

**S. i M. ZELINA d.o.o. u stečaju**  
**Varaždinska 10 A**  
**Sesvete**  
**OIB: 31483727823**

**U Koprivnici, 8. listopada 2021. godine.**

**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**  
**Amruševa 2/II**  
**Zagreb**  
**Poslovni broj: 85. St-1395/17**

U prilogu dopisa na spis Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj 85. St-1395/17, u stečajnom postupku koji se vodi nad S. i M. ZELINA d.o.o., u stečaju, Varaždinska 10 A, Sesvete, dostavlja se ispravljeni obračun troškova prodaje nekretnina, elektroničkom javnom dražbom, putem Financijske agencije sukladno članku 254. Stečajnoga zakona (NN 71/15 i 104/17).

Stečajni upravitelj:  
Zlatko Kosec, dipl.oec.

**S. i M. ZELINA d.o.o. u stečaju**  
**Varaždinska 10 A**  
**Sesvete**  
**OIB: 31483727823**

**U Koprivnici, 8. listopada 2021. godine.**

**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**  
**Amruševa 2/II**  
**Zagreb**  
**Poslovni broj: 85. St-1395/17**

**P r e d m e t : Obračun troškova prodaje nekretnina**

Zaključkom Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj: 87. St-1395/2017 od 24. rujna 2021. godine naloženo mi je da u roku od 3 dana dostavim sudu ispravljeni obračun troškova sukladno odredbi članka 254. Stečajnoga zakona (NN 71/15 i 104/17), a koji će sadržavati sve parametre za obračun troškova.

Nakon provedene prodaje putem Financijske agencije na nadmetanju dana 12. kolovoza 2021. godine, prodane su dvije nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika S. i M. ZELINA d.o.o., u stečaju, Varaždinska 10A, Sesvete, i to kako slijedi:

- nekretnina upisana u zk. ul. br. 2187, k.o. Poljanica Bistrička, k.č. br. 6176/1, u naravi silos i industrijsko dvorište kolosjek površine 1462 čhv, k.č.br. 6176/2 u naravi zgrada kolosjek površine 352 čhv, i k.č.br. 6176/3 u naravi zgrada kolosjek površine 352 čhv, - nadmetanje završeno 12. kolovoza 2021. godine, kupac B2 KAPITAL d.o.o., Radnička cesta 41, 10000 Zagreb, kupoprodajni iznos 639.241,93 kn.

**Obračun troškova: Tabela 1.**

Red. br.	O p i s	Iznos u kunama
1.	Kupovna postignuta prodajom nekretnine upisane u zk. ul. br. 2187, k.o. Poljanica Bistrička, k.č. br. 6176/1, u naravi silos i industrijsko dvorište kolosjek površine 1462 čhv, k.č.br. 6176/2 u naravi zgrada kolosjek površine 352 čhv, i k.č.br. 6176/3 u naravi zgrada kolosjek površine 352 čhv,	639.241,93
2.	Trošak FINA-e za provođenje elektroničke javne dražbe	2.710,44
3.	Administrativni troškovi prodaje, kanc. mat, poštarina, biljezi, trošak korištenja privatnog mobitela - paušalno	250,00
4.	Nagrada stečajnog upravitelja obračunata u skladu sa člankom 7. Uredbe Vlade Republike Hrvatske o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrada stečajnim upraviteljima (NN 105/2015) - bruto iznos	51.041,92

5.	Prijevozni troškovi stečajnog upravitelja vezani uz prodaju nekretnine	1.760,00
6.	Komunalna naknada prema rješenju Općine Marija Bistrica, Jedinствeni upravni odjel, Klasa: UP/1-363-03/19-01/2052, Urbroj: 2113/02-04/1-19-1 od 7. lipnja 2019. godine.	47.363,06
7.	Trošak građevinskog vještačenja – Stalni sudski vještak i procjenitelj vrijednosti nekretnina Josip Herent dipl. ing. građ., Đurđevac, Ciglenska ulica 2 c. - prema računu br S. I M. 7-20 od 15. srpnja 2020. godine.	5.972,10
8.	Trošak knjigovodstva	3.514,37
9.	Trošak korištenja ureda	7.960,00
	<b>Troškovi prodaje: (2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7+8+9)</b>	<b>120.571,89</b>

- nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Čakovcu, Zeljišnoknjižni odjel Prelog, i to: u zk. ul. br. 4751, k.o. Donji Vidovec, k.č. br. 780/1/A/182 u naravi oranica kalanica površine 301 čhv; zk.ul. br. 4752, k.o. Donji Vidovec, k.č. br. 780/1/A/183 u naravi oranica kalanica površine 407 čhv; zk. ul. br. 4753, k.o. Donji Vidovec, k.č. br. 780/1/A/184 u naravi oranica kalanica površine 757 čhv; zk. ul. br. 4754, k.o. Donji Vidovec, k.č. br. 780/1/A/185 u naravi oranica kalanica površine 66 čhv; zk. ul. br. 4755, k.o. Donji Vidovec, k.č. br. 780/1/A/186 u naravi oranica kalanica površine 147 čhv; nekretnina upisana u zk. ul. br. 4756, k.o. Donji Vidovec, k.č. br. 780/1/A/187 u naravi oranica kalanica površine 114 čhv; - nadmetanje završeno 12. kolovoza 2021. godine, kupac B2 KAPITAL d.o.o., Radnička cesta 41, Zagreb, - kupoprodajni iznos 163.860,73 kn.

#### Obračun troškova: Tabela 2.

Red. br.	O p i s	Iznos u kunama
1.	Kupovna postignuta prodajom nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Čakovcu, Zeljišnoknjižni odjel Prelog, i to: u zk. ul. br. 4751, k.o. Donji Vidovec, k.č. br. 780/1/A/182 u naravi oranica kalanica površine 301 čhv; zk.ul. br. 4752, k.o. Donji Vidovec, k.č. br. 780/1/A/183 u naravi oranica kalanica površine 407 čhv; zk. ul. br. 4753, k.o. Donji Vidovec, k.č. br. 780/1/A/184 u naravi oranica kalanica površine 757 čhv; zk. ul. br. 4754, k.o. Donji Vidovec, k.č. br. 780/1/A/185 u naravi oranica kalanica površine 66 čhv; zk. ul. br. 4755, k.o. Donji Vidovec, k.č. br. 780/1/A/186 u naravi oranica kalanica površine 147 čhv; nekretnina upisana u zk. ul. br. 4756, k.o. Donji Vidovec, k.č. br. 780/1/A/187 u naravi oranica kalanica površine 114 čhv.	163.860,73
2.	Trošak FINA-e za provođenje elektroničke javne dražbe	889,56
3.	Administrativni troškovi prodaje, kanc. mat., poštarina biljezi, troškovi korištenja privatnog mobitela - paušalno	201,00
4.	Nagrada stečajnog upravitelja obračunata u skladu sa člankom 7. Uredbe Vlade Republike Hrvatske o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrada stečajnim upraviteljima (NN 105/2015) – bruto iznos	13.081,10

5.	Trošak građevinskog vještačenja – Stalni sudski vještak i procjenitelj vrijednosti nekretnina Josip Herent, dipl. ing. građ., Đurđevac, Ciglenska ulica 2 c, - prema računu br. S. I M. 7-20 od 15. srpnja 2020. godine.	5.186,52
6.	Prijevozni troškovi stečajnog upravitelja vezani uz prodaju nekretnina.	540,00
7.	Trošak knjigovodstva	900.67
8.	Trošak korištenja ureda	2.040,00
	<b>Troškovi prodaje: (2 + 3 + 4 + 5 + 6+7+8)</b>	<b>22.838,85</b>

### O b r a z l o ž e n j e :

Obračun troškova unovčenja nekretnina putem Financijske agencije putem elektroničkih javnih dražbi iskazano je kao pregled troškova u dvije tabele, dakle za svaku nekretninu posebno.

Pod rednim brojem 2. u tabelama iskazan je za svaku nekretninu srazmjerno trošak Financijske agencije. Napominje se da je predujmljeni iznos Financijskoj agenciji od 3.600,00 kn, a s obzirom da su nekretnine prodane na trećoj elektroničkoj javnoj dražbi, trošak Financijske agencije je tri četvrtine od predujmljenog iznosa, dakle 2.700,00 kuna, i taj trošak je raspoređen na prodane nekretnine srazmjerno postignutoj prodajnoj cijeni, u omjeru od 79,60 % kao trošak prodaje nekretnine navedene u prvoj tabeli, a 20,40 % kao trošak prodaje nekretnine navedene u drugoj tabeli. Razlika do punog predujmljenog iznosa od 3.600,00 kn, odnosno za iznos od 900,00 kn zatražen je povrat od Financijske agencije.

Pod rednim brojem 3. u tabelama iskazani su administrativni troškovi prodaje, kancelarijski materijal, poštarina, biljezi, te trošak korištenja privatnog mobitela- u paušalnom iznosu.

Pod rednim brojem 4. u tabeli 1. i tabeli 2. iskazana je nagrada stečajnoga upravitelja. Nagrada stečajnoga upravitelja je obračunata primjenom Uredbe Vlade Republike Hrvatske o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrada stečajnim upraviteljima (NN 105/15), te je uzet u obzir razmjerni iznos pojedinih unovčenih nekretnina u odnosu na cjelokupnu imovinu stečajnog dužnika, te procijenjena vrijednost još neprodane imovine, odnosno nekretnine, prava građenja i pokretne imovine. Unovčena vrijednost dvije nekretnine prodane putem Financijske agencije iznosi 803.102,66 kn, a procijenjena vrijednost još neprodane imovine iznosi 2.252.601,67 kn. Zbrojeno zajedno daju iznos od 3.055.704,33 kn. U navedenom iznosu na procijenjenu vrijednost još neprodane imovine odnosi se 73,72 %, a na vrijednost unovčene imovine odnosi se iznos od 26,28 %.

Primjenom tablice iz članka 7. Uredbe na ukupan iznos od 3.055.704,33 kn nagrada stečajnome upravitelju bi iznosila 243.999,30 kn.

Nekretnine su unovčene za ukupan iznos od 803.102,66 kn, te je između njih odnos u postocima 79,60% prema 20,40%.

Pod rednim brojem 5. u tabeli 1., i pod rednim brojem 6. u tabeli 2. iskazani su prijevozni troškovi stečajnoga upravitelja koji su nastali prilikom unovčenja svake pojedine nekretnine.

Pod rednim brojem 6. u tabeli 1. iskazan je trošak komunalne naknade koji tereti nekretninu u Mariji Bistrici u iznosu od 47.363,06 kn. Kod ovog troška napominjem da sam u obračunu troškova prodaje koji sam podnio sudu 15. rujna 2021. godine naveo trošak komunalne naknade u iznosu od 16.940,70 kuna, međutim dana 1. listopada 2021. godine od Općine Marija Bistrica dobio sam putem e-maila obavijest da je otvoreno dugovanje za komunalnu naknadu 47.363,06 kuna. Navedenu stavku još uvijek ispitujem i usklađujem sa Općinom Marija Bistrica obzirom da za nju nisam imao dokumentaciju, međutim ja sam je ,opreza radi, ipak uvrstio u ovaj obračun troškova.

Pod rednim brojem 7. u tabeli 1. i pod rednim brojem 5. u tabeli 2. iskazan je trošak koji se odnosi na procjenu vrijednosti svake pojedine nekretnine. Procjenu vrijednosti nekretnina izradio je stalni sudski vještak i procjenitelj vrijednosti nekretnina Josip Herent, dipl. ing. građ., Đurđevac, Ciglenska ulica 2c. Vještak je već u svom računu točno naveo koliko je trošak procjene svake pojedine nekretnine.

U nastavku se daje pregled još neprodane imovine te procijenjene vrijednosti:

- nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sveti Ivan Zelina i to zk. ul. br. 3630, k.o. Psarjevo, k.č. br. 1270/3, u naravi oranica prugnica površine 10501 m<sup>2</sup>. Navedena nekretnina pod rednim brojem 3. procijenjena je na vrijednost od 858.871,94 kn.

- pravo građenja upisano u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sveti Ivan Zelina i to u zk.ul. 3595 k.o. Psarjevo, a koje pravo građenja je zasnovano na kč.br. 120/3, opisana kao „dvije gospodarske zgrade i dvorište“, površine 2.958 m<sup>2</sup>, upisane u zk. ul. 3594 k.o. Psarjevo. Navedeno pravo građenja procijenjeno je na vrijednost od 944.616,73 kn.

- pokretna imovina u vlasništvu stečajnog dužnika S. i M. ZELINA d.o.o. u stečaju, Sesvete, Varaždinska 10A, procijenjena je od strane stalnog sudskog vještaka strojarke struke Krešimira ing. Antulov, Franje Kuhača 8, Bjelovar, na iznos od 449.113,00 kn.

Stečajni upravitelj:  
Zlatko Kosec, dipl.oec.

Prilaže se:

- preslika Rješenja Općine Marija Bistrica, Jedinostveni upravni odjel, KLASA: UP/I-363-03/19-01/2052, URBROJ: 2113/02-04/1-19-1 od 7. lipnja 2019. godine,
- preslika Rješenja Općine Marija Bistrica, Jedinostveni upravni odjel, KLASA: UP/I-363-03/19-01/2053, URBROJ: 2113/02-04/1-19-1 od 7. lipnja 2019. godine,
- preslike putnih naloga