

LEUTAR d.o.o. „u stečaju“

Split, Doverska 15

OIB: 47805232684

Stečajni upravitelj

Dne, 26. veljače 2020. godine

7.St-484/2013

**TRGOVAČKOM SUDU U SPLITU
SPLIT**

**PREDMET: Obračun troška utvrđivanja predmeta i troškove unovčenja
ETAŽE 27. - stan 27/V i ETAŽE 29. – stan 29/V u Osijeku
(čl. 170. Stečajnog zakona/96)**

Na osnovi članka 170. Stečajnog zakona/96, koji se temeljem članka 441. st. 2. Stečajnog zakona/2015, primjenjuje kod obračuna predmetnih troškova, dostavljam Vam obračun troška i to:

1. Obračun troškova utvrđivanja predmeta razlučnog prava i troškova njegova unovčenja

Naslovni sud svojim rješenjem posl. br. 7. St-484/2013-372 od 09. siječnja 2020. godine, kupcu OZRENU VIDA KOVIĆU, OIB:22737917717, Osijek, S. Radića 10, dosudio je nekretninu stečajnog dužnika LEUTAR d.o.o. u stečaju, Split, OIB:47805232684, upisanu u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, Zemljišnoknjižnog odjela Osijek, Z.U. 20201, K.O. Osijek, na k.č.br. 6959, stambena zgrada i dvorište Martina Divalta 111, i to:

a) 27.ETAŽA, 460/10000, poduložak 27, stan 27/V, na V. katu koji se sastoji od: hodnika, kupaonice, kuhinje, ostave, dnevnog borvka, stubišta, lođe i galerije ukupne korisne površine 86,51 m², te sporednog dijela koji se sastoji od: parkinga P2 površine 11,50 m², za 358.000,00 kn.

b) 29.ETAŽA, 315/10000, stan 29/V, na V. katu koji se sastoji od: hodnika, kupaonice, kuhinje, ostave, dnevnog borvka, stubišta i galerije ukupne korisne površine 59,61 m², te sporednog dijela koji se sastoji od: balkona površine 4,43 m², za 284.026,00 kn.

Na navedenoj nekretnini bilo je uknjiženi založno pravo u korist APS DELTA S.A. SOCIETE ANONYME, OIB:45421012929, 1 RUE JEAN PIRET L-2350, Luksemburg, radi osiguranja tražbine u iznosu od 906.981,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti, sa svim uvjetima, kamatama, naknadama i troškovima iz Ugovora o založnom pravu (upis pod brojem Z-8944/10 i Z-9555/10).

Kupac je platio kupovninu u cjelosti. Ova kupovna uplaćena je na depozitni račun Naslovnog suda.

Na osnovi zaključka Naslovnog suda od 27. siječnja 2020. godine, predmetne nekrenine predane su u vlasništvo i posjed kupcu 14. veljače 2020. godine.

Zapisnik o primopredaji ovih stanova **dostavljam Vam u prilogu.**

II. Obračun 27.ETAŽE

2.1. Troškovi utvrđivanja istovjetnosti predmeta i prava na tom predmetu(članak 170. stavak 1. SZ/96)

Ovi troškovi utvrđuje se paušalno u iznosu od 5% od utrška, odnosno ostvarene kupuvnine.

Ostvarena kupovna - utržak je iznosu od **358.000,00 kn**, a 5% od ovog iznosa, daje iznos od **17.900,00 kn**, što čini trošak utvrđivanja istovjetnosti predmeta i prava na tom predmetu.

2.2. Troškovi unovčenja (članak 170. stavak 2. SZ/96)

Ovi troškovi određuju se paušalno u iznosu od 5% od utška. Ako su stvarno nastali troškovi i ostale obveze stečajne mase znatno niži ili viši , odredit će se u stvarnoj visini. **Ovi troškovi u ovom postupku su znatno viši od 5% i sastoje se od:**

1. Izrade elaborata procjene građevinske i tržišne vrijednost. Elaborat je izradilo trgovačko društvo VALORIS d.o.o., OIB:15351793990, 31216 Ivanovac, Duga 53. Cijena ove usluge za 11 stanova iznosi: 35.500,00 kn, zbog neplaćanja usluga ja naplaćena u ovršnom postupku u ukupnom iznosu od 53.662,20 kn. Kada ovaj iznos umanjimo za 3.227,28 kn(naplata po 6-Etaži) dođemo do iznosa obveze od **50.434,92 kn, na ovaj stan otpada 1/10 odnosno iznos od 5.043,49 kn.**

2. Troškovi izrade Energetskog certifikata. Ovu uslugu je pružilo trgovačko društvo TRINAS projekt d.o.o., OIB:10328775251, Osijek, I. Gundulića 36B/2. Cijena ove usluge za 11 stanovi iznosi 5.000,00 kn, **na ovaj stan otpada 1/11 odnosno iznos od 454,54 kn.**

3. Troškovi oglašavanja prodaje javnom dražbom. Ovu uslugu pružio je trgovačko društvo GLAS SLAVONIJE d.d., OIB: 87192735882, Osijek, Ul. Hrvatske Republike 20. Stan je prodan na 8. Javnoj dražbi. Cijena ovih 9 oglasa je 29.400,00 kn. Kada ovaj iznos umanjimo za 2.827,00 kn(naplata po 6-Etaži) dođemo do iznosa obveze od **25.573,00 kn, na ovaj stan otpada 1/10 odnosno iznos od 2.557,30 kn.**

4. Troškovi knjigovodstvene usluge do 31. 12. 2016. godine ovu uslugu pružala je gđa. KATA PETRVIĆ iz osijeka za cijenu od 28.400,00 kn. Od 01. 01. 2017. ovu uslugu pruža Knjigovodstveni obrt LIBRI , Split, Žnjanska 2, OIB:05280462967. Cijena njihove usluge do 31. 03. 2020. godine je 23.400,00. Ukupno knjigovodstvena usluga: 51.800,00 kn. Kada ovaj iznos umanjimo za 2.991,70 kn (naplata po 6-Etaži) dođemo do iznosa obveze od **48.808,30 kn, na ovaj stan otpada 1/10 odnosno iznos od 4.880,83 kn.**

5. Troškovi pričive. Zbog neplaćanja, ovi su troškovi naplaćeni ovrhom. Troškovi pričuve za ovaj stan iznose za 1 mjesec 173,02 kn, odnosno za razdoblje od od 01. travnja 2014. - 01. 03. 2020., za 71 mjeseci (130,12 x 71) **12.284,40 kn**

6. Grad OSIJEK potraživanja po komunalnoj naknadi i naknadi za uređenje voda. Zbog nemogućnosti plaćanja ovi su se troškovi naplatili ovrhom. Nemam točan podatak za ovaj stan ali su ukupne obveze po komunalnoj naknadi 36.889,00 kn. Kada ovaj iznos umanjimo za 2.398,30 kn (naplata po 6-Etaži) dođemo do iznosa obveze od **34.490,00 kn, na ovaj stan otpada 1/7, odnosno iznos od 4.927,24 kn.**

7. Usluga javne bilježnice DRAGICE DUMANČIĆ, Vrt J. Truhelke 3, Osijek, OIB:12466853926, pred kojom su se održavala ročišta za javnu dražbu. Cijena njene usluge je 5.001,40 kn. Kada ovaj iznos umanjimo za 173,64 kn (naplata po 6-Etaži) dođemo do iznosa obveze od **4.827,76 kn, na ovaj stan otpada 1/10, odnosno iznos od 482,77 kn.**

8. Odvjetničke usluge koje je pružio Krešimir Rastija, odvjetnik iz Osijeka. Ove usluge iznose 36.250,00 kn. **Na ovaj stan otpada 1/10 odnosno iznos od 3.625,00 kn.**

9. Usluge Fine za javnu objavu i troškovi ovrhe u ukupnom iznosu od 5.749,00 kn. **Na ovaj stan otpada 1/10, odnosno iznos od 574,90 kn**

10. Nagrada stečajnom upravitelju.

Uz navedene pretpostavke procjenjuje se da bi vrijednost stečajne mase stečajnog dužnika iznosila :

4.405.717,00 kn

Kada stavimo u međusobni odnos primitak od prodaje predmetne nekretnine (358.000,00 kn) i ukupne procijenjene vrijednosti stečajne mase (**4.405.717,00 kn**) **dolazimo do postotka učešća vrijednosti predmetne nekretnine u ukupnoj vrijednosti stečajne mase, a on je 8,13 %.**

Prema članku 441. SZ/2015 odredba članka 94. primjenjuje se na postupke koji su u tijeku.

Na osnovi čl. 94. SZ Vlada RH donijela je Uredbu o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade za rad i naknade troškova stečajnim upraviteljima. Uredba je objavljena u N.N. br. 105 dana 02. 10. 2015., a stupila je na snagu osmog dana od dana objave, odnosno 10. 10. 2015. godine.

Prema ovoj Uredbi, **za vrijednost stečajne mase od 4.405.717,00 kn** stečajnom upravitelju temeljem tablice iz članka 7. Uredbe, pripada nagrada iznosu od: 338.400,00 kn bruto plus 7,5% doprinosa za zdravstveno osiguranje (25.380,00) **imamo ukupni trošak nagrade u iznosu od 363.780,00 kn.**

Kada na ovaj iznos primijenimo postotak učešća vrijednosti nekretnina u ukupnoj procijenjenoj stečajnoj masi, odnosno postotak od 8,13 % dolazimo do visine nagrade stečajnom upravitelju za rad na prodaji predmetnih nekretnina (363.780,00 x 8,13 % = 30.557,00 kn) **u iznosu od 29.575,00 kn.**

Na osnovi iznijetog, predlažem Naslovnom sudu, **da nagradu za rad stečajnom upravitelju u ukupnom trošku, odredi u iznosu od 29.575,00 kn**

Ukupni troškovi unovčenja (članak 170. stavak 2. SZ/9) 1+2+3+4+5+6+7+8+9+10: 64.405,47 kn

SVEUKUPNI TROŠKOVI utvrđivanja istovjetnosti predmeta i prava na tom predmetu i troškovi unovčenja (2.1. + 2.2.): 82.305,47 kn.

Naprijed navedeni troškovi su STVARNI troškovi, **pa predlažem Naslovnom sudu da ih kao takve prihvati i odobri.**

Preostali iznos (358.000,00 – 82.305,47) **od 275.694,53 kn, predlažem da se isplati razlučnom vjerovniku.**

III. OBRAČUN 29.ETAŽE

3.1. Troškovi utvrđivanja istovjetnosti predmeta i prava na tom predmetu(članak 170. stavak 1. SZ/96)

Ovi troškovi utvrđuje se paušalno u iznosu od 5% od utrška, odnosno ostvarene kupovnine.

Ostvarena kupovina - utržak je u iznosu od **284.026,00 kn**, a 5% od ovog iznosa, daje iznos od **14.201,00 kn, što čini trošak utvrđivanja istovjetnosti predmeta i prava na tom predmetu.**

3.2.Troškovi unovčenja (članak 170. stavak 2. SZ/96)

Ovi troškovi određuju se paušalno u iznosu od 5% od utrška. Ako su stvarno nastali troškovi i ostale obveze stečajne mase znatno niži ili viši , odredit će se u stvarnoj visini. **Ovi troškovi u ovom postupku su znatno viši od 5% i sastoje se od:**

1. Izrade elaborata procjene građevinske i tržišne vrijednost. Elaborat je izradilo trgovačko društvo VALORIS d.o.o., OIB:15351793990, 31216 Ivanovac, Duga 53. Cijena ove usluge za 11 stanova iznosi: 35.500,00 kn, zbog neplaćanja usluga ja naplaćena u ovršnom

postupku u ukupnom iznosu od 53.662,20 kn. Kada ovaj iznos umanjimo za 3.227,28 kn(naplata po 6-Etaži) dođemo do iznosa obveze od **50.434,92 kn, na ovaj stan otpada 1/10 odnosno iznos od 5.043,49 kn.**

2. Troškovi izrade Energetskog certifikata. Ovu uslugu je pružilo trgovačko društvo TRINAS projekt d.o.o., OIB:10328775251, Osijek, I. Gundulića 36B/2. Cijena ove usluge za 11 stanovi iznosi 5.000,00 kn, **na ovaj stan otpada 1/11 odnosno iznos od 454,54 kn.**

3. Troškovi oglašavanja prodaje javnom dražbom. Ovu uslugu pružio je trgovačko društvo GLAS SLAVONIJE d.d., OIB: 87192735882, Osijek, Ul. Hrvatske Republike 20. Stan je prodan na 8. Javnoj dražbi. Cijena ovih 9 oglasa je 29.400,00 kn. Kada ovaj iznos umanjimo za 2.827,00 kn(naplata po 6-Etaži) dođemo do iznosa obveze od **25.573,00 kn, na ovaj stan otpada 1/10 odnosno iznos od 2.557,30 kn.**

4. Troškovi knjigovodstvene usluge do 31. 12. 2016. godine ovu uslugu pružala je gđa. KATA PETRVIĆ iz osijeka za cijenu od 28.400,00 kn. Od 01. 01. 2017. ovu uslugu pruža Knjigovodstveni obrt LIBRI , Split, Žnjanska 2, OIB:05280462967. Cijena njihove usluge do 31. 03. 2020. godine je 23.400,00. Ukupno knjigovodstvena usluga: 51.800,00 kn. Kada ovaj iznos umanjimo za 2.991,70 kn (naplata po 6-Etaži) dođemo do iznosa obveze od **48.808,30 kn, na ovaj stan otpada 1/10 odnosno iznos od 4.880,83 kn.**

5. Usluga javne bilježnice DRAGICE DUMANČIĆ, Vrt J. Truhelke 3, Osijek, OIB:12466853926, pred kojom su se održavala ročišta za javnu dražbu. Cijena njene usluge je 5.001,40 kn. Kada ovaj iznos umanjimo za 173,64 kn (naplata po 6-Etaži) dođemo do iznosa obveze od **4.827,76 kn, na ovaj stan otpada 1/10, odnosno iznos od 482,77 kn.**

6. Odvjetničke usluge koje je pružio Krešimir Rastija, odvjetnik iz Osijeka. Ove usluge iznose 36.250,00 kn. **Na ovaj stan otpada 1/10 odnosno iznos od 3.625,00 kn.**

7. Nagrada stečajnom upravitelju.

Uz navedene pretpostavke procjenjuje se da bi vrijednost stečajne mase stečajnog dužnika iznosila :

4.405.717,00 kn

Kada stavimo u međusobni odnos primitak od prodaje predmetne nekretnine (284.026,00 kn) i ukupne procijenjene vrijednosti stečajne mase (**4.405.717,00 kn**) **dolazimo do postotka učešća vrijednosti predmetne nekretnine u ukupnoj vrijednosti stečajne mase, a on je 6,45 %.**

Prema članku 441. SZ/2015 odredba članka 94. primjenjuje se na postupke koji su u tijeku.

Na osnovi čl. 94. SZ Vlada RH donijela je Uredbu o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade za rad i naknade troškova stečajnim upraviteljima. Uredba je objavljena u N.N. br. 105 dana 02. 10. 2015., a stupila je na snagu osmog dana od dana objave, odnosno 10. 10. 2015. godine.

Prema ovoj Uredbi, **za vrijednost stečajne mase od 4.405.717,00 kn** stečajnom upravitelju temeljem tablice iz članka 7. Uredbe, pripada nagrada iznosu od: 338.400,00 kn bruto plus 7,5% doprinosa za zdravstveno osiguranje (25.380,00) **imamo ukupni trošak nagrade u iznosu od 363.780,00 kn.**

Kada na ovaj iznos primijenimo postotak učešća vrijednosti nekretnina u ukupnoj procijenjenoj stečajnoj masi, odnosno postotak od 8,08 % dolazimo do visine nagrade stečajnom upravitelju za rad na prodaji predmetnih nekretnina (363.780 x 6,45 % = 23.464,00 kn) **u iznosu od 23.464,00 kn.**

Na osnovi iznijetog, predlažem Naslovnom sudu, da nagradu za rad stečajnom upravitelju u ukupnom itošku, odredi u iznosu od 23.464,00 kn.

Ukupni troškovi unovčenja (članak 170. stavak 2. SZ/9) 1+2+3+4+5+6+7: 40.507,93 kn

SVEUKUPNI TROŠKOVI utvrđivanja istovjetnosti predmeta i prava na tom predmetu i troškovi unovčenja (3.1. + 3.2.): 54.708,93 kn.

Naprijed navedeni troškovi su STVARNI troškovi, pa predlažem Naslovnom sudu da ih kao takve prihvati i odobri.

Preostali iznos (284.026,00 – 54.708,93) od 229.317,07 kn, predlažem da se isplati razlučnom vjerovniku.

Stečajni upravitelj:
Ivan Sunara

Prilog: kao u tekstu