

**LEUTAR d.o.o. „u stečaju“**

Split, Doverska 15

OIB: 47805232684

**Stečajni upravitelj**

Dne, 10. veljače 2021. godine

**7.St-484/2013**

**TRGOVAČKOM SUDU U SPLITU**

**SPLIT**

**PREDMET: Obračun troška utvrđivanja predmeta i  
troškove unovčenja ETAŽE 30. - stan 30/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-484/2013-548 od 17. prosinca 2020. godine, kupcu FRANU LOBELU VRBANU, OIB:76742683560, Osijek, Hrvatske Republike 23 dosudio je za iznos od 224.502,00 kn nekretninu stečajnog dužnika LEUTAR d.o.o. u stečaju, Split, Doverska 15, 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, označena kao 30.ETAŽA, 300/10000, poduložak 30, STAN 30/V, na V. katu koji se sastoji od: hodnika, kupaonice, kuhinje, ostave, dnevnog borvka, stubišta i galerije ukupne korisne površine 56,76 m<sup>2</sup>, te sporednog dijela koji se sastoji od: balkona površine 5,45 m<sup>2</sup>.

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 u iznosu od 224.502,00 kn i pripadajući PDV u iznosu od 56.125,50 kn, dakle iznos od 280.627,50 kn. Ova kupovna uplaćena je na depozitni račun Naslovnog suda.

Na osnovi zaključka Naslovnog suda od 12. siječnja 2021. godine, predmetna nekretnina je predana u vlasništvo i posjed kupcu 03. veljače 2021. godine.

**Zapisnik o primopredaji stana, elektronski dostavljen Naslovu 08. veljače 2021.**

**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 utška, odnosno ostvarene kupovnine.

Ostvarena kupovna - utržak je iznosu od **280.627,50 kn**, a 5% od ovog iznosa, daje iznos od **14.031,40 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 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 pružilo je trgovačko društvo GLAS SLAVONIJE d.d., OIB: 87192735882, Osijek, Ul. Hrvatske Republike 20. Stan je prodan na desetoj javnoj dražbi. Cijena 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 **26.573,00 kn, na ovaj stan otpada 1/10 odnosno iznos od 2.657,30 kn.**

Troškovi oglašavanja **desete dražbe** (ovaj stan i parkirna mjesta) **iznose 2.200,00 kn.** U ovim troškovima ovaj stan učestvuje sa ½, odnosno **u iznosu od 1.100,00 kn.**

**Ukupno troškovi oglašavanja: 2.657,30 + 1.100,00 = 3.757,30 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. 02. 2021. godine je 29.400,00. Ukupno knjigovodstvena usluga: 57.800,00 kn. Kada ovaj iznos umanjimo za 2.991,70 kn ( naplata po 6-Etaži) dođemo do iznosa obveze od **54.808,30 kn, na ovaj stan otpada 1/10 odnosno iznos od 5.480,83 kn.**

5. Troškovi pričive. Zbog neplaćanja, ovi su troškovi dijelom naplaćeni ovrhom. Troškovi pričive za ovaj stan iznose za 1 mjesec 113,52 kn, odnosno za razdoblje od 01. travnja 2014. - 01. 02. 2021.: **6.908,16 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 12.034,50 kn. Kada ovaj iznos umanjimo za 2.398,30 kn ( naplata po 6-Etaži) dođemo do iznosa obveze od **9.636,20, na ovaj stan otpada 1/5, odnosno iznos od 1.927,24 kn. Ovo je naknada do 01. svibnja 2020. godine.**

Naknada od 01. 05. 20. do 01. 02. 2021. Mjesečni iznos od 43,14 kn, odnosno za 9 mjeseci iznos od 388,26 kn.

**Ukupno komunalna i vodna naknada ( 1.927,24 + 388,26 ): 2.315,50 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.**

Ovom iznosu trebamo dodati uslugu desete dražbe u iznosu od 1.390,00 kn, odnosno ½ ovog iznosa tj. iznos od 695,00 kn, **odnosno ukupno: 482,77 + 695,00 = 1.177,77 kn**

8. Odvjetničke usluge koje je pružio Krešimir Rastija, odvjetnik iz Osijeka. Ove usluge iznose 31.250,00 kn. **Na ovaj stan otpada 1/10 odnosno iznos od 3.125,00 kn.**

Treba dodati nazočnost desetom ročištu ročište i primopredaju predmetnog stana u iznosu od 1.500,00 kn.

**Ukupno odvjetnička usluga ( 3,125,00 + 1.500,00 ): 4.625,00 kn**

9. Paušalni iznos troškova električne energije i vodni usluga od 01. 05. 2020. - 01.02. 2021. godine i to:

- električne energ. naknada za 1 mjesec 20,84, odnosno 9 mjeseci: 187,56 kn

-vodna usluga naknada za 1 mjesec 28,25, odnosno za 9 mjeseci: 254,25 kn

**Ukupno paušali: 441,81 kn**

10. Nagrada stečajnom upravitelju.

Od imovine dužnika do sada je unovčeno:

- 6.ETAŽA - stan br.6. stan za kupovninu od	227.650,00 kn
- stan u Malom Ratu za kupovninu,	367.500,00 kn
- parking mjesta (38,39,40,41 i 42 etaža) za kupovninu	133.331,36 kn
- predmetni stan- 5.ETAŽA – stan br. 5	340.000,00 kn
- 8.ETAŽA – stan br. 8	180.000,00 kn
- 10.ETAŽA – stan br. 10	356.000,00 kn
- 11.ETAŽA – stan br. 11	425.000,00 kn
- 12. ETAŽA – stan br. 12	370.000,00 kn
- 14.ETAŽA - stan br. 14	280.000,00 kn
- 27.ETAŽA – stan br. 27	358.000,00 kn
- 28.ETAŽA – stan br. 28	455.000,00 kn
- 29.ETAŽA – stan br.29	284.026,00 kn
- 30. ETAŽA – stan br. 30	280.627,50 kn
- prihod od najma stanova i dr.	111.380,00 kn

**Ukupno ostvarena kupovina: 4.168.514,68 kn**

Ako pretpostavimo:

- da će se preostala parkin mjesta (7 ) unovčiti za iznos od cca 100.000,00 kn.

**Uz navedene pretpostavke procjenjuje se da bi vrijednost stečajne mase stečajnog dužnika iznosila : 4.268.514,68 kn**

Kada stavimo u međusobni odnos primitak od prodaje predmetne nekretnine (280.627,50 kn ) i ukupne procijenjene vrijednosti stečajne mase (**4.268.514,68 kn** ) **dolazimo do postotka učešća vrijednosti predmetne nekretnine u ukupnoj vrijednosti stečajne mase, a on je 6,57 %.**

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, **vrijednost stečajne mase je 4.268.514,68 kn.** Za ovu vrijednost stečajnom upravitelju temeljem tablice iz članka 7. Uredbe, pripada nagrada i to:

- na vrijednost stečajne mase do 100.000,00 kn 16%, odnosno 16.000,00
- na razliku od 100.000,01 do 300.000,00 kn 12%, odnosno 24.000,00
- na razliku od 300.000,01 do 500.000,00 kn 10 %, odnosno 20.000,00
- na razliku od 500.000,01 do 1.000.000,00 kn 8%, odnosno 40.000,00
- na razliku od 1.000.000,01 do 4.268.514,68 kn 7%, odnosno 228.796,00

**Ukupna nagrada: 328.796,00 kn bruto**

Kada ovom iznosu dodamo 7,5% doprinosa za zdravstveno osiguranje ( 328.796,00 x 7,5 = 24.660,00 ) **imamo ukupni trošak nagrade stečajnog upravitelja u iznosu od 353.456,00 kn**

Kada na ovaj iznos primijenimo postotak učešća vrijednosti nekretnina u ukupnoj procijenjenoj stečajnoj masi, odnosno postotak od 6.57 % dolazimo do visine nagrade stečajnom upravitelju za rad na prodaji predmetnih nekretnina ( 353.456,00 x 6,57 % = 23.222,00 kn ) **u iznosu od 23.222,00 kn ukupnog troška nagrade.**

Na osnovi iznijetog, predlažem Naslovnom sudu, **da nagradu za rad stečajnom upravitelju u prodaji predmetnih nekretnina, odredi u ukupnom trošku od 23.222,00 kn.**

#### 11. Opterećenost kupovnine porezom

Kupovna predmetnog stana opterećena je PDV-om. **Iznos PDV-a u kupovnici je: 56.125,50 kn.**

- iznos bez PDV-a 224.502,00 kn
- PDV 56.125,50 kn
- Ukupno sa PDV-om 280.627,50 kn

**Ukupni troškovi unovčenja ( članak 170. stavak 2. SZ/9 ) 1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11: 109.551,90 kn**

**SVEUKUPNI TROŠKOVI utvrđivanja istovjetnosti predmeta i prava na tom predmetu i troškovi unovčenja (2.1. + 2.2.): 123.583,30 kn.**

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

Preostali iznos ( 280.627,50 – 123.583,30 ) **od 157.044,20 kn, predlažem da se isplati razlučnom vjerovniku.**

Napominjem, da je razlučni vjerovnik prihvatio predmetni obračun, **pa Vam u prilogu dostavljam presliku njihova e-mail od 16. ožujka 2021.**

**Stečajni upravitelj:**  
Ivan Sunara