

ADRIAS GRADITELJSTVO d.o.o. , u stečaju

OIB:64139962107

Vinodolska 20,Crikvenica

zastupan po

Nadi Barišić, stečajni upravitelj

Rijeka, Mirka Jengića 33

Žiro račun stečajnog dužnika:

IBAN: HR2223900011100939290 otvoren kod

Hrvatske poštanske banke d.d., Zagreb

Poslovni broj spisa:**St-124/13**

Rijeka, 20. svibnja 2020.g.

**Trgovački sud u Rijeci
Sutkinja Ema Brdovčak
Zadarska 1-3
51000 RIJEKA**

Predmet: Obračun troškova sukladno
odredbi članka 254. Stečajnog zakona
(k.č.br.2710, 2711 i 2713, zk.ul. br. 6095 k.o. Crikvenica)

I. Rješenjem o dosudi posl. br. St-124/13-206 od 17. veljače 2020.g., utvrđeno je da je kupac **PUNA LINIJA d.o.o., Zagreb, Preradovićeve ul.25, OIB: 78924608560** ponudio najveću cijenu **u iznosu od 166.001,00 kn** pa su ispunjene pretpostavke da mu se dosude nekretnine označene kao k.č.br. 2710., (u naravi oranica, površine 84 čhv) 2711 (u naravi oranica, površine 42 čvh i 2713,(u naravi oranica, površine 75 čvh) upisane u zk.ul. br. 6095 k.o. Crikvenica.

Rješenje o dosudi postalo je pravomoćno i kupac je u cijelosti uplatio kupoprodajnu cijenu.

Na navedenim nekretninama bio je zabilježen prijenos prava vlasništva obavljen radi osiguranja potraživanja u iznosu od 50.000,00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti u korist Jedinko Tomas Tolo iz Crikvenice, Primorska 9 B (zaprimljeno 13. ožujka 2009., broj Z-1010/09).

II Sukladno čl.254. Stečajnog zakona (Narodne novine broj 71/15 i 104/17, dalje: SZ-a) stečajni upravitelj podnosi obračun troškova unovčenja predmeta razlučnog prava kako slijedi:

OBRAČUN TROŠKOVA

Prema stavku 3. navedenog članka troškovi unovčenja predmeta razlučnoga prava određuju se paušalno u iznosu od 5% od utška. Ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši, **odredit će se u stvarnoj visini**. Ako je zbog unovčenja stečajna masa opterećena porezom, iznos toga poreza pridodaje se paušalu troškova unovčenja odnosno stvarno nastalim troškovima unovčenja.

Kako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno viši od paušalnog iznosa od 5% utrška, isti će se odrediti **u stvarnoj visini**.

Ukupni iznos stečajne mase

| | | | |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------|
| 1. | Prihod od prodaje nekretnine k.č.br. 2720/4, z.k.ul. 1987, k. č. br. 2716, z.k.ul. 2943 , k. č. br. 2720/3 i 2727/2B u z.k.ul. 1036, sve k.o. Crikvenica, | 1.108.160,00 kn | 50,30% |
| 2. | Prihod od prodaje nekretnine k.č.br.2710, 2711 i 2713, zk.ul. br. 6095 k.o. Crikvenica. Prihod od uplaćenih jamčevina (86.400,00+87.000,00) | (166,001,00 kn + 173.500,00kn) = 339.501,00kn | 15,41% |
| 3. | Prihod od prodaje pokretnina | 27.713,31kn | 1,26% |
| 4. | Prihod od zakupa poslovnog prostora | 727.276,52 kn | 33,00% |
| 5. | Fin. prihod (pasivna kamata) | 684,00kn | 0,03% |
| | UKUPNO | 2.203.334,83kn | 100% |

Ad 2. Prihodu od prodaje predmetne nekretnine u iznosu od 166.001,00 kn treba dodati prihod od uplaćene jamčevine od strane Prima Capitale d.o.o. Zagreb, Peradovićeve 25 u iznosu od 86.400,00 kn, (koji je ostao nakon što je od iznosa jamčevine od 87.100,00 kn podmiren trošak nove e-dražbe u visini od 700,00 kn) i prihod od uplaćene jamčevine od strane Maroja Stjepovića, iz Zagreba Preradovićeve 2 OIB 57640555089 u iznosu od 87.100,00kn uplaćene za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi koja se vodila pod identifikatorom nadmetanja 12164, a sve sukladno toč. II zaključka TS u Rijeci od 05. svibnja 2020.g., pod posl. br. St-124/13.

Naime, iz uplaćenih iznosa jamčevina trebaju se namiriti troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj prodaji (od koje su ovi ponuditelji odustali) i novoj prodaji. Stoga je sudionik prethodne dražbe, Prima Capitale d.o.o., Zagreb, Preradovićeve 25, OIB:70541325254 ispravkom Poziva na uplatu predujma za pokriće troškova prodaje elektroničkom javnom -dražbom od 19.11.2019.g., bio pozvan da uplati predujam u iznosu od 700,00 kn za provođenje nove dražbe.

Slijedom navedenog od preostalog iznosa uplaćene jamčevine od strane Prima Capitale d.o.o., (iznos jamčevine umanjen za uplatu predujma) kao i jamčevine uplaćene od strane Maroja Stjepovića treba se naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj prodaji (koja je bila u većem iznosu) i novoj prodaji.

OBRAČUN TROŠKA za nekretnine označene kao k.č.br. 2710., (u naravi oranica, površine 84 čhv) 2711 (u naravi oranica, površine 42 čvh i 2713,(u naravi oranica, površine 75 čvh) upisane u zk.ul. br. 6095 k.o. Crikvenica

Ukupna stečajna masa iznosi.....**2.203.334,83**
Vrijednost unovčene nekretnine iznosi 166,001,00 kn+173.500,00=.....339.501,00
Razmjerni udio unovčene nekretnine u ukupnoj stečajnoj masi iznosi **15,41%**

A)

Troškovi koji **izravno terete predmet razlučnog prava iznose****9.300,00kn**

| | | |
|----|-----------------------------------------|-------------------|
| 1. | Trošak e dražbe | 2.800,00 kn |
| 2. | Trošak procijene vrijednosti nekretnine | 4.500,00kn |
| 3. | Trošak geodetskih poslova | 2.000,00kn |
| | UKUPNO | 9.300,00kn |

B)

Troškovi koji **razmjerno terete predmet razlučnog prava** **64.102,33kn**

a)Troškovi stečajnog postupka

100 %

15,41%

| | | | |
|----|----------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|
| 1. | Nagrada steč. upravitelju(bruto +7,5 %dop. ZO) | 198.050,95kn | 30.519,65kn |
| 2. | Trošak stečajnog upravitelja u bruto(prijevoz) | 6.523,27kn | 1.005,24kn |
| 3. | Tražbine neisplaćenih plaća radnika u bruto iznosu (čl.155.toč.2.SZ) | 10.906,38 kn | 1.680,67kn |
| | UKUPNO | 215.480,60kn | 33.205,56kn |

b) Ostale obveze stečajne mase

| | | | |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|
| 1. | Knjigovodstvene usluge | 18.000,00kn | 2.773,80kn |
| 2. | Stvarni trošak steč.upravitelja po rj.suda | 5.035,22kn | 775,93 kn |
| 3. | Oglašavanje prodaje (Njuškalo i Burza) | 837,00kn | 128,98kn |
| 4. | Trošak odvjetnika za zastupanje u P-11/19 i P-/391/17, Ovr-195/17,P-224/18, P-412/19 | 112.881,25kn | 17.995,00kn |
| 5. | Trošak javnog bilježnika (otvaranje ponuda i ovr-195/17, P-202/16 | 2.601,78kn | 400,94kn |
| 6. | Trošak procjene vrijednosti pokretnina | 3.500,00kn | 539,35kn |
| 7. | Plaće radnika u otkaznom roku | 8.432,56 kn | 1.299,50kn |
| 8. | Bankovna naknada | 2.715,89kn | 418,51kn |
| 9. | Trošak javne objave | 322,00kn | 49,62kn |
| 10 | Sudske pristojbe u P-11/19(388/17), P-391/17, Ovr-195/17, P-202/16 | 23.485,00kn | 3.619,00kn |
| 11. | Rezerviranje sredstava za predvidive troškove Za trošak knjig. usluga od.1.1.2020. do zaključenja stečaja (10.000,00kn) bankovnu naknadu (1.500,00) trošak steč. upravitelja, (1.000,00), arhiviranje dokumentacije, (2.187,50 kn), trošak odvjetnika , sudskih pristojbi, (8.000,00kn) | 22.687,50kn | 3.496,15kn |
| | UKUPNO (1. do 11. | 200.498,20kn | 30.896,77kn |

Troškovi unovčenja koji terete predmetne nekretnine **u cijelosti** jesu troškovi elektroničke javne dražbe u iznosu od 2.800,00 kn, troškovi procjene vrijednosti nekretnine u iznosu od 4.500,00 kn i troškovi obavljenih geodetskih poslova na nekretnini u visini od 2.000,00kn. Ovi troškovi odnose se isključivo na predmetnu nekretninu te istu terete u cijelosti i iznose **ukupno 9.300,00 kn.**

Troškovi koji **razmjerno** terete nekretninu (opći troškovi stečajnog postupka), obuhvaćaju troškove bruto nagrade stečajnoj upraviteljici zajedno s pripadajućim doprinosima u iznosu od 198.050,50 kn (sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima) , naknada troškova stečajnoj upraviteljici (bruto prijevoz) u iznosu od 6.523,27 kn , tražbine neisplaćenih plaća radnika u bruto iznosu od 10.906,38 kn, knjigovodstvene usluge u iznosu od 18.000,00 kn, daljnji stvarni trošak stečajne upraviteljice, sukladno rješenjima suda u iznosu od 5.035,22kn, troškovi oglašavanja prodaje u „Burzi“ i na web stranicama („Njuškalo.hr“), trošak odvjetnika za zastupanje u iznosu od 112.881,25 kn, trošak javnog bilježnika u iznosu od 2.601,78kn, trošak procijene vrijednosti pokretnina u visini od 3.500,00kn, troškovi plaće radnika u otkaznom roku u iznosu od 8.432,56 kn, bankovna naknada u iznosu od 2.715,89kn, trošak javne objave u iznosu od 322,00 kn, trošak sudskih pristojbi u iznosu od 23.485,00kn, te rezerviranje sredstava za predvidive troškove(knjigovodstvene usluge, usluge odvjetnika i sudskih pristojbi, trošak arhiviranja dokumentacije, stvarni trošak stečajnog upravitelja), a što sve ukupno iznosi 415.978,80kn.

S obzirom na navedeno, cjelokupan trošak koji razmjerno tereti nekretninu iznosi 415.978,80 kn (215.480,60 kn +200.498,20)

Ukupna stečajna masa je procijenjena na iznos od **2.203.334,83kn(od čega iznos od 1.108.160,00 kn predstavlja kupovninu za nekretnine označene kao k.č.br. 2720/4, z.k.ul. 1987, k. č. br. 2716, z.k.ul. 2943 , k. č. br. 2720/3 i 2727/2B u z.k.ul. 1036, sve k.o. Crikvenica, iznos od 339.501,00 kn predstavlja kupovninu u iznosu od 166.001,00 kn za predmetnu nekretninu i iznos od 173.500,00 kn na ime uplaćene jamčevine od strane Prima Capitale d.o.o. Zagreb, Peradovićeve 25 u iznosu od 86.400,00 kn i od strane Maroja Stjepovića, iz Zagreba Preradovićeve 2 OIB 57640555089 u iznosu od 87.100,00kn uplaćene za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi koja se vodila pod identifikatorom nadmetanja 12164, a sve sukladno toč. II zaključka TS u Rijeci od 05. svibnja 2020.g., pod posl. br. St-124/13, iznos od 27.713,31 kn na ime prihoda od prodaje pokretnina, 727.276,52 kn na ime prihoda od zakupa poslovnog prostora, te 684,00 kn na ime prihoda od kamata).**

Kako su nekretnine koje su predmetom ove prodaje unovčene za iznos od 166.001,00 kn a kojem iznosu treba dodati i iznos prihoda od uplaćenih jamčevina od 173.500,00 kn , njihov udio u cjelokupnoj stečajnoj masi iznosi 15,41 % (339.501,00/2.203.334,83 kn x100).

Stoga, razmjeran iznos troška koji se namiruje iz cijene postignute za prodane nekretnine iznosi 64.102,33 kn(15,41% od 415.978,80)

S obzirom na navedeno, **troškovi unovčenja koji terete predmetnu nekretninu** iznose ukupno **73.402,33 kn** (64.102,33+9.300,00kn).

III. Iz iznosa kupovnine predlaže se namiriti obračunate troškove unovčenja predmeta razlučnog prava i iznos od 73.402,33 kn doznačiti na žiroračun stečajnog dužnika Adris graditeljstvo d.o.o., u stečaju, Crikvenica, Vinodolska 20, broj IBAN HR22 2390 0011 1009 3929 0 , kod HPB d.d., Zagreb.

Od preostalog iznosa kupovnine u iznosu od 266.098,67 kn ima se namiriti tražbina razlučnog vjerovnika Jedinka Tomas Tolo iz Crikvenice, Primorska 9b.

U odnosu na namirenje razlučnog vjerovnika **Jedinka Tomas Tolo iz Crikvenice, Primorska 9b**, koji je na nekretnini koja je bila predmetom prodaje imao upisano fiducijarno pravo vlasništva, a koje ima status razlučnog prava, predlaže se odgoditi njegovo namirenje do pravomoćnog okončanja parničnog postupka u predmetu P-391/2017.

Naime, stečajni dužnik je protiv 1. Tuženika Jedinka Tomas Tolo iz Crikvenice, Primorska 9b, kao razlučnog vjerovnika, te 2. Tuženika Marjane Gašparović, iz Crikvenice, Kotorska 12, pokrenuo parnični postupak pobijanja pravne radnje sa zahtjevom da se utvrdi da je bez pravnog učinka prema stečajnoj masi čl. 6. i čl. 7. stavak 2 Ugovora o zajmu od 1. veljače 2009. godine po kojem je stečajni dužnik u svojstvu založnog dužnika dopustio 1. tuženiku Jedinku Tomas Tolo fiducijarni prijenos vlasništva na nekretninama tužitelja označenim kao k.č.br. 2710, 2711, 2713, upisanim u zk.ul. 6095 k.o. Crikvenica sve kao osiguranje povrata zajma u iznosu od 50.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju HNB-a (na dan zaključenja) kojeg je 1. tuženik kao zajmodavac dao 2. tuženiku Mirjani Gašparović kao zajmoprimcu. Iz toga je razvidno da je tužitelj za zajam kojeg je uzela treća osoba (2. tuženik) prenio vlasništvo radi osiguranja na nekretninama u vlasništvu tužitelja (stečajnog dužnika).

Presudom TS u Rijeci pod posl.br. P-391/2017, od 9. studenoga 2018. godine odlučeno je: „Utvrdjuje se da su bez pravnog učinka prema stečajnoj masi stečajnog dužnika ADRIAS GRADITELJSTVO d.o.o. u stečaju, Vinodolska 20, Crikvenica, OIB: 64139962107, članak 6. i članak 7. st. 2. Ugovora o zajmu od dana 1. veljače 2009. godine ovjeren kod javnog bilježnika Vesne Čuzele iz Rijeke pod poslovnim brojem OV-1612/09 dana 7. veljače 2009. godine.“

Na navedenu presudu 1. tuženik Jedinko Tomas Tolo je podnio žalbu o kojoj još nije odlučeno.

Obzirom da je u tijeku naprijed navedeni parnični postupak, nisu ostvarene pretpostavke za diobu kupovnine nakon namirenja troškova iz čl. 254. SZ-a.

Iz tog razloga predlaže se izvršiti rezervaciju sredstava za namirenje razlučnog vjerovnika Jedinko Tomas Tolo, a do pravomoćnog okončanja navedene parnice. U slučaju da stečajni dužnik uspije u sporu, u daljnjem tijeku postupka predložila bi se razdioba stečajne mase vjerovnicima I. višeg isplatnog reda sukladno odredbama Stečajnog zakona, a u slučaju da Jedinko Tomas Tolo uspije u sporu, iz rezerviranih sredstava bi se namirio on kao razlučni vjerovnik.

Nada Barišić, steč. upraviteljica

Prilog:

- promet po računu HPB od 10.05.2019.do 18.03.2020.
- račun FINE br.55-0418-0387630 od 16.05.2018.g.
- račun br. 392/2017 od 04.09.2017., sudskog vještaka Ivana Vučemila, dipl.ing. građ.,
- račun R-1br. 88/posl 1/1 o, d 20.09.2018. Geo-Vinodol d.o.o., iz Crikvenice
- računi za knjigovodstvene usluge Modrić, obrt za knjig.rač. usluge
vl. Zdenka Modrić, br.87/MOD/1 od 28.06. 2019. i br. 127/MOD/01 od 21.12.2019.
- računi odvjetnika Zinka Grgurića br.12/1/1 od 02.07.2019.. br.18/1/od 04.12.2019.,

- račun JB Stevana Pejnovića br. 1737/1/1 od 09.09.2019.
- rješenja TS za sudske pristojbe na presudu i žalbu u P-11/2019
- ponuda Monument d.o.o., broj 17/20 od 19.05.2020.

Napomena:

Svi ostali dokazi koji se odnose na troškove nastale do 15.05.2019., priloženi su uz Obračun troškova za nekretnine k.č.br. 2720/4, z.k.ul. 1987, k. č. br. 2716, z.k.ul. 2943, k. č. br. 2720/3 i 2727/2B u z.k.ul. 1036, sve k.o. Crikvenica, i nalaze se u spisu, a to su:

- promet po računu HPB od 29.12.2015. do 13.05.2019. (vidljive sve uplate i isplate pa tako i uplate zakupnine), kartice partnera 2016., 2017., 2018. i 2019.
- računi za prodane pokretnine br.39-1-1 od 31.08.2017., br.39-1-1 od 31.08.2017., br.41-1-1 od 26.09.2018.
- račun FINE br. 55-218-0093797 o provedbi elektroničke javne dražbe od 05.03.2018.
- račun Novi list br. 1040/1/477 od 25.04.2017.g.
- račun R-1 br. 87/posl1/1 Geo-Vinodol d.o.o., iz Crikvenice
- račun br.459/01/03 Eko Murvica d.o.o., Crikvenica od 08.06.2018.
- račun br.115-J-1 Jela d.o.o., Crikvenica od 03.07.2018.
- obračun nagrade steč. upravitelju
- računi za knjigovodstvene usluge Modrić, obrt za knjig.rač. usluge vl. Zdenka Modrić, br. 101/MOD/01 od 31.07.2016., br.174/MOD/01 od 31.12.2016., br. 73/MOD/01 od 30.06.2017., br. 163/MOD/01 od 19.12.2017., br.85MOD/01 od 29.06.2018., br.180MOD/01 od 17.12.2018.
- račun Njuškalo d.o.o., br 202676-NUKA-3 od 11.09.2018.
- račun RI-TELEFAX d.o.o. br. 1.690/POSL1/1 od 18.09.2018.,
- račun RI-TELEFAX d.o.o. broj 2.219/POSL1/1 od 06.12.2018.
- račun odvjetnika Zinka Grgurića br.13/1/1 od 28.06.2017., br.10/1/od 31.07.2018., br. 3/1/1 od 20.03.2018., br.14/1/1 od 16.10.2018.g.,
- račun JB Stevana Pejnovića br.1952/1/1 od 28.08.2017., br.2186/1/1 od 21.09.2017., br. 2557/1/1 od 02.11.2017., br.2339/1/1 od 18.10.2018.
- ponuda VIGOS d.o.o., Rijeka, br. 15-SVP1-1 od 01.06.2016.
- obračuni plaća za 11 i 12/2015
- dokazi o uplati javne objave (izvod HPB 23/16 i 24/16)
- dokazi o uplati sudskih pristojbi u P-388/17, 391/17, 202/16 (izvodi)