

Sindikalna stambena zadruga u stečaju
Trg bana Josipa Jelačića 15
10000 Zagreb
OIB: 35785996858

koju zastupa stečajni upravitelj
Snježana Hopp
Antuna Matije Reljkovića 77
43500 Daruvar
e-mail: snjezana.hopp@gmail.com

Zagreb, 5.1.2022.

Na posl. br. 3 St-740/2019

TRGOVAČKI SUD U BJELOVARU
Bjelovar, Šetalište dr. I. Lebovića 42
Stečajna sutkinja Sanjana Zorinc

Predmet: obračun troškova utvrđivanja predmeta razlučnog prava i troškova njegova unovčenja sukladno članku 254. Stečajnog zakona

Trgovački sud u Bjelovaru rješenjem od 24. svibnja 2021. godine pod posl. br. St-740/2019 odredio je prodaju nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika.

Na svim navedenim nekretninama koje su se prodavale kao cjelina zasnovano je založno pravo za korist ROJE GRADNJA d.o.o., Vukovar, Sajmište 158, OIB: 36761398765 koji je prvi razlučni vjerovnik s upisanim založnim pravom u iznosu 4.200.000,00 EUR.

Zaključkom Trgovačkog suda u Bjelovaru od 12. srpnja 2021. godine pod posl. br. St-740/2019 određeni su uvjeti i način prodaje navedenih nekretnina kao cjeline.

Nakon provedene prve elektroničke javne dražbe nekretnine su Rješenjem o dosudi Trgovačkog suda u Bjelovaru od 8. prosinca 2021. godine dosuđene kupcu – razlučnom vjerovniku ROJE GRADNJA d.o.o., Vukovar, Sajmište 158, OIB: 36761398765, koji je ponudio iznos od 6.254.250,00 kn. Rješenje o dosudi nekretnina postalo je pravomoćno dana 27. prosinca 2021. godine.

A) ZGRADA U IZGRADNJI I OKOLNA ZEMLJIŠTA - iznos unovčenja
2.257.500,00 kn

1. Katastarska općina: 313181, KARLOVAC II, Z.K. ul. 1505, k.č. 1641/3 LUŠČIĆ, LIVADA 1064 m2, 1. Vlasnički dio: 1/1
2. Katastarska općina: 313181, KARLOVAC II, Z.K. ul. 2613, k.č. 1643/5 ULICA PETRA KRUŽIĆA, LIVADA, 1301 m2, 1. Vlasnički dio: 1/1
3. Katastarska općina: 313181, KARLOVAC II, Z.K. ul. 2612, k.č. 1643/6 ULICA PETRA KRUŽIĆA, LIVADA, 1495 m2, 1. Vlasnički dio: 1/1
4. Katastarska općina: 313181, KARLOVAC II, Z.K. ul. 2611, k.č. 1643/7 ULICA PETRA KRUŽIĆA, LIVADA, 1257 m2, 1. Vlasnički dio: 1/1

5. Katastarska općina: 313181, KARLOVAC II, Z.K. ul. 795, k.č. 1643/10 ŽOROVICA, LIVADA, 795 m2, 1. Vlasnički dio: 1/1
6. Katastarska općina: 313181, KARLOVAC II, Z.K. ul. 4369, k.č. 1643/11 ŽOROVICA, LIVADA, 757 m2, 1. Vlasnički dio: 1/1
7. Katastarska općina: 313181, KARLOVAC II, Z.K. ul. 1507, k.č. 1643/14 ŽOROVICA, LIVADA, 351 m2, 1. Vlasnički dio: 1/1
8. Katastarska općina: 313181, KARLOVAC II, Z.K. ul. 4370, k.č. 1643/15 ŽOROVICA, LIVADA, 712 m2, 1. Vlasnički dio: 1/1
9. Katastarska općina: 313181, KARLOVAC II, Z.K. ul. 9201, k.č. 1643/18 ŽOROVICA, LIVADA, 27 m2, 1. Vlasnički dio: 1/1

B) 8 STAMBENIH JEDINICA, 8 GARAŽNIH PARKIRNIH MJESTA I 6 NATKRIVENIH PARKIRNIH MJESTA – iznos unovčenja 3.330.000,00 kn

1. Katastarska općina: 313181, KARLOVAC II, Z.K. ul. 7436, k.č. 1643/13 UL.PETRA KRUŽIĆA, DVORIŠTE, GARAŽA, STAMBENA ZGRADA, 919 m2
 - **4. Suvlasnički dio: 68/1705 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)** - Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/7436 prenosi se slijedeći upis: Stan-4 na drugom katu - trosobni stan, netto korisne površine 68,17 m2, koji se sastoji od slijedećih prostorija: ulazni prostor, dnevni boravak, kuhinja, dvije spavaće sobe, kupaoonica, WC i lođa. Stanu pripada spremište van stana smješteno u prizemlju oznake S4, netto površine 3,91 m2 i parkirališno mjesto 11 smješteno na parceli oznake PM11, netto površine 12,50 m2.
 - **9. Suvlasnički dio: 71/1705 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)** - Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/7436 prenosi se slijedeći upis: Stan-9 na drugom katu – troiposobni stan, netto korisne površine 71,04 m2, koji se sastoji od slijedećih prostorija: ulazni prostor, dnevni boravak s blagovaonicom, kuhinja, tri spavaće sobe, hodnik, kupaoonica, WC i terasa. Stanu pripada spremište van stana smješteno u prizemlju oznake S9, netto površine 3,91 m2 i lođa (van stana) smještena na drugom katu oznake L2 netto površine 3,42 m2.
 - **10. Suvlasnički dio: 68/1705 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)** - Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/7436 prenosi se slijedeći upis: Stan-10 na trećem katu - trosobni stan, netto korisne površine 68,17 m2, koji se sastoji od slijedećih prostorija: ulazni prostor, dnevni boravak, kuhinja, dvije spavaće sobe, kupaoonica, WC i lođa. Stanu pripada spremište van stana smješteno u prizemlju oznake S10, netto površine 3,91 m2.
 - **15. Suvlasnički dio: 71/1705 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15)** - Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/7436 prenosi se slijedeći upis: Stan-15 na trećem katu, troiposobni stan, netto korisne površine 71,04 m2, koji se sastoji od slijedećih prostorija: ulazni prostor, dnevni boravak s blagovaonicom, kuhinja, tri spavaće sobe, hodnik, kupaoonica, WC i terasa. Stanu pripada spremište van stana smješteno u prizemlju oznake S15, netto površine 3,91 m2 i lođa (van stana) smještena na trećem katu oznake L3 netto površine 3,42 m2.
 - **16. Suvlasnički dio: 68/1705 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16)** - Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/7436 prenosi se slijedeći upis:

Stan-16 na četvrtom katu, trosobni stan, netto korisne površine 68,17 m², koji se sastoji od slijedećih prostorija: ulazni prostor, dnevni boravak, kuhinja, dvije spavaće sobe, kupaoonica, WC i lođa. Stanu pripada spremište van stana smješteno u prizemlju oznake S16, netto površine 3,91 m².

- **20. Suvlasnički dio: 76/1705 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20)** - Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/7436 prenosi se slijedeći upis: Stan-20 na četvrtom katu, troiposobni stan, netto korisne površine 75,73 m², koji se sastoji od slijedećih prostorija: ulazni prostor, dnevni boravak s blagovaonicom, kuhinja, tri spavaće sobe, hodnik, kupaoonica, WC i lođa. Stanu pripada spremište van stana smješteno u prizemlju oznake S20, netto površine 4,37 m².
- **22. Suvlasnički dio: 152/1705 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-22)** - Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/7436 prenosi se slijedeći upis: Stan-22 u potkrovlju, četverosobni stan, netto korisne površine 151,90 m², koji se sastoji od slijedećih prostorija: ulazni prostor, dnevni boravak, blagovaonica, kuhinja, tri spavaće sobe, hodnik, kupaoonica, garderoba, WC, dva tavanska spremišta i terasa. Stanu pripada spremište van stana smješteno u prizemlju oznake S22, netto površine 5,30 m².
- **23. Suvlasnički dio: 137/1705 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-23)** - Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/7436 prenosi se slijedeći upis: Stan-23 u potkrovlju, trosobni stan, netto korisne površine 137,20 m², koji se sastoji od slijedećih prostorija: ulazni prostor, dnevni boravak, blagovaonica, kuhinja, dvije spavaće sobe, hodnik, kupaoonica, WC, dva tavanska spremišta i terasa. Stanu pripada spremište van stana smješteno u prizemlju oznake S23, netto površine 5,25 m².
- **24. Suvlasnički dio: 15/1705 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-24)** - Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/7436 prenosi se slijedeći upis: Garaža-1 u prizemlju - netto korisne površine 14,71 m², koja se sastoji od jedne prostorije oznake G1.
- **25. Suvlasnički dio: 15/1705 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-25)** - Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/7436 prenosi se slijedeći upis: Garaža-2 u prizemlju - netto korisne površine 14,90 m², koja se sastoji od jedne prostorije oznake G2.
- **26. Suvlasnički dio: 12/1705 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-26)** - Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/7436 prenosi se slijedeći upis: Garaža-3 u prizemlju - netto korisne površine 12,38 m², koja se sastoji od jedne prostorije oznake G3.
- **28. Suvlasnički dio: 16/1705 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-28)** - Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/7436 prenosi se slijedeći upis: Garaža-5 u prizemlju - netto korisne površine 16,40 m², koja se sastoji od jedne prostorije oznake G5.
- **29. Suvlasnički dio: 13/1705 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-29)** - Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/7436 prenosi se slijedeći upis: Garaža-6 u prizemlju - netto korisne površine 13,37 m², koja se sastoji od jedne prostorije oznake G6.
- **30. Suvlasnički dio: 13/1705 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-30)** - Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/7436 prenosi se slijedeći upis: Garaža-7 u prizemlju - netto korisne površine 13,29 m², koja se sastoji od jedne prostorije oznake G7.

- **31. Suvlasnički dio: 18/1705 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-31)** - Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/7436 prenosi se slijedeći upis: Garaža-8 na prvom katu - netto korisne površine 18,29 m², koja se sastoji od jedne prostorije oznake G8.
- **32. Suvlasnički dio: 10/1705 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-32)** - Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/7436 prenosi se slijedeći upis: Garaža-9 na prvom katu - netto korisne površine 10,21 m², koja se sastoji od jedne prostorije oznake G9.
- **34. Suvlasnički dio: 6/1705 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-34)** - Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/7436 prenosi se slijedeći upis: Natkriveno parkirališno mjesto 1 u prizemlju - netto korisne površine 6,09 m² oznake NPM1.
- **35. Suvlasnički dio: 6/1705 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-35)** - Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/7436 prenosi se slijedeći upis: Natkriveno parkirališno mjesto 2 u prizemlju - netto korisne površine 6,09 m² oznake NPM2.
- **36. Suvlasnički dio: 6/1705 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-36)** - Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/7436 prenosi se slijedeći upis: Natkriveno parkirališno mjesto 3 u prizemlju - netto korisne površine 6,09 m² oznake NPM3.
- **37. Suvlasnički dio: 6/1705 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-37)** - Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/7436 prenosi se slijedeći upis: Natkriveno parkirališno mjesto 4 u prizemlju - netto korisne površine 6,09 m² oznake NPM4.
- **38. Suvlasnički dio: 6/1705 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-38)** - Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/7436 prenosi se slijedeći upis: Natkriveno parkirališno mjesto 5 u prizemlju - netto korisne površine 6,09 m² oznake NPM5.
- **39. Suvlasnički dio: 6/1705 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-39)** - Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/7436 prenosi se slijedeći upis: Natkriveno parkirališno mjesto 6 u prizemlju - netto korisne površine 6,09 m² oznake NPM6.

**C) TRI PARCELE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA – iznos unovčenja
666.750,00 kn**

1. Katastarska općina: 313173, KARLOVAC I, Z.K. ul. 136, k.č. 2709/1 DREŽNIK, ORANICA, 9119 m², 1. Vlasnički dio: 1/1
2. Katastarska općina: 313173, KARLOVAC I, Z.K. ul. 135, k.č. 2709/4 DREŽNIK, ORANICA, 4304 m², 1. Vlasnički dio: 1/1
3. Katastarska općina: 313173, KARLOVAC I, Z.K. ul. 137, k.č. 2710 DILI, ORANICA, 1029 m², 1. Vlasnički dio: 1/1

Ukupno unovčenje cjeline A), B) i C) iznosi 6.254.250,00 kn.

U nastavku se daje obračun troškova unovčenja i stvarnih troškova koji opterećuju navedene nekretnine u alikvotnom dijelu, a sve prema čl. 254. Stečajnog zakona.

Ukupna stečajna masa i postotak učešća u odnosu na ukupnu stečajnu masu:

Opis stečajne mase	iznos kn	% ukupne stečajne mase
Nekretnine cjelina A), B), C) - unovčeno	6.254.250,00	82,86%
Nekretnine cjelina D) - procijenjeno	1.274.811,00	16,89%
Prihod od zakupa poslovnog prostora	19.334,38	0,26%
UKUPNO	7.548.395,38	100,00%

Obračun troškova u stečajnom postupku i ostalih obveza stečajne mase sukladno članku 254. Stečajnog zakona

U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka te nakon donošenja rješenja o dosudi prethodno navedenih nekretnina, unovčen je dio imovine stečajnog dužnika za iznos od 6.254.250,00 kn. Sukladno članku 94. Stečajnog zakona te članku 5. i 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrada stečajnim upraviteljima, stečajnom upravitelju pripada pravo na nagradu za poslove obavljene u stečajnom postupku kako slijedi:

vrijednost ukupne stečajne mase	primjenjeni koeficijent	stečajna masa	nagrada bruto
do 100.000,00	16,00%	100.000,00	16.000,00 kn
od 100.000,01 do 300.000,00	12,00%	200.000,00	24.000,00 kn
od 300.000,01 do 500.000,00	10,00%	200.000,00	20.000,00 kn
od 500.000,01 do 1.000.000,00	8,00%	500.000,00	40.000,00 kn
od 1.000.000,01 do 5.000.000,01	7,00%	4.000.000,00	280.000,00 kn
od 5.000.000,01 do 10.000.000,01	6,00%	2.548.395,38	152.903,72 kn
od 10.000.000,01 do 12.000.000,00	5,00%		
na razliku iznad 12.000.000,01	1,00%		
Ukupno stečajna masa		7.548.395,38	
Nagrada stečajnom upravitelju			532.903,72 kn

Iznos nagrade stečajnom upravitelju u bruto iznosu prema čl. 7. Uredbe Vlade Republike Hrvatske (NN 105/15) iznosi 532.903,72 kn. Obračunava se u alikvotnom dijelu kao opći trošak stečajnog postupka nastao radi cjelokupne stečajne mase koji tereti predmet razlučnog prava.

Obračun troškova za nekretnine - kupac ROJE GRADNJA d.o.o. Vukovar, Sajmište 158, OIB: 36761398765 u stečajnom postupku sukladno članku 254. Stečajnog zakona:

Nekretnine: cjelina A), cjelina B), cjelina C)		Unovčeno:	6.254.250,00
1.	Izravni stvarni troškovi unovčenja koji terete predmet razlučnog prava u stvarnoj visini		
1.1.	FINA javna objava u očevidniku pokretnina koja se prodaju u stečajnom postupku i izvadak		700,00
1.2.	Komunalna naknada, naknada za uređenje voda, pričuva		30.325,70
1.3.	Odvjetnički troškovi		125.000,00
2.	Opći troškovi i obveze u stečajnom postupku nastali radi cjelokupne stečajne mase koji terete predmet razlučnog prava	učešće u troškovima u odnosu na ukupnu st. masu	učešće u troškovima u odnosu na ukupnu st. masu
		100,00%	82,86%
2.1.	Bankarske naknade	512,94	425,02
2.2.	Knjigovodstvene usluge	18.750,00	15.536,25
2.3.	Troškovi ureda stečajnog upravitelja	5.000,00	4.143,00
2.4.	Materijalni troškovi - poštarine, pečat, putni troškovi	678,67	562,35
3.	Nagrada stečajnom upravitelju u bruto iznosu prema čl. 7. Uredbe Vlade Republike Hrvatske (NN 105/15)	532.903,72	441.564,02
4.	Porezno opterećenje stečajne mase za predmet razlučnog prava (PDV)	0,00	0,00
	Ukupni troškovi stečajnog postupka koji terete predmet razlučnog prava (1+2+3+4)		618.256,34

Prijedlog diobe kupovnine radi namirenja razlučnog vjerovnika

Obzirom da je kupac temeljem rješenja o dosudi oslobođen plaćanja kupovnine, a Financijskoj agenciji je uplatio jamčevinu za sudjelovanje u elektronskoj javnoj dražbi u iznosu 833.900,00 kn, stečajni upravitelj predlaže stečajnom sucu da iz uplaćene jamčevine izvrši namirenje troškova na slijedeći način:

1. Izdvojiti u stečajnu masu iznos od 618.256,34 kn prema prethodno prikazanom obračunu troškova unovčenja predmeta razlučnog prava i uplatiti ga na račun stečajnog dužnika otvorenog kod Sberbank d.d., IBAN: HR8225030071110005624.
2. Razlučnom vjerovniku ROJE GRADNJA d.o.o. Vukovar, Sajmište 158, OIB: 36761398765 vratiti preostali iznos jamčevine od 215.643,66 kn na njegov račun otvorenog kod Karlovačke banke d.d., IBAN: HR3024000081110506733.

Razlučni vjerovnik ROJE GRADNJA d.o.o. dostavio je stečajnom upravitelju pisanu suglasnost na obračun troškova unovčenja nekretnina.

S poštovanjem,
Snježana Hopp
Stečajni upravitelj

U privitku:
- Suglasnost razlučnog vjerovnika