

PRAKTIKA d.o.o. u stečaju  
 OIB:58531605796  
 SPLIT  
 23. lipnja 2020. godine

12St-32/2012

TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
 n/p stečajni sudac  
 gosp. Ivan Čulić

Predmet: Obračun troškova za poslovni prostor i garažna mjesta

U stečajnom postupku nad ovim stečajnim dužnikom donesena su 10. ožujka 2020. godine rješenja o dosudi nekretnina prodanih putem elektroničke javne dražbe, pa stečajni upravitelj temeljem članka 254. Stečajnog zakona dostavlja obračun troškova koji terete predmetne nekretnine.  
 Iz obračuna troškova koji slijedi proizlazi slijedeće:

1. č.z. 4768/10 K.O. Solin, poduložak 9, u naravi poslovni prostor površine 288,29 m<sup>2</sup> kupac David Zeko, razlučni vjerovnik CREDO BANKA d.d. u stečaju. Kupovna iznosi 1.113.750,00 kn, izravni i razmjerni dio neizravnih troškova iznosi 419.089,18 kn, a ostatak kupovnine, nakon odbitka izravnih i neizravnih troškova, koji pripada razlučnom vjerovniku, iznosi 694.660,82 kn.
2. č.z. 4768/1 K.O. Solin, poduložak 1, u naravi GM-1 kupac Žarko Milan, razlučni vjerovnik ROFIX d.o.o. OIB:18346522436, Donja Pušća. Kupovna za GM-1 iznosi 20.250,00 kn, izravni i razmjerni dio neizravnih troškova iznosi 6.001,09 kn, a ostatak kupovnine nakon odbitka izravnih i neizravnih troškova, koji pripada razlučnom vjerovniku iznosi 14.248,81 kn.
3. č.z. 4768/10, K.O. Solin, poduložak 40. u naravi GM 17 kupac Marija Marinović, razlučni vjerovnik - fiducijarni vlasnik Marija Marinović. Kupovna za GM-17 iznosi 20.875,00 kn, izravni i razmjerni dio neizravnih troškova iznosi 6.188,89 kn, a ostatak kupovnine nakon odbitka izravnih i neizravnih troškova, koji pripada razlučnom vjerovniku iznosi 14.686,11 kn.

## OBRAZLOŽENJE

### VRIJEDNOST STEČAJNE MASE

Tabela 1. VRIJEDNOST STEČAJNE MASE

1	8 garažnih mjesta na č.z. 6368 K.O. Solin, Hektorovićeve 11a i 11b	219.130,80
---	--	------------

2	GM-24 u 4768/1 Hektorovićeve 11 i 13	19.186,00
3	GM - 9 u 4768/10 Hektorovićeve 11a i 11 b	20.320,00
4	Ravna terasa 40 m <sup>2</sup> na č.z. 4769/29 Hektorovićeve 27c	78.205,00
5	1/2 nekretnine nedovršena hala u Dugopolju, puna cijena 8.090.000,00kn x 1/2 x 3/4 = 3.033.750,00 kn	3.033.750,00
6	Kupovina za poslovni prostor 288,29 m <sup>2</sup>	1.113.750,00
7	Kupovina za garažno mjesto GM-1 bez PDV-a	20.250,00
8	Kupovina za garažno mjesto GM-17	20.875,00
9	Naplata potraživanja prije otvaranja stečaja	61.644,86
10	Prihod od prodaje imovine	515.268,33
11	Kupovina za 4 nekretnine u Žaborićima- Erste Banka	2.361.656,60
12	Ukupno vrijednost stečajne mase dužnika (1 do 11)	7.464.036,59

Za GM-9 i 24 navedene su početne cijene na predstojećem trećem otvaranju ponuda

Hala na Dugopolju procijenjena je na 8.090.000,00 kn po vještaku Miji Tadincu 15.06.2020.g. Navedeni iznos predstavlja 3/4 od polovine vrijednosti, za koliko će se nekretnina prodavati na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi.

## TROŠKOVI ZA POSLOVNI PROSTOR 288,29 M<sup>2</sup> i OSTATAK KUPOVNINE

U tabeli 2. je prikazano kako neposredni (direktni) troškovi koji terete poslovni prostor 288,29 m<sup>2</sup> iznose 318.257,37 kn, a sastoji se od PDV-a, pričuve i procjene nekretnine. Po osnovi komunalne naknade i naknada za uređenje voda nije zadužen ni poslovni prostor ni garažna mjesta. Pričuva je većim dijelom naplaćena ovršnim postupcima upravitelja Novi dani d.o.o. protiv stečajnog dužnika u vrijeme kada još nije počela prodaja imovine i dužnik nije imao sredstava. Poslovni prostor čini 14,92% vrijednosti stečajne mase, kad se taj omjer primjeni na neizravne troškove, dobijemo iznos od 100.831,81 kn. Izravni i neizravni troškovi zajedno iznose 419.089,18 kn, a po odbitku tog iznosa od kupovnine preostane 694.660,82 kn za namirenje razlučnih prava.

Tabela 2. Troškovi za poslovni prostor 288,29 m<sup>2</sup> i ostatak kupovnine

	IZRAVNI TROŠKOVI	
1	PDV na poslovni prostor 288,29 m <sup>2</sup>	222.750,00
2	ovrha za pričuvu	55.231,53
3	preostali neplaćeni iznos pričuve	27.675,84
4	Razmjerni dio računa za procjenu, Malenica 13.06.2019.	12.600,00
5	Ukupno izravni (direktni) troškovi	318.257,37
	Od svih nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika, pričuva tereti samo poslovni prostor 288,29 m <sup>2</sup>	
	Grad Solin je potvrdio da nije zadužio poslovni prostor po osnovi komunalne ni vodne naknade	
6	IZRAČUN OSTATKA KUPOVNINE	
7	Ukupno vrijednost imovine stečajnog dužnika	7.464.036,59
8	Kupovina za poslovni prostor 288,29 m <sup>2</sup>	1.113.750,00
9	Učešće posl prostora u vrijednosti imovine 14,92%	14,92
10	Izravni (direktni) troškovi koji terete kupovninu	318.257,37
11	Ukupno neizravni troškovi (tabela 5)	675.816,42

12	Razmjerni dio neizravnih troškova od 14,92% koji tereti nekretninu	100.831,81
13	Ukupno izravni i 14,92% neizravnih troškova koji terete nekretninu	419.089,18
14	Ostatak kupovnine nakon odbitka neposrednih i posrednih troškova	694.660,82

### TROŠKOVI ZA GM-1 i OSTATAK KUPOVNINE

U tabeli 3. je prikazano kako izravni troškovi koji terete nekretninu GM-1 iznose 4.176,49 kn i to po osnovi PDV-a koji se plaća iz kupovnine i troškova procjene imovine. Kupovina za GM-1 čini 0,27% vrijednosti stečajne mase, i kad se taj omjer primjeni na neizravne troškove, dobijemo iznos od 1.824,70 kn neizravnih troškova koji terete utržak na nekretnini. Izravni i neizravni troškovi zajedno iznose 6.001,19 kn, a po odbitku tog iznosa od kupovnine preostane 14.248,81 kn za namirenje razlučnih prava.

Tabela 3. Troškovi za GM-1 i ostatak kupovnine

	IZRAVNI TROŠKOVI	
1	PDV na GM - 1	4.050,00
2	Trošak procjene (Razmjerni dio računa vještaka Malenice)	126,49
3	Ukupno izravni (direktni) troškovi	4.176,49
4	IZRAČUN OSTATKA KUPOVNINE	
5	Ukupno vrijednost imovine stečajnog dužnika	7.464.036,59
6	Kupovina za GM-1	20.250,00
7	Učešće posl prostora u vrijednosti imovine je 0,27%	0,27
8	Izravni (direktni) troškovi koji terete kupovninu	4.176,49
9	Ukupno neizravni troškovi (tabela 5)	675.816,42
10	Razmjerni dio neizravnih troškova od 0,27% koji tereti nekretninu	1.824,70
11	Ukupno izravni i 0,27% neizravnih troškova koji terete nekretninu	6.001,19
12	Ostatak kupovnine nakon odbitka neposrednih i posrednih troškova	14.248,81

### TROŠKOVI ZA GM-17 i OSTATAK KUPOVNINE

U tabeli 4. je prikazano kako izravni troškovi koji terete nekretninu GM-17 iznose 4.298,80 kn i to po osnovi PDV-a koji se plaća iz kupovnine i troškova procjene imovine. Kupovina za GM-17 čini 0,28% vrijednosti stečajne mase, i kad se taj omjer primjeni na neizravne troškove, dobijemo iznos od 1.890,09 kn neizravnih troškova koji terete utržak na nekretnini. Izravni i neizravni troškovi zajedno iznose 6.188,89 kn, a po odbitku tog iznosa od kupovnine preostane 14.686,11 kn za namirenje razlučnih prava.

Tabela 4. Troškovi za GM-17 i ostatak kupovnine

	IZRAVNI TROŠKOVI	
1	PDV na GM - 17	4.175,00
2	Trošak procjene (Razmjerni dio računa vještaka Malenice)	123,80
3	Ukupno izravni (direktni) troškovi	4.298,80
4	IZRAČUN OSTATKA KUPOVNINE	

5	Ukupno vrijednost imovine stečajnog dužnika	7.464.036,59
6	Kupovina za GM-17	20.875,00
7	Učešće posl prostora u vrijednosti imovine 0,28%	0,28
8	Izravni (direktni) troškovi koji terete kupovninu	4.298,80
9	Ukupno neizravni troškovi (tabela 5)	675.816,42
10	Razmjerni dio neizravnih troškova od 0,28% koji tereti nekretninu	1.890,09
11	Ukupno neposredni i 0,28% posrednih troškova koji terete nekretninu	6.188,89
12	Ostatak kupovnine nakon odbitka neposrednih i posrednih troškova	14.686,11

## OSTALE TABELE BITNE ZA IZRAČUN TROŠKOVA

Tabela 5. Neizravni troškovi

	NEIZRAVNI TROŠKOVI	
1	blagajna-gotovisni troškovi kance mat	548,40
2	hpb	2.545,94
3	knjigovodstvene usluge	3.000,00
4	osiguranje odgovornosti stečajnog upravitelja	7.764,02
5	sudske pristojbe u sporovima radi osporavanja tražbina	46.642,70
6	vještačenja vrijednosti imovine	xxx
7	FINA-upis u očevidnik	4.450,00
9	kancelarijski materijal	115,00
11	ovrha Z-666/14	320,00
12	oglas	xxx
14	javni bilježnik	xxx
	Ukupno dosadašnji neizravni troškovi	65.386,06
	Preostali neplaćeni troškovi	
15	troškovi računovodstva 5.000,00 kn/god x 8god = 40.000,00 - 3.000,00 plaćeno	37.000,00
16	FINA-pohrana dokumentacije 20kn/m x 2m x 12mj x 10g x 1,25%PDV	6.000,00
17	Nagrada stečajnom upravitelju na vrijednost imovine 7.464.036,59 kn	567.430,36
	UKUPNO NEIZRAVNI TROŠKOVI	675.816,42

Tabela 6. Primici i izdaci od otvaranja stečaja do 15. svibnja 2020. godine

	primitak na ž-r	
1	kamata a vsita	120,98
2	naplata duga	61.644,86
3	prijenos sa depozita TS	5.000,00
4	jamčevina	72.409,95
5	prodaja imovine	483.074,48
6	naknada troškova u steč. Promar	40,50

7	Erste banka RJ. 7St-32/2012-308	268.973,51
	ukupno primici na ž-r	891.264,28
	izdatak sa ž-r	
1	blagajna-gotovisni troškovi kancelarijski materijal	548,40
2	hpb	2.545,94
3	knjigovodstvene usluge	3.000,00
4	osiguranje odgovornosti stečajnog upravitelja	7.764,02
5	sudske pristojbe	46.642,70
6	vještačenje	34.960,00
7	pričuva zgrade Solin	7.970,00
8	odvjetnica Šakre Željana	1.030,00
9	FINA trošak ovrhe	445,00
10	FINA-upis u očevidnik	4.450,00
00	ovrha za pričuvu	45.786,53
12	PDV	67.628,76
13	kancelarijski materijal	115,00
14	povrat jamčevine	40.216,10
15	ovrha Z-666/14	320,00
16	oglas	6.532,38
17	isplata tražbina prvi viši ispl.red	223.799,17
18	javni bilježnik	4.280,00
	ukupno izdaci sa ž-r	498.034,00
	saldo žiro računa, izvod br. 20 od 15.05.2020.	393.230,28

Tabela 7. Neprodanih 8 garažnih mjesta u podrumu zgrade na č.z. 4768/10 K.O. Solin uz poslovni prostor

1	GM-1	24.738,00
2	GM-2	31.578,00
3	GM-3	26.676,00
4	GM-4	27.816,00
5	GM-5	27.930,00
6	GM-6	24.897,60
7	GM-7	27.747,60
8	GM-8	27.747,60
		219.130,80

Tabela 8. Ovrhe i trošak pričuve za poslovni prostor 288,29 m2

1	pričuva zgrade Solin	7.970,00
2	odvjetnica Šakre Željana	1.030,00

3	FINA trošak ovrhe	445,00
4	ovrha za pričuvu	45.786,53
5	preostali iznos pričuve do donešenja rješenja o dosudi	27.675,84

Tabela 9. Izračun nagrade stečajnom upravitelju temeljem uredbe NN 71/15, vrijednost unovčenja 7.464.036,59 kn.

					%	nagrada bruto
		do	100.000,00	100.000,00	0,1600	16.000,00
na razliku od	100.000,01	do	300.000,00	200.000,00	0,1200	24.000,00
na razliku od	300.000,01	do	500.000,00	200.000,00	0,1000	20.000,00
na razliku od	500.000,01	do	1.000.000,00	500.000,00	0,0800	40.000,00
na razliku od	1.000.000,01	do	5.000.000,00	3.999.999,99	0,0700	280.000,00
na razliku od	5.000.000,01	do	7.464.036,59	2.464.036,58	0,0600	147.842,19
						527.842,19
				doprinos na bruto 7,5%		39.588,16
				ukupno bruto nagrada		567.430,36

Iznos nagrade izračunat je informativno, a stečajni sudac će Rješenjem odrediti ispravan iznos.

Vedran Šeparović, stečajni upravitelj