

Stečajni upravitelj Marin Vujević  
Adresa: Ulica I 201B, 23222 Galovac , e-mail: [mvujevic.su@gmail.com](mailto:mvujevic.su@gmail.com), mob:098/938-3199

Stečajni upravitelj Marin Vujević  
Ulica I 201b, 23222 Galovac

Posl. br. St-380/2021

Trgovački sud u Zadru  
Dr. Franje Tuđmana 35, 23000 Zadar

**PREDMET:** Obračun troškova unovčenja nekretnina s razlučnim pravom

Sukladno čl. 254.st.1. Stečajnog zakona (NN.71/15,104/17) dostavljam obračun troškova unovčenja predmeta razlučnog prava za nekretnine oznake kat. čest. 8499/23, Industrijska zgrada, površine 2008m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. 11261 k.o. Zadar, vlasnik za cijelo i kat. čest. 8499/25, skladište, površine 271m<sup>2</sup> i dvor, površine 192m<sup>2</sup>, ukupno 463m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. 11277, vlasnik za cijelo, sve k.o. Zadar.

Na unovčenim nekretninama prvoupisano je razlučno pravo u korist ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK d.d., Rijeka, Jadranski trg 3A, a zatim - HRVATSKA POŠTANSKA BANKA d.d., Zagreb, Jurišićeva ulica 4, HYPO-ALPE-ADRIA-BANK INTERNATIONAL AG, Klagenfurt, Alpen-Adria-Platz 1, Austria, PODRAVKA d.d., Koprivnica, Ulica Ante Starčevića 32, H-ABDUKO d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 41, REPUBLIKE HRVATSKE, Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Zadar, i HRVATSKE BANKE ZA OBNOVU I RAZVITAK, Zagreb, Strossmayerov trg 9.

Nakon provedene prve javne dražbe putem FINA-e u od 12. lipnja 2023. godine kad je nadmetanje završeno, a temeljem Zaključaka o prodaji poslovni broj: St-380/2021-252, od 24. veljače 2023, te rješenjem o dosudi St-380/2021-290 od 23. kolovoza 2023. godine nekretnine stečajnog dužnika, nekretnine oznake kat. čest. 8499/23, Industrijska zgrada, površine 2008m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. 11261 k.o. Zadar, vlasnik za cijelo i kat. čest. 8499/25, skladište, površine 271m<sup>2</sup> i dvor, površine 192m<sup>2</sup>, ukupno 463m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. 11277, vlasnik za cijelo, sve k.o. Zadar, dosuđene su kupcu ROBERTU HORVATU iz Bobovja, Bobovje 17, OIB: 94695482326, vl. obrta "HORVAT COLOR" Krapina, Magistratska 34 te je utvrđeno da je ovaj kupac ponudio najveću cijenu u iznosu od 539.980,17 eura/ 4.068.480,59 kuna dok je početna cijena na prvoj dražbi iznosila  $\frac{3}{4}$  utvrđene vrijednosti nekretnina što iznosi 326.680,17 eura/ 2.461.371,75 kuna.

Kako se radi o 2 različita z.k. uloška nastavno donosim pregled vrijednosti i omjer svakog zk. uloška u odnosu na ukupnu vrijednost kao tehnološke cjeline kako su se nekretnine prodavale, a sve prema procjembenim elaboratima:

**Stečajni upravitelj Marin Vujević**

Adresa: Ulica I 201B, 23222 Galovac , e-mail: [mvujevic.su@gmail.com](mailto:mvujevic.su@gmail.com), mob:098/938-3199

	Prvoupisani različni vjerovnik	Procijenjena vrijednost nekretnine	Postotak u odnosu na ukupnu procijenjenu vrijednost
ZK uložak broj 11261	ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK d.d	2.900.000,00 HRK 384.896,14 EUR	88.37 %
ZK uložak broj 11277	ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK d.d	381.829,00 HRK 50.677,42 EUR	11.63 %
<b>UKUPNO</b>		3.281.829,00 HRK 435.573,56 EUR	100.00%

## I. OBRAČUN TROŠKOVA UNOVČENJA

Po unovčenju nekretnine pod različnim pravom, u skladu sa čl. 248. st.1. točka 1. i 254.st.3. Stečajnog zakona (NN.71/15,104/17), stečajni upravitelj izrađuje obračun troškova unovčenja predmeta razlučnog prava i to u paušalnom iznosu od 5% od utška, a ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši, troškovi se određuju u stvarnoj visini, uvećano za iznos poreza ako je zbog unovčenja stečajna masa opterećena porezom.

Stvarni troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava obračunavaju su od 21. lipnja 2021. godine odnosno od nastavka stečajnog postupka radi naknadne diobe stečajne mase iza DIMO d.o.o. u stečaju. Stvarni troškovi su viši od paušalnog iznosa 5% od utška, a sastoje se od direktnih troškova unovčenja koji u 100%-tnom iznosu terete unovčenu nekretninu i od indirektnih (razmjernih) troškova unovčenja koji u određenom postotku terete unovčenu nekretninu i to razmjerno učešću ili participaciji vrijednosti unovčene nekretnine u ukupnoj vrijednosti unovčene imovine koja čini stečajnu masu, a sve kako slijedi u nastavku.

### a/ DIREKTNI troškovi unovčenja

Obračunati stvarni troškovi unovčenja koji direktno terete unovčene nekretnine iznose ukupno 341.206,70 HRK / 45.285,91 EUR:

Troškovi koji direktno terete unovčene nekretnine	Iznos
2. FINA objava prodaje nekretnina	2.799,82 HRK/371.60 EUR
3. Nagrada stečajnog upravitelja + 7.5% ZO	338.406,88 HRK/ 44.914,31 EUR
<b>UKUPNO:</b>	<b>341.206,70 HRK/ 45.285,91 EUR</b>

Nagrada stečajnog upravitelja obračunata prema čl.5. i 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN.105/2015) u iznosu od 314.793,64 HRK / 41.780,69 EUR

uvećena za 7,5% ZO kao pripadajući dio ukupne nagrade koji tereti predmetnu nekretninu, a prema sljedećem izračunu:

RB	od	do	razlika	%	IZNOS
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	300.000,01	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	4.068.480,59	3.068.480,59	7%	214.793,64
		UKUPNO:	4.068.480,59 HRK 539.980,17 EUR		314.793,64 HRK / 41.780,69 EUR

Dakle, iznos nagrade navedene u gornjoj tablici (314.793,64 HRK / 41.780,69 EUR) uvećava se za 7,5% ZO te je **ukupan iznos** 338.406,88 HRK/ 44.914,31 EUR.

**b/      INDIREKTNI (razmjerni) troškovi unovčenja**

Za obračun indirektnih troškova unovčenja polazi se od obračuna postotka ili participacije u kojem unovčena nekretnina sudjeluje u podmirenju stvarno nastalih troškova stečajnog postupka (obveza stečajne mase) koji ne spadaju u direktne troškove unovčenja.

Obračun postotka unovčenja nekretnina kojim predmetne nekretnine sudjeluju u podmirenju indirektnih troškova unovčenja obavlja se prema UNOVČENOJ VRIJEDNOSTI stečajne mase a kako slijedi u tablaranom prikazu:

UNOVČENJE UKUPNE STEČAJNE MASE	Iznos	Postotak
1. Predmetne nekretnine zk.ul. 11261, 11277	4.068.480,59 HRK 539.980,17 EUR	58,77%
2. Nekretnine zk.ul. 8911, 11305, 11306	2.415.000,36 HRK 320.525,63 EUR	34,89%
3. Zakupnina	336.764.94 HRK 44.696.38 EUR	4,87%
4. Sudska nagodba	101.715.75 HRK 13.500,00 EUR	1,47%
UKUPNO:	<b>6,921,961,64 HRK</b> <b>918.702,18 EUR</b>	<b>100%</b>

1/ Navedeni iznos od 4.068.480,59 HRK / 539.980,17 EUR odnosi se na unovčene nekretnine.

2/ Nekretnine 8911, 11305, 11306 prodane su za iznos 2.415.000,36 HRK / 2.415.000,36 HRK

3/ Navedeni iznos odnosi se na naplaćenu zakupninu.

4/ U sporu s tuženikom Adria d.d. u stečaju postignuta je sudska nagodba kojem je tuženik Stečajnoj masi iza DIMO d.o.o. u stečaju isplatio navedeni iznos.

Napomena: Unatoč tome što stečajnu masu dodatno čine i **pokretnine u vidu šivaćih mašina** i sl. procjenjene vrijednosti 74.700,00 HRK, one su u značajnom broju pokradene iz prostorija stečajnog

Stečajni upravitelj Marin Vujević

Adresa: Ulica I 201B, 23222 Galovac , e-mail: [mvujevic.su@gmail.com](mailto:mvujevic.su@gmail.com), mob:098/938-3199

dužnika te je njihov pronalazak upitan kao i tržišna vrijednost. Isto tako postoje naznake da **poslovni prostor površine 59 m2 u zgradi sagrađenoj na k.č.br. 3849/1, ), k.o. Črnomerec** ulazi u stečajnu masu, ali isti nije upisan kao vlasništvo Stečajne mase iza DIMO d.o.o. u stečaju te je pokrenut sudski postupak radi upisa vlasništva s još uvijek upitnim ishodom. Obzirom na navedeno ni pokretnine ni navedeni prostor nisu razmatrani pri procjeni unovčenja ukupne stečajne mase.

Stvarno nastali troškovi stečajnog postupka (obveze stečajne mase) u razdoblju od 21. lipnja 2021. godine, u čijem namirenju sudjeluje unovčena nekretnina u visini **58,77%**, specificirani su u niže prikazanoj tabeli u 100% iznosu:

Indirektni troškovi unovčenja - opis	Iznos
1. Bankovne usluge	600,00 HRK/ 79,63 EUR
2. Knjigovodstvene usluge	7.500,00 HRK/ 995,42 EUR
3.Procjenjeni troškovi arhiviranja dokumentacije	2.000,00 HRK/ 265,45 EUR
4.Troškovi zaključenja postupka	2.000,00 HRK/ 265,45 EUR
5.Odvjetnički troškovi nagodba	10.171,75 HRK/ 1.350,02 EUR
6. Odvjetnički troškovi utvrđivanje vrijednost vlasništva nekretnine u Zagrebu	30.000,00 HRK/ 3.981,68 EUR
7. Odvjetnički troškovi Bjedov	21.249,78 HRK/ 2.820,33 EUR
8. Trošak skladištenja pokretnina	9.041,40 HRK/ 1.200,00 EUR
<b>Ukupno troškovi (1. – 8.)</b>	<b>82.562,93 HRK/ 10.957,98 EUR</b>

Prikazani nastali i procjenjeni troškovi stečajnog postupka koji predstavljaju indirektni trošak unovčenja sastoje se od:

- 1/ Procjenjene bankovne usluge odnose se na naknade za vođenje i zatvaranje računa.
- 2/ Nastale knjigovodstvene troškove vođenja računa (2022. godina. 2023. godina), izrade izlaznih računa, izrade završnih računa.
- 3/ Procjena arhiviranja trenutne građe kojom raspolaže stečajni upravitelj.
- 4/ Troškovi zaključenja postupka sukladno sudskoj pristojbi.
- 5/ Odvjetnički troškovi zastupanja u iznosu 10% od uspjeha za spor protiv tuženika Adria d.d. koji je završio sudskom nagodbom.
- 6/ Odvjetnički troškovi za dokazivanje vanknjižnog vlasništva za poslovni prostor površine 59 m2 u zgradi sagrađenoj na k.č.br. 3849/1, ), k.o. Črnomerec. / Troškovi se sastoje od odvjetničkih troškova po tarifi i putnih troškova.
- 7 Trošak za odvjetnicu Bjedov u postupku protuovrhe. Obračun troškova sastoji se od sastava za protuovrhu, podneska, pristupa na ročište te sastava žalbe.
- 8/Trošak predstavljam najam skladišta za pokretnine na period od 3 mjeseca u iznosu od 400,00 EUR/mj.

Primjenom postotka od **58,77%** na ukupan iznos nastalih **indirektnih troškova** stečajnog postupka od 82.562,93 HRK/ 10.957,98 EUR dolazi se do iznosa od **48.522,23 HRK/ 6.440,00 EUR** sa kojim unovčene nekretnine odnosno različni vjerovnici RAZMJERNO učestvuju u podmirenju stvarno nastalih troškova ovog stečajnog postupka kao troškova unovčenja.

Slijedom danog obračuna troškova unovčenja predmeta razlučnog prava prema čl. 254. st.3. SZ, **ukupni troškovi unovčenja (direktni i indirektni)** koji terete unovčene nekretnine iznose ukupno **389.728.93 HRK/**

Stečajni upravitelj Marin Vujević

Adresa: Ulica I 201B, 23222 Galovac , e-mail: [mvujevic.su@gmail.com](mailto:mvujevic.su@gmail.com), mob:098/938-3199

**51.725,91 EUR** (direktni trošak 341.206,70 HRK/ 45.285,91 EUR + indirektni trošak 48.522,23 HRK/ 6.440,00 EUR).

	Razlučni vjerovnik	Postotak u odnosu na ukupnu procijenjenu vrijednost i kojim sudjeluje u troškovima	Ukupno iznos po razlučnom vjerovniku
ZK uložak broj 11261	ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK d.d	88.37 %	344,403.45 HRK 45,710.19 EUR
ZK uložak broj 11277	ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK d.d	11.63 %	45,325.48 HRK 6,015.72 EUR
<b>UKUPNO</b>		<b>100.00 %</b>	<b>389.728.93 HRK 51.725,91 EUR</b>

Gornja tablica prikazuje koliko razlučni vjerovnik sudjeluje u troškovima unovčenja razmjerno na vrijednost nekretnina, odnosno da razlučni vjerovnik ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK d.d ukupno sudjeluje s **389.728.93 HRK/ 51.725,91 EUR** u troškovima unovčenja.

Sljedeća tablica pokazuje izračun za koliki je iznos potrebno namiriti razlučnog vjerovnika obzirom na unovčeni iznos 539.980,17 EUR/ 4.068.480,59 HRK i troškove kojim sudjeluju u unovčenju:

Razlučni vjerovnik	Postotak u odnosu na ukupnu procijenjenu vrijednost	Udio u odnosu na ukupnu procijenjenu vrijednost u odnosu na 4.068.480,59 HRK 539.980,17 EUR/	Iznos troška s kojim sudjeluje u troškovima unovčenja	Ukupno za isplatu nakon troškova unovčenja
ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK d.d	88.37 %	3,595,316.30HRK 477,180.48 EUR	344,403.45 HRK 45,710.19 EUR	3,250,912.85 HRK 431,470.29
ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK d.d	11.63 %	473,164.29 HRK 62,799.69EUR	45,325.48 HRK 6,015.72 EUR	427,838.81 HRK 56,783.97
<b>UKUPNO</b>	<b>100.00%</b>	<b>4.068.480,59 HRK 539.980,17 EUR</b>	<b>389.728.93 HRK 51.725,91 EUR</b>	<b>3,678,751.66 HRK 488,254.26 EUR</b>

Stečajni upravitelj Marin Vujević

Adresa: Ulica I 201B, 23222 Galovac , e-mail: [mvujevic.su@gmail.com](mailto:mvujevic.su@gmail.com), mob:098/938-3199

Nastavno na gornji tabelarni prikaz predlaže se umanjeanjem iznosa od unovčenih nekretnina u iznosu od 539.980,17 EUR/ 4.068.480,59 HRK:

1. Izdvojiti u stečajnu masu za direktne i indirektne troškove unovčenja iznos od **389.728,93 HRK / 51.725,91 EUR** na IBAN HR8124070001300013450 otvoren kod OTP banke d.d.
2. Namiriti dio tražbine razlučnog vjerovnika ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK d.d u iznosu od **3.678.751,66 HRK/ 488.254,26 EUR**.

U Zadru, 12. rujna 2023. godine

Stečajni upravitelj Marin Vujević