovodilo do začepljenja sifona) te sanira oborinske vode i druge padaline, sa ciljem sprječavanja daljnjeg začepljenja sifona i prodora vode u druge dijelove zgrade, te je po osnovu ugovora o djelu plaćen iznos od 4.075,13 kuna (2.800,00 kn naknada i 1.275,13 porezi i doprinosi).

c) Trošak izrade procjembenog elaboratu u iznosu od 375,00 kn. Obzirom da je razlučni vjerovnik po ovlaštenom sudskom vještaku izradio procjembeni elaborat, uz suglasnost razlučnog vjerovnika, predmetni procjembeni dostavljen u ovršni postupak radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine te su procjenitelji plaćeni samo materijalni troškovi izrade procjembenog elaborata.

d) Troškovi fotokopiranja u iznosu od 133,75 odnose se na fotokopiranje i dostavu elaborata zainteresiranim kupcima

e) Trošak razgledavanja nekretnine u iznosu od 128,50 kn, plaćen je u ovršnom postupku po osnovu predujma u izvođenju ovršnih radnji (umjesto ovrhovoditelja)

f) Sudske pristojbe u iznosu od 53,38 kn, koje su plaćane u ovršnom postupku radi prodaje nekretnina u ukupnom iznosu od 200,00 kuna (za sve tri nekretnine koje su bile predmet ovršnog postupka), obračunate su u razmjernom dijelu od 26,69% i iznose 53,38 kn

g) Trošak oglašavanja nekretnina putem javnih glasila u iznosu od 679,90 kn

h) Putni nalozi stečajnog upravitelja koji su nastali isključivo povodom održavanje nekretnine u iznosu od 2.612,00 kn, prema specifikaciji sadržanoj u putnim nalogima: 10.07.2018.- obilazak nekretnine i primopredaja,

27.09.2019. – hitne intervencije zbog procurijevanja vode, 30.09.2020. – sastanak sa izvođačima radi davanja ponuda za sanaciju terase, 02.11.2020. – intervencije zbog procurijevanja vode, 25.06.2021. – primopredaja izvršenih radova sanacije terase

i) Putni nalozi stečajnog upravitelja u svezi provođenja ovršnog postupka radi prodaje nekretnine u iznosu od 688,60 kn. Obračun je izvršen na način da je od ukupne sume putnih naloga u svezi provođenja ovršnog postupka od 2.580,00 kn obračunat razmjerni dio od 26,69%. ($2.580,00 \text{ kn} \times 26,69\% = 688,60 \text{ kn}$). Putni nalozi odnose se na odlazak na ovršna ročišta pred Općinskim građanskim sudom: 20.11.2018., 14.10.2020., 01.07.2021. i razgledavanje nekretnine u ovršnom postupku 11.06.2021.

j) Bruto nagrada stečajnom upravitelju u iznosu od 67.240,58 kn, izračunata je na način da je kao osnovica za obračun nagrade uzeta ukupno unovčena vrijednost stečajne mase u iznosu od 7.350.590,58 kn (tabela 3). prema kojoj bruto nagrada iznosi 520.035,43 kuna

Obračunata ukupna nagrada od 520.035,43 kuna raspodijeljena je na razmjerno učešću nekretnine u ukupno unovčenoj stečajnoj masi ($950.000,00 / 7.350.590,58 \text{ kn} = 12,93\%$) slijedom čega nagrada stečajnom upravitelju iznosi kn 67.240,58 kn ($12,93\% \times 520.035,43 = 67.240,58 \text{ kn}$) (tabela 4)

Razlučni vjerovnik snosi ukupne troškove u iznosu od 354.296,53 kuna od čega

- Iznos 190.000,00 kn po osnovu PDV-a (obračunato na osnovicu od 950.000,00 kn)
- Iznos od 14.420,72 kn kn pod osnovu općih (posrednih) troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase u razmjernom dijelu (tabela 2)
- Iznos od 149.875,81 kn po osnovu neposrednih troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase (tabela 5)

Nakon namirenja troškova unovčenja u iznosu od 354.296,53 kuna, tražbina razlučnog vjerovnik namiruje se u iznosu 595.703,47 kn ($950.000,00 - 354.296,53 \text{ kuna}$ kuna)

Sukladno čl. 253. st.1. Stečajnog zakona, predlažem da se iz utrška u iznosu od 950.000,00 kn, ostvarenog prodajom nekretnine stečajnog dužnika upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, zemljišnoknjižne oznake kat. čest.1997/1, zk.ul 1503, k.o. Zaprudski otok, koja u naravi predstavlja: 10. suvlasnički dio: 1990/10000, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) - trosoban stan u potkrovlju oznake ST-B10, sveukupne neto površine 106.97 m2,

1. U stečajnu masu unese iznos od 354.296,53 kuna za namirenje troškova unovčenja i pripadajućeg PDV-a, na račun stečajnog dužnika ENEL d.o.o. u stečaju, koji se vodi kod Raiffeisen Bank d.d., IBAN: HR 9524840081135088177.
2. Sa preostalim iznosom od 595.703,47 kn da se namiri tražbina razlučnog vjerovnika, DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, SCHOCHENMÜHLESTRASSE 4, 6349 BAAR, ŠVICARSKA, na ime dijela glavnice duga

Obrazloženje obveze plaćanja PDV-a

Predmetna nekretnina u naravi stan, koji je kod stečajnog dužnika u poslovnim knjigama knjižen na zalihama i nikad nije bio stavljen u uporabu, slijedom čega je oporeziv poreznom na dodanu vrijednost te je potrebno kod obračuna troškova unovčenja obračunati PDV od 25%.

Odredbom članka 254. st.3.. Stečajnog zakona utvrđeno je, ako je zbog unovčenja stečajna masa opterećena porezom, iznos tog poreza pridodaje se paušalu troškova unovčenja odnosno stvarno nastalim troškovima unovčenja.

Člankom 40. stavak 1. točka j) Zakona o porezu na dodanu vrijednost, utvrđena je obveza plaćanja PDV-a na isporuku građevina ili njezinih dijelova i zemljišta na kojima se one nalaze prije prvog korištenja odnosno nastanjenja, odnosno kod kojih od datuma prvog nastanjenja odnosno korištenja do datuma sljedeće isporuke nije prošlo više od 2 godine.

Člankom 40. stavak 7. Zakona o porezu na dodanu vrijednost utvrđeno je da se prvim nastanjenjem odnosno korištenjem smatra trenutak stavljanja nekretnine u uporabu o čemu porezni obveznik mora imati odgovarajuću dokumentaciju.

Člankom 72.b. Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost utvrđeno je da se prvo nastanjenje odnosno korištenje dokazuje jednim od sljedećih dokumenata: dokumentacijom nadležnog tijela o prebivalištu/uobičajenom boravištu, knjigovodstvenom evidencijom kojom su građevina odnosno njezini dijelovi stavljaju u uporabu, bilo kojom drugom dokumentacijom kojom se dokazuje korištenje nekretnine i njezinih dijelova kao što su ugovor o najmu, ugovor o isporuci električne energije, vode i slično.

Nastavno na naprijed citirane odredbe Zakona i Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost, napominjem da predmetna nekretnine nikad nije bila korištena/nastanjena a što proizlazi iz sljedećih činjenica i okolnosti:

- stečajni dužnik na adresi predmetne nekretnine, Oreškovićeve 8 u Zagrebu, nije imao registrirano sjedište nit je na bilo koji način predmetnu nekretninu koristio u poslovne ili neke druge svrhe,
- u poslovnim knjigama predmetna nekretnina knjižena je na zalihama, a temeljem koje poslovne evidencije proizlazi da ista nikad nije stavljena u uporabu odnosno da nije korištena,
- računi za struju, vodu, plin i čistoću plaćani su u paušalnom iznosu, te se temeljem potrošnje energenata nedvojbeno može zaključiti da nekretnina nikad nije bila u uporabi (u punom iznosu plaćani su samo komunalna naknada, naknada za uređenje voda i pričuva, a to se ne može uzeti kao dokaz o korištenju nekretnine)

Vezano za obračun i plaćanje PDV-a, iz **mišljenja Ministarstva financija, Porezna uprava, Središnji ured, Klasa: 410-19/19-02/6, Urbroj: 513-07-21-01/19-3 od dana 28. veljače 2019. godine**, koje mišljenje se odnosi na obračun i plaćanje PDV-a kod isporuke nekretnine u postupku ovrhe građaninu (stanica 3. mišljenja), proizlazi da ako nekretnina nije korištena, isporuka podliježe oporezivanju PDV-om. Budući da kupac nije obveznik PDV-a, na isporuku predmetne nekretnine primjenjuje se redovni postupak oporezivanja odnosno isporučitelj obračunava PDV, te se smatra da je u cijeni postignutoj u postupku ovrhe sadržan PDV, te se isti izračunava primjenom preračunate stope na cijenu postignutu u postupku ovrhe.

- Prilog: Mišljenja Ministarstva financija, Porezna uprava, Središnji ured, Klasa: 410-19/19-02/6, Urbroj: 513-07-21-01/19-3 od dana 28. veljače 2019. godine

Sa poreznog stajališta, ovdje posebno skrećem pozornost na činjenicu, obzirom da je stečajni dužnik u sustavu PDV-a, bez obzira što je nekretnina starija od 10 godina (izgrađena 2010. i stečajni dužnik stekao vlasništvo 14.07.2010. godine), ne može se izvršiti ispravak korištenog pretporeza i na taj način omogućiti prodaju nekretnine bez PDV-a, jer nekretnina nikad nije korištena (evidentirana je na zalihama kao i svaka druga roba namijenjena daljnjoj prodaji i na koju prilikom prodaje prodavatelj obračunava PDV)

IV.

PRIJEDLOG NAMIRENJA RAZLUČNOG VJEROVNICA IZ KUPOVINE OSTVARENE PRODAJOM NEKRETNINE UPISNE U ZEMLJIŠNE KNJIGE Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, kat. čest. 2839/115 upisano u zk.ul 1968, kat. čest. 2839/76 upisano u zk.ul 1900, kat. čest 2839/75 upisano u zk.ul 24103, sve k.o. Resnik

Tabela 6. Troškovi stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase koji neposredno terete nekretninu

| Troškovi u 100% iznosu | Iznos / kn |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 1. Trošak izrade procjembenog elaborata i dopuna procjene | 1.625,00 kn |
| 2. Trošak razgledavanja nekretnine, predujam za ovršne radnje razgledavanja | 134,80 kn |
| 3. Sudske pristojbe z ovršnom postupku | 7,62 kn |
| 4. Oglašavanje prodaje putem javnih glasila | 679,90 kn |
| 5. Putni nalozi stečajnog upravitelja u svezi provođenja stečajnog postupka radi prodaje nekretnine, Općinski Građanski sud u Zagrebu | 98,30 kn |
| 6. Bruto nagrada stečajnom upravitelju | 9.568,65 kn |
| Ukupno troškovi | 12.114,27 kn |

Obrazloženje (općih) posrednih troškova u iznosu od 2.059,06 (iskazani u tabeli 2.)

Postotak općih troškova koji terete nekretninu u iznosu od 2,81% obračunat je na način da je stavljena u omjer sva unovčena vrijednost stečajne mase (osim stana u Petrovoj 15 koji je već prethodno prodan i namiren je razlučni vjerovnik) i unovčena vrijednost nekretnine od 135.500,00 kn, kako je to prikazano u tabeli 1 ($135.500,00 / 4.826.840,58 = 2,81\%$) a zatim su stvarno nastali troškovi umanjeni za troškove koji su teretili ranije prodanu nekretninu za iznos od 20.465,14 kn (stan u Petrovoj 15).

Opći troškovi stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase u ukupnom iznosu od 73.276,00 kuna prikazani u tabeli 2, terete nekretninu u iznosu od 2,81 % , što iznosi 2.059,06 kuna, a sastoje se od slijedećih troškova: trošak knjigovodstvenih usluga u iznosu od 1.922,72 kn, bankarski troškovi 70,46 kn, materijalni uredski troškovi 25,57 kn i putni troškovi stečajnog upravitelja u iznosu od 40,31 kn (putni troškovi obuhvaćaju odlazak na ispitno i izvještajno ročište dana 03.10.2018., Skupština vjerovnika 12.04.2021., ročište na Trgovačkom sudu u Zagrebu 13.04.2021. i Skupština vjerovnika 26.04.2021.)

Obrazloženje neposrednih troškova u ukupnom iznosu od 12.114,27 kn (iskazani u tabeli 6.)

a) Trošak izrade procjembenog elaborata i njegove dopune u iznosu od 1.625,00 kn.

Obzirom da je razlučni vjerovnik po ovlaštenom sudskom vještaku izradio procjembeni elaborat, uz suglasnost razlučnog vjerovnika, predmetni procjembeni dostavljen u ovršni postupak radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine te su procjenitelju plaćeni samo materijalni troškovi izrade procjembenog elaborata u iznosu od 375,00 kn. Međutim kako je u procjembenom elaboratu izvršena jedinstvena procjena za sve tri zemljišne čestice (nekretnine), na zahtjev ovršnog suda, izvršena je dopuna procjembenog elaborata na način da je za svaku česticu posebno utvrđena vrijednost, te je dopuna procjene iznosila 1.250,00 kn

c) Trošak razgledavanja nekretnine u iznosu od 134,80 kn, plaćen je u ovršnom postupku po osnovu predujma u izvođenju ovršnih radnji (umjesto ovrhovoditelja)

d) Sudske pristojbe u iznosu od 7,62 kn, koje su plaćane u ovršnom postupku radi prodaje nekretnina u ukupnom iznosu od 200,00 kuna (za sve tri nekretnine koje su bile predmet ovršnog postupka), obračunate su u razmjernom dijelu od 3,81% i iznose 7,62 kn

e) Trošak oglašavanja nekretnina putem javnih glasila u iznosu od 679,90 kn

f) Putni nalozi stečajnog upravitelja u svezi provođenja ovršnog postupka radi prodaje nekretnine u iznosu od 98,30 kn. Obračun je izvršen na način da je od ukupne sume putnih naloga u svezi provođenja ovršnog postupka od 2.580,00 kn obračunat razmjerni dio od 3,81% ($2.580,00 \text{ kn} \times 3,81\% = 98,30 \text{ kn}$) Putni nalozi odnose se na ročište pred Općinskim građanskim sudom: 20.11.2018., 14.10.2020., 01.07.2021. i razgledavanje nekretnina 11.06.2021.

g) Bruto nagrada stečajnom upravitelju u iznosu od 9.568,65 kn, izračunata je na način da je kao osnovica za obračun nagrade uzeta ukupno unovčena vrijednost stečajne mase u iznosu od 7.350.590,58 kn (tabela 3). prema kojoj bruto nagrada iznosi 520.035,43 kuna

Obračunata ukupna nagrada od 520.035,43 kuna raspodijeljena je na razmjerno učešću nekretnine u ukupno unovčenoj stečajnoj masi ($135.500,00 / 7.350.590,58 \text{ kn} = 1,84\%$) slijedom čega nagrada stečajnom upravitelju iznosi kn 9.568,65 ($1,84\% \times 520.035,43 = 9.568,65 \text{ kn}$) (tabela 4)

Razlučni vjerovnik snosi ukupne troškove u iznosu od 14.173,33 kuna od čega

- Iznos od 2.059,06 kn pod osnovu općih (posrednih) troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase u razmjernom dijelu (tabela 2)
- Iznos od 12.114,27 kn po osnovu neposrednih troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase (tabela 6.)

Nakon namirenja troškova unovčenja u iznosu od 14.173,33 kn, tražbina razlučnog vjerovnik namiruje se u iznosu 121.326,67 kn (135.500,00 -14.173,33 kuna)

Sukladno čl. 253. st.1. Stečajnog zakona, predlažem da se iz utrška u iznosu od 135.500,00 kn, ostvarenog prodajom nekretnine stečajnog dužnika upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, kat. čest. 2839/115 upisano u zk.ul 1968, kat. čest. 2839/76 upisano u zk.ul 1900, kat. čest 2839/75 upisano u zk.ul 24103, sve k.o. Resnik

1. U stečajnu masu unese iznos od 14.173,33 kn kuna za namirenje troškova unovčenja, na račun stečajnog dužnika ENEL d.o.o. u stečaju, koji se vodi kod Raiffeisen Bank d.d., IBAN: HR 9524840081135088177.
2. Sa preostalim iznosom od 121.326,67 kn da se namiri tražbina razlučnog vjerovnika, DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, SCHOCHENMÜHLESTRASSE 4, 6349 BAAR, ŠVICARSKA, na ime dijela glavnice duga

V.

PRIJEDLOG NAMIRENJA RAZLUČNOG VJEROVNICA IZ KUPOVINE OSTVARENE PRODAJOM NEKRETNINE UPISNE U ZEMLJIŠNE KNJIGE Općinskog suda u Novom Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, zemljišnoknjižne oznake kat. čest. 658/1 i 658/6, zk.ul 643, k.o. Buzin, 1/1

Tabela 7. Troškovi stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase koji neposredno terete nekretninu

| Troškovi u 100% iznosu | Iznos / kn |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 1. Trošak izrade procjembenog elaborata | 3.125,00 kn |
| 2. Trošak razgledavanja nekretnine, predujam za ovršne radnje razgledavanja | 138,50 kn |
| 3. Sudske pristojbe u ovršnom postupku | 139,00 kn |
| 4. Oglašavanje prodaje putem javnih glasila | 679,90 kn |
| 5. Putni nalozi stečajnog upravitelja u svezi provođenja stečajnog postupka radi prodaje nekretnine, Općinski Građanski sud u Zagrebu | 1.793,10 kn |
| 6. Bruto nagrada stečajnom upravitelju | 174.991,93 |
| Ukupno troškovi | 180.867,43 kn |

Obrazloženje (općih) posrednih troškova u iznosu od 37.546,62 kn (iskazani u tabeli 2.)

Postotak općih troškova koji terete nekretninu u iznosu od 51,24% obračunat je na način da je stavljena u omjer sva unovčena vrijednost stečajne mase (osim stana u Petrovoj 15 koji je već prethodno prodan i namiren je razlučni vjerovnik) i unovčena vrijednost nekretnine od 2.473.333,33 kn, kako je to prikazano u tabeli 1 ($2.473.333,33 / 4.826.840,58 = 51,24\%$) a zatim su stvarno nastali troškovi umanjeni za troškove koji su teretili ranije prodanu nekretninu za iznos od 20.465,14 kn (stan u Petrovoj 15).

Opći troškovi stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase u ukupnom iznosu od 73.276,00 kuna prikazani u tabeli 2, terete nekretninu u iznosu od 51,24 % , što iznosi 37.546,62 kn, a sastoje se od slijedećih troškova: trošak knjigovodstvenih usluga u iznosu od 35.060,49 kn, bankarski troškovi 1.284,81 kn, materijalni uredski troškovi 466,23 kn i putni troškovi stečajnog upravitelja u iznosu od 735,09 kn (putni troškovi obuhvaćaju odlazak na ispitno i izvještajno ročište dana 03.10.2018., Skupština vjerovnika 12.04.2021., ročište na Trgovačkom sudu u Zagrebu 13.04.2021. i Skupština vjerovnika 26.04.2021.)

Obrazloženje neposrednih troškova u iznosu od 180.867,43 kn (iskazani u tabeli 7)

a) Trošak izrade procjembenog elaborata u iznosu od 3.125,00 kn.

c) Trošak razgledavanja nekretnine u iznosu od 138,50 kn, plaćen je u ovršnom postupku po osnovu predujma u izvođenju ovršnih radnji (umjesto ovrhovoditelja)

d) Sudske pristojbe u iznosu od 139,00 kn, koje su plaćane u ovršnom postupku radi prodaje nekretnina u ukupnom iznosu od 200,00 kuna (za sve tri nekretnine koje su bile predmet ovršnog postupka), obračunate su u razmjernom dijelu od 69,50% i iznose 139,00 kn

e) Trošak oglašavanja nekretnina putem javnih glasila u iznosu od 679,90 kn

f) Putni nalozi stečajnog upravitelja u svezi provođenja ovršnog postupka radi prodaje nekretnine u iznosu od 1.793,10 kn. Obračun je izvršen na način da je od ukupne sume putnih naloga u svezi provođenja ovršnog postupka od 2.580,00 kn obračunat razmjerni dio od 69,50% ($2.580,00 \text{ kn} \times 69,50\% = 1.793,10 \text{ kn}$) Putni nalozi odnose se na ročište pred Općinskim građanskim sudom: 20.11.2018., 14.10.2020., 01.07.2021. i razgledavanje nekretnina 11.06.2021.

g)) Bruto nagrada stečajnom upravitelju u iznosu od 174.991,93 kn, izračunata je na način da je kao osnovica za obračun nagrade uzeta ukupno unovčena vrijednost stečajne mase u iznosu od 7.350.590,58 kn (tabela 3). prema kojoj bruto nagrada iznosi 520.035,43 kuna

Obračunata ukupna nagrada od 520.035,43 kuna raspodijeljena je na razmjerno učešću nekretnine u ukupno unovčenoj stečajnoj masi ($2.473.333,33 / 7.350.590,58 \text{ kn} = 33,65\%$) slijedom čega nagrada stečajnom upravitelju iznosi 174.991,93 kn ($33,65\% \times 520.035,43 = 174.991,93 \text{ kn}$) (tabela 4)

Razlučni vjerovnik snosi ukupne troškove u iznosu od 218.414,05 kuna od čega

- Iznos od 37.546,62 kn kn pod osnovu općih (posrednih) troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase u razmjernom dijelu (tabela 2.)
- Iznos od 180.867,43 kn kn po osnovu neposrednih troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase (tabela 7.)

Nakon namirenja troškova unovčenja u iznosu od 218.414,05 kuna, tražbina razlučnog vjerovnik namiruje se u iznosu 2.254.919,28 kn (2.473.333,33 - 218.414,05 kuna)

Sukladno čl. 253. st.1. Stečajnog zakona, predlažem da se iz utrška u iznosu 2.473.333,33 kn, ostvarenog prodajom nekretnine stečajnog dužnika upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, zemljišnoknjižne oznake kat. čest. 658/1 i 658/6, zk.ul 643, k.o. Buzin, 1/1

1. U stečajnu masu unese iznos od 218.414,05 kuna za namirenje troškova unovčenja, na račun stečajnog dužnika ENEL d.o.o. u stečaju, koji se vodi kod Raiffeisen Bank d.d., IBAN: HR 9524840081135088177.
2. Sa preostalim iznosom od 2.254.919,28 kn da se namiri tražbina razlučnog vjerovnika, Privredna banka Zagreb d.d., Radnička cesta 50, 10000 Zagreb, OIB 02535697732

Čakovec, 30. ožujak 2022. godina

Stečajni upravitelj
Slavica Orehovec