



**ODVJETNIČKI URED
TEA GATTERNIG**

Šemovečki žrtava 18, Varaždin
tel: +385 (0) 42 561 102
fax: +385 (0) 42 561 958
mob: +385 (0) 91 595 9761
e-mail: tea.gatternig@gmail.com

U Varaždinu, 12.04.2024.

Nadležan sud: TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Poslovni broj: St- 1580/2021
Dužnik: ROGIĆ d.o.o. u stečaju, Velika Gorica, Ulica Ruđera Boškovića 3.
OIB: 72109704990

IZVJEŠĆE BROJ 2. STEČAJNOG UPRAVITELJA
o unovčenju nekretnine k.o. Jakuševac
i
OBRAČUN TROŠKOVA UNOVČENJA PREDMETA RAZLUČNOG PRAVA
temeljem čl. 248. st.1. i 254.st.3. Stečajnog zakona

I. UNOVČENJE STEČAJNE MASE - NEKRETNINE

Ovim izvješćem stečajni upravitelj, u skladu sa čl. 254.st.1. Stečajnog zakona (NN.71/15,104/17,36/2022), izvještava o unovčenoj stečajnoj masi koja se sastoji od nekretnine – poslovni prostor Etaža 1 u podrumu stambeno-poslovne zgrade u Zagrebu, Haviđičeva 2., površine 24,50 m², upisane u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Novom Zagrebu za k.o. Jakuševac, u zk.ul.453 kao čkbr.772/1 zgrada mješovite uporabe površine 334 m² i dvorište površine 428 m² ili ukupne površine 762 m² i to pod 1. Suvlasnički dio: 2,51/100 Etažno vlasništvo (E-1) poslovni prostor br.1. u podrumu površine 24,50 čm, u nacrtu označen oznakom br.1. te daje obračun troškova unovčenja ove nekretnine kao predmeta razlučnog prava u skladu sa čl. 248.st.1. i 254.st.3 SZ, sve kako u nastavku slijedi.

Predmetna nekretnina unovčena je prema Zaključku o prodaji nekretnine od 25.10.2023. u kojem je sukladno čl. 247.st.4. SZ određena prodaja nekretnine elektroničkom javnom dražbom (nadalje. e-dražba) i procijenjena vrijednost iste u iznosu od 31.600,00 € (procjena obavljena od strane sudskog vještaka za područje građevinarstva i procjenu nekretnina Aleksandra Samca, dipl.ing.građ. od 14.03.2023.), i to na prvoj e-dražbi za kupoprodajnu cijenu u iznosu od **25.950,00 €** (82,12 % procijenjene vrijednosti).

Naime, prva e-dražba održana je pred Finom u razdoblju od 27.11.2023. kao dana početka dražbe do dana 20.02.2024. kao dana završetka nadmetanja (nadmetanje trajalo u razdoblju od 06.02.2024. do 20.02.2024.) na kojoj je sudjelovalo dva ponuditelja, a najpovoljnija ponuda za kupnju nekretnine (25.950,00 €) dana od strane ponuditelja Nevena Pavličića iz Zagreba, Savska cesta 155 B, OIB:44195123448 te je stečajni sud dana 04.03.2024. donio rješenje o dosudi nekretnine istom kao kupcu uz poziv na plaćanje kupoprodajne cijene u roku od 15 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi.

Rješenje o dosudi postalo je pravomoćno dana 21.03.2024., a kupac je prije isteka roka za plaćanje kupoprodajne cijene (rok od 15 dana ističe 05.04.2024.), i to dana 27.03.2024. isplatio na račun Fine u cijelosti kupoprodajnu cijenu u iznosu od 25.950,00 € (jamčevina u iznosu od 3.100,00 € + razlika od 22.790,00 €), kako je to navedeno u Obavijesti Fine od 28.03.2024.

U zemljišnoj knjizi na predmetnoj nekretnini kao etažnom vlasništvu E-1 do dana izrade ovog Izvješća proveden je upis zabilježbe otvaranja stečajnog postupka (Z-33586/2022 od 25.11.2022.) i zabilježbe pravomoćnosti rješenja o prodaji nekretnine (Z-26297/2023 od 25.10.2023.).

Sud je dana 02.04.2024. izdao potvrdu o isplati kupoprodajne cijene za predmetnu nekretninu te ovu potvrdu zajedno sa rješenjem o dosudi sa klauzulom pravomoćnosti dostavio Zk odjelu Općinskog suda u Novom Zagrebu na provedbu tj. upis prava vlasništva u korist kupca sa istodobnim brisanjem svih upisanih zabilježbi i tereta na nekretnini.

Primopredaja nekretnine obavljena je dana 05.04.2023. na adresi gdje se nalazi ista: Zagreb, Haviđićeva 2. i to uvođenjem kupca u posjed nekretnine predajom ključeva i izradom Zapisnika o primopredaji.

Zapisnik o primopredaji nalazi se u prilogu ovog Izvješća.

Na unovčenoj nekretnini upisano je razlučno pravo u korist vjerovnika Republika Hrvatska, OIB:52634238587 pod Z-43623/12 temeljem rješenja o osiguranju Općinskog suda u Novom Zagrebu broj Ovr-2406/12-3 od 12.11.2012. zasnivanjem založnog prava radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.456.625,43 kn sa zakonskom zateznom kamatom koja na iznos glavnice 1.103.922,57 kn teče od 04.04.2012. do isplate i troškova postupka u iznosu od 11.040,00 kn sa zakonskom zateznom kamatom od 12.11.2012. do isplate. Po zaprimljenim prijavama tražbina RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Zagreb, Boškovićeva 5. i RH, Ministarstvo pravosuđa i uprave, Zagreb, Ulica grada Vukovara 49. tražbina osigurana razlučnim pravom pripada i to:

- 1) RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava Velika Gorica u iznosu 146.515,70 € (glavnica i kamate) i
- 2) RH, Ministarstvu pravosuđa i uprave u iznosu od 2.933,73 € (dosuđeni troškovi osiguranja).

Isplatom kupoprodajne cijene ostvareni su uvjeti za provedbu diobe unovčene stečajne mase prema čl. 273.st.2. SZ, na temelju Obračuna troškova unovčenja u skladu sa čl. 248.st.1. i 254..st.3. SZ.

II. OBRAČUN TROŠKOVA UNOVČENJA

Prema odredbi članka 254.st.3. SZ troškovi unovčenja stečajnog postupka određuju se u paušalnom iznosu od 5% od utška, a ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši, tada se troškovi određuju u stvarnoj visini, uvećano za iznos poreza ako je zbog unovčenja stečajna masa opterećena porezom.

U konkretnom slučaju stvarno nastali troškovi unovčenja nekretnine kao predmeta razlučnog prava su VIŠI od paušalnog iznosa od 5% od utška (viši od 1.297,50 €), a sastoje se od obveza stečajne mase koji se prikazuju u Obračunu troškova unovčenja kako slijedi.

Kako se stečajna masa u ovom stečajnom postupku sastoji samo od unovčene nekretnine, to u konkretnom slučaju sve nastale i dospjele obveze stečajne mase, kao i predvidive obveze stečajne mase za zaključenje stečajnog postupka predstavljaju DIREKTNE troškove unovčenja te obuhvaćaju u skladu sa čl. 154. st.1. SZ troškove stečajnog postupka propisane čl. 155. SZ i ostale obveze stečajne mase propisane čl. 156. SZ, a sve kako je to prikazano u Tabeli 1. Troškovi unovčenja.

Obračunati stvarni troškovi unovčenja koji terete unovčenu nekretninu sastoje se od:

- a) dospjelih obveza stečajne mase (troškovi stečajnog postupka) na dan 25.11.2022. kao dana otvaranja stečajnog postupka,
- b) dospjelih obveza stečajne mase nastalih i dospjelih tijekom stečajnog postupka sve do dana 31.03.2023. (troškovi stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase) obzirom da je dana 27.03.2024. isplaćena kupoprodajna cijena i
- c) predvidivih obveza stečajne mase za zaključenje stečajnog postupka (razdoblje od 01.04.2024. – 01.08.2024.) u sveukupnom iznosu od 8.327,58 €.

Tabela 1. Troškovi unovčenja

Troškovi unovčenja nekretnine	Iznos u €
1. Procjena nekretnine (račun vještaka br.28-1-1 od 13.03.2023.)	360,00
2. Knjigovodstvena usluga	1.000,00
3. Režijski troškovi nekretnine	358,16 €
4. Naknada banke za otvaranje i vođenje računa stečajnog dužnika	166,29
5. Nagrada stečajnog upravitelja (uključivo i prethodni stečajni postupak)	4.308,50
6. Troškovi stečajnog upravitelja (materijalni i putni troškovi prema Specifikaciji troškova stečajnog upravitelja pod b/, uključivo i prethodni stečajni postupak)	649,02
7. Trošak Fine za provođenje e-dražbe	74,32
8. PDV 25% (točka 1.,2, 6..i 7.: 90,00 € + 250,00 € + 162,26 € +18,58 €)	520,84
9. Predvidive obveze za zaključenje stečajnog postupka (sa PDV)	890,45
UKUPNO:	8.327,58

Obrazloženje troškova unovčenja iznosi se redoslijedom sadržaja Tabele 1.

Točka 1. - Trošak procjene/vještačenja tržišne vrijednosti unovčene nekretnine prema izdanom računu vještaka ARSING d.o.o. Varaždin broj 28-1-1 od 13.03.2023. iznosi ukupno 450,00 € (360,00 € uvećano za PDV u iznosu od 90,00 €).

Točka 2. - Knjigovodstvena usluga za razdoblje od 01.12.2022. do 31.03.2024. iznosi ukupno 1.000,00 € uvećano za PDV u iznosu od 250,00 € (16 mjeseci x 50,00 € = 800,00 € + PDV i trošak izrade financijskih izvještaja za 2022. i 2023.: 2 x 100,00 € = 200,00 € + PDV), a sve prema izdanom računu BIROPLUS d.o.o., Čakovec, Dobriše Cesarića 17. broj 160/US/1 od 31.03.2024. i Analitičkoj konto kartici za knjigovodstvenu uslugu.

Točka 3. - Režijski troškovi koji terete unovčenu nekretninu iznose ukupno 358,16 €, a sastoje se od:

1) zajednička pričuva u ukupnom iznosu od 226,35 €, a sastoji se od:

a/ 12,19 € mjesečno u razdoblju od 11/2022 do 03/2023 (5 mj. x 12,19 €) = 60,95 €);

b/ 12,25 € mjesečno u razdoblju od 04/2023 do 10/2023 (7 mj. x 12,25 € = 85,75 €) i

c/ 15,93 € mjesečno u razdoblju od 11/2023 do 03/2024 (5 mj. x 15,93 € = 79,65 €)

i

2) komunalna naknada i naknada za uređenje voda od dana 01.08.2023. do 31.03.2024. i to:

a/ komunalna naknada u mj. iznosu od 15,88 € što ukupno za ovo razdoblje (15,88 € x 8 mj.) iznosi 127,04 € i

b/ naknada za uređenje voda u mj. iznosu od 3,41 € što ukupno za ovo razdoblje (3,41 € x 8 mj.) iznosi 27,28 € ili sveukupno (a/+b/) obje naknade iznose 154,32 €,

Iako za komunalnu naknadu i naknadu za uređenje voda (pod 2.) do dana izrade ovog Izvješća nisu zaprimljeni računi od Zagrebački holding d.o.o. (u ime grada Zagreba naplaćuje ove režijske troškove) stečajni upravitelj je zatražio i dobio usmenu informaciju od ovlaštene osobe iz GSKG grada Zagreba o mjesečnom iznosu ovih režijskih troškova, uz napomenu da bi rješenja trebala biti izdana do dana 30.04.2024.

Točka 4. - Naknada banke (HPB d.d.) za otvaranje i vođenje računa iznosi za razdoblje od 09.12.2022. (otvoren račun) do 31.03.2024. iznosi ukupno 166,29 € (145,78 € + 10,88 € + 9,63 €), a sve kako to proizlazi iz Obračuna naknade na dan 05.04.2024. Zbog izbjegavanja negativnog terećenja računa obzirom da na računu stečajnog dužnika nema novčanih sredstava pa je stanje 0,0 €, kako to proizlazi iz Izvatka sa računa broj 2 od 18.01.2023., banka nije izdavala pojedinačne mjesečne račune za naknadu već je za istu izdan Obračun naknade na dan 05.04.2024. koji se nalazi u prilogu ovog Izvješća.

Točka 5. - Nagrada stečajnog upravitelja obračunata prema čl.7. i 15. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN.105/2015, dalje: Uredba) iznosi 3.644,89 € bruto, a prema prikazu u Tabeli 2.

Tabela 2. Nagrada stečajnog upravitelja

RB	od	do	razlika	%	IZNOS u Kn	IZNOS u EUR
1		100.000,00	100.000,00	16%	16.000,00	2.123,56
2	100.000,01	195.520,28	95.520,28	12%	11.462,43	1.521,33
		UKUPNO:			27.462,43	3.644,89

Obračun nagrade u Tabeli 2. temelji se na ostvarenoj unovčenoj vrijednosti nekretnine u iznosu od 25.950,00 €/195.520,28 kn (službeni tečaj konverzije: 1,00 € = 7,53450 Kn) i primjene utvrđene nagrade u %.

Osim nagrade po unovčenoj vrijednosti predmeta stečajne mase, stečajnom upravitelju pripada nagrada ostvarena u prethodnom stečajnom postupku prema čl. 4. i 15. navedene Uredbe (NN.105/2015) u bruto iznosu od 663,61 € (5.000,00 kn), a odnosi se na rad privremenog stečajnog upravitelja i to radnje prikupljanje podataka i dokumentacije za dužnika, izrada podneska od 28.10.2022. i izrada Izvješća privremenog stečajnog upravitelja od 22.11.2022. i zastupanje na ročištu dana 23.11.2022. radi raspravljanja o prijedlogu za otvaranje stečajnog postupka.

Slijedom navedenog, ukupna bruto nagrada stečajnog upravitelja za ovaj stečajni postupak prema pravilima o unovčenju stečajne mase i kao privremenog stečajnog upravitelja u prethodnom stečajnom postupku prema pravilu o radu istog iznosi **4.308,50 €** (3.644,89 € + 663,61 €) i kao takova iskazuje pod točkom 5. Tabele 1.

Točka 6. - Troškovi stečajnog upravitelja obuhvaćaju stvarne materijalne troškove tijekom prethodnog stečajnog postupka i ovog stečajnog postupka sukladno odredbi čl.94.st.3. i 119.st.6. SZ u iznosu od 649,02 €, a sve kako je to detaljno opisano u Specifikaciji troškova i to stvarnih materijalnih troškova pod b/ za prethodni i stečajni postupak. Specifikacija troškova sa dokaznom dokumentacijom o isplaćenim troškovima nalazi se u prilogu ovog Izvješća.

Točka 7. - Trošak Fine za provođenje e-dražbe prema izdanom računu br.175-0224-000099 od 01.02.2024. iznosi ukupno 92,90 € (neto iznos od 74,32 € uvećan za PDV u iznosu od 18,58 €)

Točka 8. – PDV predstavlja obvezu stečajne mase koja je obračunata na dio iskazanih obveza stečajne mase iz Tabele 1. na koja se po zakonu obračunava ovaj porez (točka 1, 2, 6. i 7), a obuhvaća razdoblje od 25.11.2022. do 31.03.2024. i iznosi ukupno 520,84 €.

Točka 9. - Predvidive obveze stečajne mase za zaključenje stečajnog postupka obuhvaćaju razdoblje od 01.04.2024. do 01.08.2024. kao dana predviđenog zaključenja stečajnog postupka odnosno donošenja rješenja o zaključenju stečajnog postupka i brisanju stečajnog dužnika iz sudskog registra i iznose ukupno 890,45 €.

Predvidive obveze stečajne mase sastoje se od:

- naknade banke za vođenje i zatvaranje računa u iznosu od 150,00 €
- trošak knjigovodstvene usluge (uključivo izrada završnih GFI) u iznosu od 375,00 € (4 x 50,00 € mj. + PDV mj. + izrada završnih financijskih izvještaja od 100,00 € + PDV)
- trošak paušalne sudske pristojbe (Tbr.24.TSP – NN.37/23) u iznosu od 265,45 € i
- trošak arhiviranja dokumentacije stečajnog dužnika u iznosu od 100,00 €.

Slijedom danog obračuna troškova unovčenja predmeta razlučnog prava prema čl. 254. st.3. SZ, ukupni troškovi unovčenja koji terete unovčenu nekretninu iznose: 8.327,58 €.

III. PRIJEDLOG DIOBE STEČAJNE MASE

Umanjenjem iznosa kupovine za diobu stečajne mase od 25.950,00 € za troškove unovčenja nekretnine kao predmeta razlučnog prava u iznosu od 8.327,58 € dolazi se do iznosa od 17.622,42 € za namirenje tražbine razlučnog vjerovnika Republika Hrvatska i to:

a/ Ministarstvo financija, Porezna uprava u iznosu od 17.277,02 € i

b/ Ministarstvo pravosuđa i uprave u iznosu od 345,40 €.

Namirenje tražbine po osnovi razlučnog prava za nadležna Ministarstva RH predlaže se proporcionalno učešću ili % svake pojedine prijavljene i priznate tražbine osigurane razlučnim pravom nadležnog Ministarstva u ukupnom zbroju prijavljene i priznate tražbine osigurane razlučnim pravom oba Ministarstva u odnosu na preostali dio kupovnine namijenjen za namirenje tražbine razlučnog vjerovnika. Tako učešće Ministarstva financija, Porezna uprava iznosi 98,04 % (146.515,70 €/149.449,43 €) što daje iznos namirenja od 17.277,02 €, a Ministarstva pravosuđa i uprave iznosi 1,96 % (2.933,73 €/149.449,43 €), što daje iznos namirenja od 345,40 €.

Naime, Ministarstvo financija, Porezna uprava obavijestila je u prijavi tražbine o iznosu tražbine osigurane razlučnim pravom od 146.515,70 €, dok je Ministarstvo pravosuđa i uprave obavijestilo u prijavi tražbine o iznosu tražbine osigurane razlučnim pravom od 2.933,73 €. Zbroj obje tražbine osigurane razlučnim pravom je 149.449,43 € pa se za dobivanje % u namirenju od preostalog iznosa kupovnine stavlja u omjer iznos svake pojedine tražbine osigurane razlučnim pravom sa ukupnim iznosom tražbina osiguranih razlučnim pravom.

U svrhu provedbe diobe stečajne mase iz kupovnine ostvarene unovčenjem nekretnine k.o. Jakuševac kao predmeta razlučnog prava, stečajni upravitelj predlaže da:

» stečajni sud u skladu sa čl. 273.st.3. SZ izda suglasnost za prijedlog diobe stečajne mase;

» nakon održanog ročišta za diobu stečajne mase da se donese rješenje o namirenju iz kupovnine u iznosu od 25.950,00 € radi:

1) namirenja troškova unovčenja u skladu sa čl. 248.st.1. i čl. 254.st.3. SZ u iznosu od 8.327,58 € isplatom na račun stečajnog dužnika ROGIĆ d.o.o. u stečaju broj: IBAN: HR7523900011101365330 otvoren kod HPB d.d.

i

2) razmjernog namirenja dijela tražbine razlučnog vjerovnika RH i to Ministarstvo financija, Porezna uprava Zagreb, Boškovićeve 5. u iznosu od 17.277,02 € i Ministarstvo pravosuđa i uprave, Zagreb, Ulica grada Vukovara 49. u iznosu od 345,40 €.

Za ROGIĆ d.o.o. u stečaju:

Tea Gattertnig, stečajni upravitelj

Prilozi:

- ✓ Aktivni zk. izvadak za unovčenu nekretninu
- ✓ Račun vještaka za procjenu nekretnine (račun ARSING d.o.o. od 13.03.2023.
- ✓ Račun za knjigovodstvenu uslugu (račun BIROPLUS d.o.o. Čakovec)
- ✓ Računi za režijske troškove (trošak zajedničke pričuve)
- ✓ Obračun naknade banke od 05.04.2024. uz Izvadak br.2 sa računa od 18.01.2023.
- ✓ Specifikacija troškova stečajnog upravitelja sa dokaznom dokumentacijom i to:
 - Dokazna dokumentacija za stvarne troškove prethodnog stečajnog postupka
 - Dokazna dokumentacija za stvarne troškove stečajnog postupka
- ✓ Račun Fine od 21.02.2024.
- ✓ Zapisnik o primopredaji nekretnine od 05.04.2024.