

Stečajna masa iza AGRO DOBRA d.o.o.
OIB 13191965689
Zagreb, Bleiweisova ulica 21

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

18. St-118/2021

ZAGREB

**PREDMET: OBRAČUN TROŠKOVA PO 254. SZ („NN“ 71/15, 104/17), Z.U. 744,
k.č. 1045/2, k.o. Zagradci**

Dostavlja se novi obračun troškova, budući da po ranije dostavljenom obračunu troškova od 03. srpnja 2023. nije održano ročište radi diobe kupovnine (namirenja razlučnih vjerovnika), a kako bi obračun bio što precizniji i točniji, budući se nakon dostave predmetnog obračuna troškova unovčila još jedna nekretnina (odnosno kupac je tek po trećem rješenju o dosudi uplatio kupovninu za nekretninu upisanu u z.k.ul. 850, k.č.br. 61/6 k.o. Vinski Vrh. Osim navedenog promijenjen je i trošak korištenja osobnog vozila s 2,00 kn na 3,00 kn po km, a uveden je i euro kao službena valuta. Radi svega navedenoga predlaže se prethodno dostavljeni obračun za predmetnu nekretninu zanemariti.

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu od 13. lipnja 2022. pod posl.br. 18 St-118/2021-61 kupcu Ivanu Horžiću iz Zadra, Franje Petrića 1F, OIB 61044328628 dosuđena je nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Karlovcu, Zemljišnoknjižni odjel Karlovac, u z.k.ul. 744, kč.br. 1045/2 k.o. Zagradci, u naravi pašnjak Jelaša u Jelaši, površine 268 čhv, 1.vlasnički dio 1/1 za iznos od 193,74 EUR / 1.459,76 kn.

Sukladno čl. 254. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17) stečajna upraviteljica u nastavku izlaže obračun troškova unovčenja predmetne nekretnine na kojoj postoji upisano razlučno pravo.

Sukladno čl. 254. stavak 3. SZ trošak unovčenja predmeta razlučnog prava određuje se paušalno u iznosu od 5% od utrška, a ako su stvarni troškovi 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.

Prema pravnom stajalištu Visokog trgovačkog suda RH prihvaćenom na sjednici 19. lipnja 2009., preporuka je da se u troškove unovčenja predmeta razlučnog prava obračunava i troškove koji nisu u izravnoj vezi s unovčenjem stvari na kojoj postoji razlučno pravo, ali su nastali povodom i radi tih stvari, u razmjernom iznosu s vrijednosti na kojoj postoji razlučno pravo u odnosu na vrijednost ostale stečajne mase.

Prema tome **izravni troškovi koji terete predmetnu nekretninu su:**

1. FINA (provođenje elektroničke dražbe) u iznosu od 39,82 EUR / 300,00 HRK (ukupan iznos za provođenje elektroničke javne dražbe iznosi 414.76 EUR / 1.500,00 HRK, pa je $1.500,00 / 5 = 300,00$ HRK).
2. Procjena nekretnine 414,76 EUR / 3.125,00 HRK (ukupan iznos procjene za 6 nekretnina 18.750,00 kn, $18.750,00 / 6 = 3.125,00$ kn, dakle procjena svake nekretnine pojedinačno iznosi 3.125,00 HRK)
3. Putni trošak stečajnog upravitelja 122,35 EUR / 921,85 HRK (dolazak na ročište za diobu kupovnine, ukupni trošak 611,77 EUR / 4.609,38 HRK¹, $611,77 / 5 = 122,35$ EUR)

A) Dakle, ukupan iznos troškova unovčenja koji izravno terete predmetnu nekretninu je 576,93 EUR / 4.346,88 HRK.

Neizravni troškovi u ukupnom iznosu:

1. Knjigovodstvene usluge u iznosu od 1.725,40 EUR / 13.000,00 kn (800,00 kn + PDV 01.06.2021-30.06.2022)
2. Bankarska naknada 66,36 EUR / 500,00 kn
3. Sudska pristojba u iznosu od 265,45 EUR / 2.000,00 HRK
4. Nagrada stečajnom upravitelju u bruto iznosu od 12.292,24 EUR / 92.615,85 HRK
5. Doprinos na nagradu stečajnom upravitelju u iznos od 921.92 EUR / 6.946,19 HRK
6. Arhiviranje dokumentacije 265,45 EUR / 2.000,00 HRK
7. Putni trošak stečajnog upravitelja, ukupni trošak 451,71 EUR / 3.403,40 kn² (dolazak na ispitno/izvještajno ročište)
8. Porez na dobit u iznosu od 9.954,21 EUR / 75.000,00 HRK³

¹ Split – Zagreb 408 km x 3 kn/km = 1.224,00 kn, Zagreb – Split 408 x 3 kn/km = 1.124,00 kn, cestarina 362,00 kn, dnevica 200,00 kn, ukupno 399,50 EUR/ 3.010,00 kn neto, odnosno ukupni trošak 611,77 EUR / 4.609,38 HRK

² Split – Zagreb 408 km x 2 kn/km = 816,00 kn, Zagreb – Split 408 x 2 kn/km = 816,00 kn, cestarina 362,00 kn, dnevica 200,00 kn, ukupno 2.194,00 kn neto, odnosno ukupni trošak 3.402,50 kn

³ Prema procjeni prihoda i rashoda u ovom stečajnom postupku može se očekivati iznos od cca 75.000,00 kn kojih će se imati platiti na ime poreza na dobit.

Neizravni troškovi koji terete predmetnu nekretninu utvrđuju se razmjerno vrijednosti nekretnine na kojoj postoji razlučno pravo u odnosu na ukupnu stečajnu masu. U konkretnom slučaju **vrijednost predmetne nekretnine** upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Karlovcu, Zemljišnoknjižni odjel Karlovac, u z.k.ul. 744, kč.br. 1045/2 k.o. Zagradci, u naravi pašnjak Jelaša u Jelaši, površine 268 čhv, 1.vlasnički dio 1/1 iznosi 193,74 EUR / 1.459,76 kn. **Prema tome predmetna nekretnina sudjeluje s 0,16 % (193,74 EUR / 120.472,24 EUR x 100 = 0,16%) u ukupnoj stečajnoj masi.**

Naime, ukupna stečajna masa u ovom predmetu prema procjeni stečajne upraviteljice iznosi 120.472,24 EUR / 907.698,10 kn, od čega se iznos od 193,74 EUR / 1.459,76 kn odnosi na predmetnu nekretninu, iznos od 18.966,93 EUR / 142.906,32 kn⁴ odnosi se na nekretninu upisanu u ZU 608/A k.o. Vinski Vrh, iznos od 133,15 EUR / 1.003,20 kn⁵ odnosi se na nekretninu upisanu u ZU 745 k.o. Zagradci, iznos od 1.004,59 EUR / 7.569,10 kn⁶ odnosi se na nekretninu upisanu u ZU 850 k.o. Vinski Vrh, iznos od 631,72 EUR / 4.759,72 kn⁷ odnosi se na nekretninu upisanu u ZU 880 k.o. Vinski Vrh. S obzirom da nekretnina upisana u ZU 1182 k.o. Vinski Vrh još nije unovčena u stečajnom postupku, stečajna upraviteljica procjenjuje da će se unovčiti za iznos od 750.000,00 kn⁸. Potonja nekretnina procijenjena je po ovlaštenom sudskom vještaku u stečajnom postupku na iznos od 2.273.258,48 kn (procjena iz 08/2021), a ista je procijenjena u ovršnom postupku (OVR-1831/2012 OS Karlovac) na iznos od 520.000,00 kn procjena iz 11/2015), te se u ovršnom postupku na javnoj dražbi održanoj u travnju 2016. nije prodala za 2/3 vrijednosti (druga dražba nije održana). S obzirom na opći rast cijena, pa i rast cijena nekretnina, u odnosu na 2016. stečajna upraviteljica mišljenja je da će se nekretnina unovčiti za cijenu koja je veća od procijenjene vrijednosti iz 11/2015, ali ipak manje nego što je procjena u 08/2021, a s obzirom na interes na tržištu za takvu vrstu nekretnina. Iako nekretnina još nije oglašena za prodaju u stečajnom postupku, postoji određeni interes za istu, no pravu odnosno stvarnu vrijednost odredit će tržište, odnosno cijena će se formirati u točki u kojoj će se ponuda i potražnja susresti (kao i PŽ- PŽ-2026/2018).

U nastavku se prikazuje tabelarni prikaz troškova unovčenja koji terete nekretninu razmjerno vrijednosti predmetne nekretnine u odnosu na ukupnu stečajnu masu.

⁴ Prema rješenju TS Zagreb od 13. lipnja 2022. pod posl.br. St-118/2021-60

⁵ Prema rješenju TS Zagreb od 13. lipnja 2022. pod posl.br. St-118/2021-62

⁶ Prema rješenju TS Zagreb od 18. kolovoza 2023. pod posl.br. St-118/2021-123

⁷ Prema rješenju TS Zagreb od 13. lipnja 2022. pod posl.br. St-118/2021-64

⁸ VTS RH PŽ-2026/2018 ...“To iz razloga što je procijenjena vrijednost apstraktna kategorija koja služi kao parametar za početak prodaje, a stvarnu vrijednost neke imovine pokazuje (određuje) tržište. Procijenjena vrijednost ne smije se uzeti kao gotova činjenica za izračun visine sudjelovanja pojedine imovine u ukupnoj stečajnoj masi. Taj se izračun može vršiti samo na temelju egzaktnih podataka, tj. na temelju novčanih sredstava ostvarenih prodajom....Zbog toga sud poklanja vjeru procjeni stečajnog upravitelja kao osobe koja je najbolje upoznata sa stanjem imovine dužnika koja ulazi u stečajnu masu, njezinom stvarnom vrijednosti i interesu tržišta....“

Tablica 1. Tabela prikaz troškova unovčenja koji terete predmetnu nekretninu razmjerno vrijednosti predmetne nekretnine u odnosu na ukupnu stečajnu masu

k.o. Zagradci, zk.ul. 744			
Red. br.	Stavka	Trošak u 100% iznosu u EUR / kn	Razmjerni trošak 0,16 %, u EUR / kn
1.	Knjigovodstvene usluge	1.725,40 / 13.000,00	2,76 / 20,80
2.	Bankarska naknada	66,36 / 500,00	0,11 / 0,80
3.	Sudska pristojba	265,45 / 2.000,00	0,42 / 3,20
4.	Nagrada stečajnom upravitelju u bruto iznosu	12.292,24 / 92.615,85	19,67 / 148,19
5.	Doprinos na nagradu stečajnom upravitelju	921,92 / 6.946,19	1,48 / 11,11
6.	Arhiviranje dokumentacije	265,45 / 2.000,00	0,42 / 3,20
7.	Putni trošak stečajnog upravitelja	451,71 / 3.403,40	0,72 / 5,45
8.	Porez na dobit	9.954,21 / 75.000,00	15,93 / 120,00
	UKUPNO	25.942,72 EUR / 195.465,44 HRK	41,51 EUR / 312,74 HRK

Ad 1. Knjigovodstvene usluge

Ad 2. Trošak vođenja žiro računa

Ad 3. Paušalna pristojba Sukladno Zakonu o sudskim pristojbama NN 74/95, 57/96, 137/02, (26./03), 125/11, 112/12, 157/13, 110/15) paušalna pristojba plaća se u stečajnom postupku od zbroja iznosa koji su upotrijebljeni ili su na raspolaganju za podmirenje dugova stečajne mase (diobne mase) 2%, ali ne više od 2.000,00 kuna.

Ad 4. Sukladno čl. 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna nagrade stečajnim upraviteljima („NN“ 105/15) obračunata nagrada stečajnom upravitelju u bruto iznosu od 92.615,85 kn.

		osnovica za obračun	%	iznos
	do 100.000,00 kn	100.000,00 kn	16	16.000,00 kn
na razliku 100.000,01	do 300.000,00 kn	199.999,99 kn	12	24.000,00 kn
na razliku 300.000,01	do 500.000,00 kn	199.999,99 kn	10	20.000,00 kn
na razliku 500.000,01	do 907.698,10 kn	407.698,09 kn	8	32.615,85 kn
				Ukupno bruto 92.615,85 kn

Ad 5. Doprinos za zdravstveno osiguranje 7,5 % (na nagradu stečajnom upravitelju)

Ad 6. Arhiviranje dokumentacije

Ad 7. Putni trošak stečajnog upravitelja dolaska na ispitno i izvještajno ročište

Ad 8. Procjena obveze plaćanja poreza na dobit s obzirom na prihode i rashode

B) Dakle, ukupan iznos troškova unovčenja koji neizravno terete predmetnu nekretninu je 41,51 EUR / 312,74 kn.

Prema tome, kako su u konkretnom slučaju stvarno nastali troškovi unovčenja znatno viši, predlaže se da se sukladno čl. 254. SZ odrede u iznosu od (A+B) 618,44 EUR / 4.659,62 HRK (576,93 EUR / 4.346,88 HRK + 41,51 EUR / 312,74 HRK), iz čega proizlazi da kupovina nije dostatna ni za namirenje troškova

unovčenja. Stoga se predlaže cjelokupan iznos kupovnine doznačiti u korist Stečajne masa iza AGRO DOBRA d.o.o., iz kojeg iznosa će se barem djelomično namiriti troškovi unovčenja, a na račun otvoren kod HPB d.d. IBAN HR8323900011101345980.

Za namirenje troškova unovčenja stečajnog postupka nedostaje iznos od 424,70 EUR.

Razlučni vjerovnik REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, Zagreb, Katančićeva 5, OIB 18683136487 neće se namirivati iz predmeta prodaje, budući kupovna nije dovoljna ni za namirenje troškova unovčenja.

U Dubrovniku, 04. siječnja 2024.

Ada Rajković
Stečajna upraviteljica