

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
Stalna služba u Karlovcu

St – 1544/2021.

Podnesak  
stečajne upraviteljice

Stečajna masa stečajnog dužnika CONDITOR d.o.o. u stečaju sastojala se od vozila marke Alfa Romeo i od nekretnina:

- I - upisanih u zemljišne knjige kod Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split, kat. čestica 4384/1 upisana u zk.ul. 16362 k.o. Split i to:
- 36. Suvlasnički dio 271/7484 Etažno vlasništvo (E-36) dijela č. zgr. 4384/1 koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom dvoetažnog poslovnog prostora označenog br. 6, na etaži podruma u površini od 108,37 m<sup>2</sup>, a na etaži prizemlja u površini od 163,17 m<sup>2</sup>, sveukupne stvarne površine 271,54 m<sup>2</sup>.
  - 51. Suvlasnički dio: 89/7484 Etažno vlasništvo (E-51), dijela č. zgr. 4384/1 koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora br. 4, površine 88,55 m<sup>2</sup> u prizemlju,
- II. – upisanih u zemljišne knjige kod Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split, kat. čestica 4384/1 upisana u zk.ul. 16362 k.o. Split i to:
- 30. Suvlasnički dio: 30/7484 Etažno vlasništvo (E-30), dijela č. zgr. 4384/1, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom spremišta br. 30, površine 51,18 m<sup>2</sup>, u podrumu
  - 31. Suvlasnički dio: 14/7484 Etažno vlasništvo (E-31), dijela č. zgr. 4384/1 koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom spremišta br. 31, površine 13,73 m<sup>2</sup>, u podrumu
  - 49. Suvlasnički dio: 133/7484 Etažno vlasništvo (E-49), dijela č. zgr. 4384/1 koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora br. 2, površine 132,99 m<sup>2</sup>, u prizemlju
  - 50. Suvlasnički dio: 139/7484 Etažno vlasništvo (E-50), dijela č. zgr. 4384/1 koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora br. 3, površine 138,99 m<sup>2</sup> u prizemlju
- III. – upisanih u zemljišne knjige kod Općinskog suda u Crikvenici, Zemljišnoknjižni odjel Crikvenica, kat. čestica 5324/4 i kat. čestica 5324/6 upisane u zk.ul. 2564 k.o. Sv. Jakov,
- Na nekretninama opisanim pod I. i II. bilo je upisano razlučno pravo za korist:
- ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d., OIB: 23057039320, Rijeka
  - REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB (E-30).

Na nekretninama opisanim pod III., upisano je razlučno pravo za korist:

- ČOLINA ROBERT, OIB: 65647462099
- REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA. PODRUČNI URED ZAGREB.

Nekretnine opisane pod I. i II. su unovčene.

Nekretnine pod I. prodane su na prvoj elektroničkoj dražbi za iznos od 934.390,12 EUR .

Nekretnine pod II. prodane su na prvoj elektroničkoj dražbi za iznos od 737.542,10 EUR.

**Nekretnine opisane pod III. su prodane na prvoj elektroničkoj dražbi za iznos od 396.009,38 EUR.**

Kako su nekretnine opisane pod I. i II. ranije prodane, razlučni vjerovnik ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d., predložio je da sud zakaže ročište za diobu kupovnine. Sastavila sam obračun troškova stvarno nastalih u skladu s čl. 254. st.3. SZ-a.

U to vrijeme nekretnina opisana pod III nije bila unovčena ali je vještak izvršio procjenu njene vrijednosti pa je taj procijenjeni iznos uvećan za PDV, korišten pri obračunu udjela svake nekretnine u ostvarenim prihodima, a onda u istom omjeru i u zajedničkim troškovima.

Vještak je utvrdio da je vrijednost tih nekretnina 222.250,00 eura i da u tom iznosu nisu sadržani nikakvi porezi. S obzirom da se za te nekretnine pri njihovoj isporuci mora platiti PDV, to znači da je njihova vrijednost 277.812,50 EUR (s uključenim PDV-om).

S obzirom da je za ovu nekretninu uplaćena kupovina, a sud je donio zaključak o predaji nekretnine u posjed kupcu, dostavljam daljnji obračun troškova stvarno nastalih posebno za nekretninu upisanu u zemljišne knjige kod Općinskog suda u Crikvenici, Zemljišnoknjižni odjel Crikvenica, kat. čestica 5324/4 i kat. čestica 5324/6 upisane u zk.ul. 2564 k.o. Sv. Jakov,

U podnesku koji sam dostavila sudu dana 12.10.2023., naveden je obračun ostvarenih prihoda temeljem prodaje nekretnina opisanih pod I. i II. i procijenjenih nekretnina opisanih pod III., kao i svi do tada nastali troškovi.

Nekretnina pod I. ....	934.390,12 EUR	47,924 %
Nekretnine pod II. ....	737.542,10 EUR	37,828 %
<u>Nekretnina pod III. ....</u>	<u>277.812,50 EUR</u>	<u>14,248 %</u>
<b>Ukupno</b>	<b>1.949.744.72 EUR</b>	<b>100,00 %</b>

Nastali troškovi razvrstani su na zajedničke troškove i troškove koji se odnose na pojedine nekretnine ( posebni troškovi ).

**Zajednički troškovi** koji se odnose na sve nekretnine su:

- materijalni troškovi .....	134,48 EUR
- knjigovodstvene usluge GFI,dokum. za PU,završ. rač. ....	1.078,46 EUR
- rezerv. sred. za knjig. usluge .....	248,86 EUR
- naknada banke i otvaranje računa .....	229,35 EUR

- poštarina i telefon (5 eura mj. kroz 2022. i 2023.) .....	142,82 EUR
- putni trošak za isp. i izvj. ročište .....	33,55 EUR
- nagrada stečajnog upravitelja .....	89.886,52 EUR
<b>Ukupno</b>	<b>91.754,04 EUR</b>

/ nagrada st. uprav. 83.615,37 EUR + 7,5% zdr. osig. (6.271,15 eura = 89.886,52 EUR/\_

Nagrada stečajnog upravitelja utvrđena je u skladu s Uredbom o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima i to čl. 7., a u vezi s čl. 6.

Ovi zajednički troškovi terete nekretnine u istom postotku u kojem te nekretnine sudjeluju u ostvarenim prihodima od njihove prodaje.

Prema tome ovu nekretninu **zajednički troškovi** terete 14,248% i to:

- mat. troškovi .....	19,16 EUR
- knjig . usluge ....	153,66 EUR
- rez.sredstava .....	35,46 EUR
- naknada banke.....	32,68 EUR
- pošt. i tel. ....	20,35 EUR
- put.trošak-roč.....	4,78 EUR
- nagrada st.upr....	12.807,03 EUR
<b>ukupno</b>	<b>13.073.12 EUR</b>

Međutim, osim tih zajedničkih troškova nastali su i troškovi koji posebno terete samo ovu nekretninu. U obračunu, navedenom u podnesku od 12.10.2023., naveden je posebni trošak za vještačenje u iznosu od 725,00 EUR. Nakon toga nastali su i daljnji **posebni troškovi**, tj. troškovi koji terete samo ovu nekretninu i to:

- naknada FINA-i (nakn. za dražbu) .....	92,90 EUR
- PDV .....	79.201,88 EUR
- putni trošak .....	89,50 EUR
- materijal. troškovi ( kancel. mat.) .....	19,14 EUR
- telefon i dost. dokum.....	42,00 EUR
- knjigovodstvene usluge .....	248,88 EUR
- rezerv. sredst. za knjig. usl. ....	165,90 EUR
- naknada banke .....	37,50 EUR
- rezerv. sredst. za trošak dolaska na roč. za diobu kupovn.	28,51 EUR
<b>Ukupno</b>	<b>79.926,21 EUR</b>

Ovom zbroju posebnih troškova dodaje se i trošak vještačenja od 725,00 EUR, pa su **svi posebni troškovi** koji terete ovu nekretninu **80.651,21 EUR**.

**Ukupni troškovi ( zajednički + posebni ) koji terete ovu nekretninu iznose 93.724,33 EUR.**

Tabelarni prikaz

**Prihodi:**

r. br.	PRIHODI od unovčenja nekretnine:	IZNOS u eur / HRK	UDJELI u %
1.	I. nekretnina	934.390,12 / 7.040.162,36	47,924
2.	II. nekretnina	737.542,10 / 5.557.010,95	37,828
3.	III. nekretnina	277.812,50 / 2.093.178,28 /	14,248
<b>ukupno</b>		<b>14.690.351,59</b>	<b>100,00</b>

**Zajednički troškovi:**

Stvarno nastali troškovi u st. postupku radi cjelokupne stečajne mase, a koji terete predmetne nekretnine	I. nekretnina 47,924 %	II. nekretnina 37,828 %	<b>III. nekretnina 14,249 %</b>	Ukupno 100,00 %
1. mater. troškovi	64,45 EUR	50,87 EUR	<b>19,16 EUR</b>	134,48 EUR
2. knjig. usluge	516,84 EUR	407,96 EUR	<b>153,66 EUR</b>	1.078,46 EUR
3. rezerv. sredst. za knjig. usl.	119,26 EUR	94,14 EUR	<b>35,46 EUR</b>	248,86 EUR
4. naknada banke i otv. računa	109,91 EUR	86,76 EUR	<b>32,68 EUR</b>	229,35 EUR
5. pošt. i telefon	68,45 EUR	54,02 EUR	<b>20,35 EUR</b>	142,82 EUR
6. putni tr. za isp. i izv. roč.	16,08 EUR	12,69 EUR	<b>4,78 EUR</b>	33,55 EUR
7. nagrada st. upravitelja	43.077,21 EUR	34.002,27 EUR	<b>12.807,03 EUR</b>	89.886,52 EUR

### Obračun nagrade;

vrijednost unovčene stečajne mase (kn)	primjenjeni koeficijent	unovčena stečajna masa (kn)	nagrada bruto (kn)
do 100.000,00	16 %	100.000,00	16.000,00
od 100.000,01 do 300.000,00	12 %	199.999,99	23.999,99
od 300.000,01 do 500.000,00	10 %	199.999,99	19.999,99
od 500.000,01 do 1.000.000,00	8 %	499.999,99	39.999,99
od 1.000.000,01 do 5.000.000,00	7 %	3.999.999,99	279.999,99
od 5.000.000,01 do 10.000.000,00	6 %	4.999.999,99	299.999,99
od 10.000.000,01 do 12.000.000,00	5 %	1.999.999,99	99.999,99
Iznad 12.000.000,01	1 %	2.690.351,58	26.903,52

Prema vrijednosti unovčene stečajne mase, u skladu sa primjenjenim koeficijentom proizlazi da bi nagrada stečajnog upravitelja bila 806.903,46 HRK / **107.094,49 EUR**, no Uredba o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima u čl. 6. određuje da nagrada stečajnom upravitelju iznosi najviše s osnove vrijednosti unovčene stečajne mase, 630.000,00 kuna.

Tome se dodaje iznos od 7,5 % na ime zdravstvenog osiguranja, pa je to iznos od 677.250,00 HRK / **89.886,52 EUR**.

### Zaključak

Sve tri nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika su unovčene.

Ova nekretnina koja je upisana u zemljišne knjige kod Općinskog suda u Crikvenici, Zemljišnoknjižni odjel Crikvenica, kat. čestica 5324/4 i kat. čestica 5324/6 upisane u zk.ul. 2564 k.o. Sv. Jakov, prodana je za iznos od 396.009,38 EUR.

To ne utječe na obračun zajedničkih troškova i postotka u kojem ti troškovi terete pojedinu nekretninu.

Kako je ova nekretnina unovčena za iznos od 396.009,38 EUR a svi troškovi zajednički i posebni iznose ukupno 93.724,33 EUR, to se **razlučni vjerovnik Čolina Robert, Republika Njemačka, Darmstadt, Dieburger Strasse 257., OIB: 65647462099, namiruje u iznosu od 302.285,05 EUR.**

Stoga

predlažem

da sud odredi ročište za diobu kupovnine.

Zagreb, 06.04.2024.

Stečajna upraviteljica  
Ana Šakić