

KOMGRAD d.o.o. u stečaju
Radnička 4
Donji Lapac
Stečajna upraviteljica
Jasna Brajdić
Donje Mrzlo Polje Mrežničko 96
47000 Duga Resa

2.1.2021.g.

TRGOVAČKI SUD U RIJECI
Zadarska 1-3
51000 RIJEKA

8St-118/2011

Predmet : **Obračun troškova nakon unovčenja imovine
stečajnog dužnika na kojoj postoji razlučno pravo**

1. Unovčenje nekretnina

Sukladno članku 248. a u vezi čl.254 SZ (NN 71/15, 104/17), nakon unovčenja stvari ili prava na kojima postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi, sud će iz iznosa ostvarenoga prodajom:

1. Namiriti troškove unovčenja iz članka 254. SZ
2. Namiriti tražbine razlučnih vjerovnika prema redosljedu određenom pravilima ovršnog postupka i
3. Preostali iznos predati stečajnom upravitelju za namirenje stečajnih vjerovnika.

Članak 254.st.3. glasi:

"Troškovi unovčenja razlučnog prava određuju se paušalno u iznosu od 5% od utška. Ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši, odrediti će se u stvarnoj visini. Ako je zbog unovčenja stečajna masa opterećena porezom, iznos toga poreza pridodaje se paušalu troškova unovčenja odnosno stvarno nastalim troškovima unovčenja."

Unovčenje nekretnine "Farma"

Rješenjem suda od 9.studenog 2020.g.,kupcu MOSOR PROJEKT d.o.o. Zagreb, dosuđene su nekretnine stečajnog dužnika upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Gospiću, Zemljišno knjižni odjel Donji Lapac i to k.č.br. 223, upisana u z.k.ul. 777, k.o. 304999 Boričevac, koja u naravi predstavlja farmu i dvor, mjesna rudina, površine 47559 m2 (sada k.č.br. 223 poslovna zgrada Boričevac, Boričevac 49 A sa 148 m2, poslovna zgrada Boričevac, Boričevac 49 B sa 131 m2, gospodarska zgrada sa 25 m2, gospodarska zgrada sa 547 m2, gospodarska zgrada sa 718 m2, gospodarska zgrada sa 731 m2, gospodarska zgrada sa 781 m2, gospodarska zgrada sa 781 m2, gospodarska zgrada sa 781 m2, gospodarska zgrada sa 781 m2, gospodarska zgrada sa 782 m2, gospodarska zgrada sa 782 m2, gospodarska zgrada sa 782 m2, gospodarska zgrada sa 1107 m2, gospodarsko dvorište sa 37901 m2, zajedno s pokretnom imovinom povezanom s tom nekretninom, za kupovninu u iznosu od 400.000,00kn.

Stvarni troškovi unovčenja nekretnine pod nazivom Farma, gore opisanoj, iznose 221.132,71kn i veći su od paušalnog iznosa od 5% od utrška, a čine ih slijedeći troškovi:

- | | |
|--|--------------|
| a. Troškovi koji se odnose izravno na nekretninu ili
direktni troškovi u iznosu od | 180.034,22kn |
| b. Troškovi koji se utvrđuju razmjerno vrijednosti
nekretnine u ukupno ostvarenoj kupovnici ili
indirektni troškovi u iznosu od | 41.098,49kn |

Nakon što se iz ostvarene kupovnine podmire navedeni troškovi unovčenja, za namirenje tražbine, razlučnog vjerovnika HAVOR preostaje iznos od **178.867,29kn**.

Troškovi unovčenja specificirani su u Tablici br.1 u prilogu.

2. Unovčenje pokretnina

Obračun troškova nakon unovčenja pokretnina određen je člankom 253 i člankom 254 SZ (NN71/15, NN104/17).

Članak 253 :

Nakon što stečajni upravitelj unovči pokretnu stvar ili tražbinu, iz utrška će se u stečajnu masu prije svega unijeti iznos potreban za naknadu troškova utvrđivanja predmeta razlučnog prava i naknadu troškova njegova unovčenja.

Troškovi utvrđivanja predmeta razlučnog prava određuju se paušalno u iznosu od 5% od utrška.

Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava određuju se paušalno u iznosu od 5% od utrška a ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši, odrediti će se u stvarnoj visini.

Unovčenje pokretnina - vozila

Predmetom unovčenja bila su slijedeća vozila :

- a) osobno motorno vozilo marke TOYOTA LAND CRUISER 3.0 D-4D
reg. oznake GS 220-AM za kupovninu u iznosu od 39.000,00kn
- b) priključno vozilo FRANZ ACHLEITNER 2ANR 18,
reg oznake GS 604 – BH za kupovninu u iznosu od 25.000,00kn
- c) teretni automobil marke MAN 33.464 DFLT,
reg. oznake GS-137 BI za kupovninu u iznosu od 80.000,00kn

Ukupno ostvarena kupovнина iznosi 144.000,00kn.

Troškovi utvrđivanja predmeta razlučnog prava iznose 7.200,00kn.

Stvarni troškovi unovčenja vozila iznose 17.409,78kn i manji su od paušalnog iznosa od 5% od utrška, a čine ih slijedeći troškovi:

- | | |
|--|-------------|
| 1. Troškovi koji se odnose izravno na pokretninu ili
direktni troškovi u iznosu od | 2.625,00kn |
| 2. Troškovi koji se utvrđuju razmjerno vrijednosti
pokretnine u ukupno ostvarenoj kupovnici ili
indirektni troškovi u iznosu od | 14.784,78kn |

Nakon što se iz ostvarene kupovnine podmiere navedeni troškovi unovčenja i troškovi utvrđivanja predmeta razlučnog prava, za namirenje tražbine, razlučnog vjerovnika preostaje iznos od **119.390,22kn.**

Troškovi unovčenja i troškovi utvrđivanja predmeta razlučnog prava specificirani su u Tablici br.1 u prilogu.

3. Konačni obračun troškova unovčenja nekretnina pod nazivom "Sirana" i "Klaonica"

Rješenjem suda od 6.prosinca 2016.g. kupcu BIOPLD LIKA d.d. dosuđene su nekretnine stečajnog dužnika upisane u zemljišnim knjigama u zbirci pologa isprava br.kat.pl.296, Zp-62/07, Zp-73/07, Zp-106/09k.o.Boričevac pod nazivom Klaonica i nekretnine upisane u zemljišnik knjigama Općinskog suda u Gospiću u zbirci pologa isprava br.kat.pl.1109, Zp-93/07, Zp-95/07, Zp-106/09 pod nazivom Sirana, zajedno s pokretnom imovinom povezanom s tim nekretninama, za kupovninu u iznosu od 2.053.980,00kn.

Iz iznosa kupovnine u iznosu od 2.053.980,00kn ostvarene prodajom "Sirane i Klaonice", na ročištu radi diobe kupovnine održanom 11.5.2017.g., rješenjem suda :

- Namirena je tražbina razlučnog vjerovnika HAVOR u iznosu od 1.001.129,35kn.
- Namireni su troškovi utvrđivanja tražbine u iznosu od 102.699,00kn.
- Utvrđeni su troškovi unovčenja u iznosu od 950.151,65kn.

Troškovi unovčenja koji terete kupovninu a odnose se na legalizaciju nezakonito izgrađenih zgrada određeni su po procijenjenim vrijednostima temeljem Uredbe Vlade RH o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade, Odluke Općine Donji Lapac o komunalnom doprinosu i Uputstvu Hrvatskih voda o visini vodnog doprinosa.

Obračun troškova unovčenja Sirane i Klaonice uračunavanjem stvarnih troškova

Stvarni troškovi unovčenja nekretnina manji su od procijenjenih troškova unovčenja i iznose 565.798,38kn. Dio iznosa od 406.528,98kn odnosi se na direktne i indirektne troškove Sirane i Klaonice, a preostali iznos od 159.269,40kn odnosi se na direktni trošak unovčenja Farme.

Do smanjenja troškova u iznosu od 236.942,69kn dolazi jer je za jednokratnu uplatu po izdanim rješenjima za komunalni doprinos i naknadu za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada, Općina Donji Lapac odobrila popust.

Za dospelu obvezu za komunalnu naknadu za razdoblje 5-12/2014.g. u iznosu od 145.335,92kn, Općina Donji Lapac odustaje od naplate i ne zadužuje dalje stečajnog dužnika s novim obvezama.

Ostali troškovi manji su za 2.074,66kn.

Ako za konačni obračun troškova, umjesto procijenjenih, uračunamo stvarne troškove unovčenja kojima se tereti nekretnine Siranu i Klaonicu, proizlazi da za namirenje razlučnog vjerovnika HAVOR po osnovi ostvarene kupovnine u iznosu od 2.053.980,00kn, preostaje dodatni iznos od **543.623,67kn.**

Troškovi unovčenja i troškovi utvrđivanja predmeta razlučnog prava specificirani su u Tablici br.1 u prilogu.

Tablica br.1

R. br.	Naziv	Ukupno / kn	Nekretnine		Pokretnine
			Sirana i Klaonica	Farma	Vozila
1.	Ostvarena kupovna	2.597.980,00	2.053.980,00	400.000,00	144.000,00
2.	Udio u ukupno ostvarenoj kupovni	100%	79,061%	15,397%	5,543%
3.	DIREKTNİ TROŠKOVI				
4.	Naknada za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada	265.558,48	163.382,33	102.176,15	0,00
5.	Komunalni doprinos	65.345,26	23.536,92	41.808,34	0,00
4.	Vodni doprinos	23.902,60	8.619,71	15.282,89	0,00
5.	Izrada Elaborata evidentiranja građevina u katastarsko i zemljišno knjižnom operatu	18.750,00	0,00	18.750,00	0,00
6.	Naknada za uređenje voda	2.016,84	0,00	2.016,84	0,00
7.	Procjena vozila	2.625,00	0,00	0,00	2.625,00
8.	Ukupno	378.198,18	195.538,96	180.034,22	2.625,00
9.	INDIREKTNİ TROŠKOVI				
10.	Stvarni troškovi stečajnog upravitelja	25.245,54	19.959,12	3.887,81	1.398,60
11.	Nagrada stečajnog upravitelja	211.858,60	167.495,41	32.626,22	11.736,97
12.	Doprinos za zdravstvo 7,5%	15.889,40	12.562,16	2.446,97	880,27
13.	Knjigovodstveni servis	8.000,00	6.324,80	1.232,00	443,20
14.	Upravna pristojba, javna objava, platni promet	5.879,74	4.648,52	905,48	325,74
15.	Ukupno	266.873,28	210.990,02	41.098,49	14.784,78
16.	SVEUKUPNO TROŠKOVI	645.071,46	406.528,98	221.132,71	17.409,78
17.					
18.	NAMIRENJE RAZLUČNIH VJEROVNIKA				
19.	Ostvarena kupovna	2.597.980,00	2.053.980,00	400.000,00	144.000,00
20.	Namireno HAVOR-u	-1.001.128,35	-1.001.128,35	0,00	0,00
21.	Troškovi utvrđivanja predmeta razlučnog prava 5%	-109.899,00	-102.699,00	0,00	-7.200,00
22.	Sveukupno direktni i indirektni troškovi	-645.071,46	-406.528,98	-221.132,71	-17.409,77
23.	PREOSTAJE ZA NAMIRENJE RAZLUČNIH VJEROVNIKA	841.881,19	543.623,67	178.867,29	119.390,23

Stečajni upravitelj :
Jasna Brajdić

