

# TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

**St-169/2021**

**Predmet: Obračun troškova i prijedlog za diobu za nekretnine i pokretne stečajnog dužnika Stečajna masa iza Jagodić gradnja d.o.o. u stečaju.**

Stečajni postupak nad dužnikom Stečajna masa iza Jagodić gradnja d.o.o. u stečaju, OIB: 58207099377, Zagreb, Božidara Magovca 48. započet je donošenjem Rješenja o nastavku postupka radi naknadne diobe dana 17.12.2020.

Stečajni dužnik posjedovao je pokretne na kojima je bilo upisano razlučno pravo Republike Hrvatske koje nakon unovčenja čine samo 0,39% unovčene stečajne mase. Nekretnine stečajnog dužnika nakon unovčenja čine 99,61 % unovčene imovine te na istima je također bilo upisano razlučno pravo. Sve pokretne i nepokretne koje čine imovinu stečajnog dužnika su unovčene i stoga stečajna upraviteljica podnosi obračun troškova i prijedlog za diobu.

Kako je ispitno i izvještajno ročište održano dana 08. ožujka 2021. kada je donesena odluka o unovčenju pokretna stečajnog dužnika po procijenjenoj vrijednosti stalnog sudskog vještaka i to javnom objavom prikupljanjem ponuda uz suglasnost razlučnog vjerovnika.

Kako je dana 27.10.2022. održano ročište radi utvrđivanja troškova iz članka 254. Stečajnog zakona koje troškove je prihvatio razlučni vjerovnik, a koji troškovi će biti nešto manji obzirom da dvije nekretnine nisu prodane po početnim cijena . Naime, dvije prodaje su oglašene kao nevažeće i tek je treći po redu ponuditelj uplatio cijenu slijedom čega su troškovi nešto manji iako su u stečajnoj masi ostali predujmovi u iznosu od 135.800,00 kn.

**Pokretne stečajnog dužnika su procijenjene na iznos od 10.697,00kn a prodane po cijeni od 30.170,00 kn**

Na predmetnim pokretninama je bilo upisano založnog prava temeljem rješenja o ovrsi broj Klasa: UP/I-415-02/2013-001/00802, Urbroj: 513-007-01/2013-06 od 27. kolovoza 2013. za korist Republike Hrvatske, Ministarstva financija.

Na predmetne pokretne je plaćen porez na dodanu vrijednost jer je stečajni dužnik obveznik plaćanja poreza na dodanu vrijednost.

Za nekretnine stečajnog dužnika donesena je odluka o prodaji elektroničkom javnom dražbom putem Financijske agencije.

Na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi koja je započela 11.05.2022. s napomenom da je nadmetanje započelo 20.07.2022. a završilo je 03.08.2022. prodane su sve nekretnine stečajnog dužnika.

Naslovni sud je donio Rješenje o dosudi sljedećih nekretnina kupcu Slađanu Ašaninu iz Samobora, Ulica Josipa Jelačića 126B, OIB: 93193923477 upisanih u:

- zk.ul. broj 6998 k.o. Samobor, koja se sastoji od 118/10000 dijela čkbr. 2561/1, stambena zgrada br. 7 u ul. Baščanske ploče od 292 m<sup>2</sup> i dvorište od 750 m<sup>2</sup>, povezano s vlasništvom 1. Etaže, **ETAŽNA CJELINA 1**- u podrumu: parkirališno mjesto oznake P1 površine 14,00 m<sup>2</sup> prodana je na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi **po cijeni od 39.825,00 kn** .
- zk.ul. broj 6998 k.o. Samobor, koja se sastoji od 105/10000 dijela čkbr. 2561/1, stambena zgrada br. 7 u ul. Baščanske ploče od 292 m<sup>2</sup> i dvorište od 750 m<sup>2</sup>, povezano s vlasništvom 2. Etaže, **ETAŽNA CJELINA 2**- u podrumu: parkirališno mjesto oznake P2 površine 12,50 m<sup>2</sup> prodana je na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi **po cijeni od 41.950,00 kn** .
- zk.ul.broj 6998 k.o. Samobor, koja se sastoji od 105/10000 dijela čkbr. 2561/1, stambena zgrada br. 7 u ul. Baščanske ploče od 292 m<sup>2</sup> i dvorište od 750 m<sup>2</sup>, povezano s vlasništvom 4. Etaže, **ETAŽNA CJELINA 4**- u podrumu: parkirališno mjesto oznake P4 površine 12,50 m<sup>2</sup> prodana je na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi **po cijeni od 38.450,00 kn** .
- zk.ul. broj 6998 k.o. Samobor, koja se sastoji od 105/10000 dijela čkbr. 2561/1, stambena zgrada br. 7 u ul. Baščanske ploče od 292 m<sup>2</sup> i dvorište od 750 m<sup>2</sup>, povezano s vlasništvom 6. Etaže, **ETAŽNA CJELINA 6** - u podrumu: parkirališno mjesto oznake P6 površine 12,50 m<sup>2</sup> prodana je na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi **po cijeni od 56.950,00 kn** .
- zk.ul. broj 6998 k.o. Samobor, koja se sastoji od 105/10000 dijela čkbr. 2561/1, stambena zgrada br. 7 u ul. Baščanske ploče od 292 m<sup>2</sup> i dvorište od 750 m<sup>2</sup>, povezano s vlasništvom 7. Etaže, **ETAŽNA CJELINA 7** - u podrumu: parkirališno mjesto oznake P7 površine 12,50 m<sup>2</sup> prodana je na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi po cijeni od **56.950,00 kn** .
- zk.ul. broj 6998 k.o. Samobor, koja se sastoji od 105/10000 dijela čkbr. 2561/1, stambena zgrada br. 7 u ul. Baščanske ploče od 292 m<sup>2</sup> i dvorište od 750 m<sup>2</sup>, povezano s vlasništvom 9. Etaže, **ETAŽNA CJELINA 9** - u podrumu: parkirališno mjesto oznake P9 površine 12,50 m<sup>2</sup> prodana je na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi po cijeni od **36.950,00 kn** .
- zk.ul. broj 6998 k.o. Samobor, koja se sastoji od 140/10000 dijela čkbr. 2561/1, stambena zgrada br. 7 u ul. Baščanske ploče od 292 m<sup>2</sup> i dvorište od 750 m<sup>2</sup>, povezano s vlasništvom 14. Etaže, **ETAŽNA CJELINA 14**- u podrumu: parkirališno mjesto oznake P14 površine 16,70 m<sup>2</sup> prodana je na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi po cijeni od **47.625,00 kn** .
- zk.ul. broj 6998 k.o. Samobor, koja se sastoji od 141/10000 dijela čkbr. 2561/1, stambena zgrada br. 7 u ul. Baščanske ploče od 292 m<sup>2</sup> i dvorište od 750 m<sup>2</sup>, povezano s vlasništvom 15. Etaže, **ETAŽNA CJELINA 15**- u podrumu: parkirališno mjesto oznake P15 površine 16,80 m<sup>2</sup> prodana je na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi po cijeni od **35.275,00 kn** .
- zk.ul.broj 6998 k.o. Samobor, koja se sastoji od 607/10000 dijela čkbr. 2561/1, stambena zgrada br. 7 u ul. Baščanske ploče od 292 m<sup>2</sup> i dvorište od 750 m<sup>2</sup>, povezano s vlasništvom 23. Etaže, **ETAŽNA CJELINA 23**- u prizemlju: trosobni stan

oznake S3 neto korisne površine 65,70 m2 prodana je na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi **po cijeni od 987.500,00 kn** .

- zk.ul.broj 6998 k.o. Samobor, koja se sastoji od 405/10000 dijela čkbr. 2561/1, stambena zgrada br. 7 u ul. Baščanske ploče od 292 m2 i dvorište od 750 m2, povezano s vlasništvom 32. Etaže, **ETAŽNA CJELINA 32**- na II katu: dvosobni stan oznake S12 neto korisne površine 48,12 m2 prodana je na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi po cijeni od **671.750,00 kn** .

Predmetne nekretnine stanovi i parkirališna mjesto kao sporedni dijelovi nekretnina podliježe obvezi plaćanja PDV-a jer se radi o novosagrađenoj nekretnini (roh-bau) koje nisu useljive i koja nikad nisu korištene. Obveznik poreza na dodanu vrijednost je stečajni dužnik jer je kupac fizička osoba.

Nekretnina upisana u zk.ul.broj 1851 k.o. Samobor, koja se sastoji od čk.br.2559/1 Oranica Baščanske ploče površine 1018 m2 prodana je na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi **po cijeni od 1.132.000,00 kn** .

Predmetna nekretnina ne podpodliježe obvezi plaćanja PDV-a iako se radi o građevinskom zemljištu obzirom da za predmetnu nekretninu nije izdan nikakav akt o građenju. Smatra se slijedom toga poljoprivrednim zemljištem o čemu se dostavlja mišljenje Porezne uprave i Ureda za prostorno uređenje i gradnju grada Samobora o nepostojanju akta za građenje.

Naslovni sud je donio Rješenje o dosudi kupcu Slađanu Ašaninu iz Samobora, Ulica Josipa Jelačića 126B,OIB: 93193923477.

Nadalje Naslovni sud je donio Rješenje o dosudi kupcu VESTRA FORTUNA d.o.o. ,OIB: 14439926349 , Zagreb, Međimurska ulica 19. slijedećih nekretnina upisanih

- zk.ul. broj 6998 k.o. Samobor, koja se sastoji od 105/10000 dijela čkbr. 2561/1, stambena zgrada br. 7 u ul. Baščanske ploče od 292 m2 i dvorište od 750 m2, povezano s vlasništvom 8. Etaže, **ETAŽNA CJELINA 8**- u podrumu: parkirališno mjesto oznake P8 površine 12,50 m2 prodana je na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi po cijeni od **50.450,00 kn** .
- zk.ul broj 6998 k.o. Samobor, koja se sastoji od 101/10000 dijela čkbr. 2561/1, stambena zgrada br. 7 u ul. Baščanske ploče od 292 m2 i dvorište od 750 m2, povezano s vlasništvom 20. Etaže, **ETAŽNA CJELINA 20**- u podrumu: parkirališno mjesto oznake P20 površine 12,50 m2 prodana je na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi po cijeni od **43.350,00 kn** .
- zk.ul. broj 6998 k.o. Samobor, koja se sastoji od 532/10000 dijela čkbr. 2561/1, stambena zgrada br. 7 u ul. Baščanske ploče od 292 m2 i dvorište od 750 m2, povezano s vlasništvom 27. Etaže, **ETAŽNA CJELINA 27**- na prvom katu : trosobni stan oznake S7 neto korisne površine 63,24 m2 prodana je na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi **po cijeni od 775.500,00 kn** .
- zk.ul.broj 6998 k.o. Samobor, koja se sastoji od 607/10000 dijela čkbr. 2561/1, stambena zgrada br. 7 u ul. Baščanske ploče od 292 m2 i dvorište od 750 m2, povezano s vlasništvom 31. Etaže, **ETAŽNA CJELINA 31**- na II katu : trosobni stan oznake S11 neto korisne površine 72,18 m2 prodana je na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi **po cijeni od 745.750,00 kn** .

Predmetni stanovi i parkirališna mjesta kao spredni dijelovi zgrade podliježu obvezi plaćanja PDV-a jer se radi o novosagrađenoj nekretnini (roh-bau) koja nije useljiva i koja nikad nije korištena. Budući su stečajni dužnik i kupac obveznici plaćanja poreza na dodanu vrijednost stečajna upraviteljica nije mogla dobiti suglasnost od kupca za prijenos porezne obveze s tim da je u cijelosti postupila u skladu s važećim propisima i stavom VTS-a te je obračunala prijenos porezne obveze.

Naime „ od 01.siječnja 2015. čl. 75 st. 3 točka d Zakona o porezu na dodanu vrijednost primjenjuje se na isporuku(registriranom obvezniku) nekretnina iz čl. 40 st. 1 točka j kad je isporučitelj odabrao oporezivanje. Sukladnost čl.40 stavak 4 Zakona znači da se mora primijeniti mehanizam „ prijenosa porezne obveze“.

Trgovački sud u Zagrebu je temeljem Rješenja broj St-169/2021 od 27.siječnja 2023 oglosio nevažećom dosudu kupcu Vestra Fortuna d.o.o. iz zagreba, Međimurska ulica 19, OIB: 14439926349 te istu nekretninu dosudio kupcu Aniti Zrinjan Mikuš iz Medsave, Medsava 26, OIB; 45979512796 označenu kao:

- zk.ul.broj 6998 k.o. Samobor, koja se sastoji od 605/10000 dijela čkbr. 2561/1, stambena zgrada br. 7 u ul. Baščanske ploče od 292 m<sup>2</sup> i dvorište od 750 m<sup>2</sup>, povezano s vlasništvom 30. Etaže, **ETAŽNA CJELINA 30-** na II katu: trosobni stan oznake S10 neto korisne površine 71,99 m<sup>2</sup> prodana je na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi po cijeni od **789.000,00 kn** .

Predmetna nekretnina u naravi stan podliježe obvezi plaćanja PDV-a jer se radi o novosagrađenoj nekretnini (roh-bau) koja nije useljiva i koja nikad nije korištena. Obveznik poreza na dodanu vrijednost je stečajni dužnik jer je kupac fizička osoba.

Trgovački sud u Zagrebu je temeljem Rješenja broj St-169/2021 od 27.siječnja 2023 oglosio nevažećpm dosudu kupcu Slađanu Ašaninu iz Samobora, Ulica Josipa jelačića126B, OIB: 93193923477 te istu nekretninu dosudio kupcu Jurici Meiću iz Zagreba, Slavonskog ulica 4, OIB: 47308989015 označenu kao:

- zk.ul. broj 6998 k.o. Samobor, koja se sastoji od 473/10000 dijela čkbr. 2561/1, stambena zgrada br. 7 u ul. Baščanske ploče od 292 m<sup>2</sup> i dvorište od 750 m<sup>2</sup>, povezano s vlasništvom 21. Etaže, **ETAŽNA CJELINA 21-** u prizemlju: trosobni stan oznake S1 neto korisne površine 56,26 m<sup>2</sup> prodana je na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi **po cijeni od 652.250,00 kn** .

Predmetna nekretnina u naravi stan podliježe obvezi plaćanja PDV-a jer se radi o novosagrađenoj nekretnini (roh-bau) koja nije useljiva i koja nikad nije korištena. Obveznik poreza na dodanu vrijednost je stečajni dužnik jer je kupac fizička osoba.

Nekretnina upisana u zk.ul.broj 6370 k.o. Samobor, koja se sastoji od čk.br.2560/6 Oranica površine 1465 m<sup>2</sup> prodana je na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi po cijeni od **1.309.000,00 kn i to razlučnom vjerovniku** Šted investu d.o.o. Slavonska avenija 3, Zagreb, OIB: 88831481655.

Predmetna nekretnina iako u građevinskoj zoni ne podliježe plaćanju poreza na dodanu vrijednost, jer se radi o građevinskom zemljištu za koje ne postoje akti građenja. Sve u skladu

s mišljenjem Porezne uprave i Upravnog odjela za provođenje dokumenata za prostorno uređenje i gradnju grada Samobora.

Na svim nekretninama je upisano temeljem Okvirnog ugovora br. 56/2006 za odobravanje kredita, otvaranje akreditiva, izdavanje garancije i korištenje ostalih bankovnih usluga i Sporazum o založnom pravu na nekretninama založnog dužnika, radi osiguranja novčane tražbine vjerovnika od 23. listopada 2006., solemniziranog uknjiženo je pravo zalogu u iznosu 3.000.000,00 kn (trimilijunakuna) uvećano za kamate, naknadu i ostale troškove, sukladno uvjetima utvrđenim u pojedinačno sklopljenim ugovorima i eventualnim prorogatima koji će na osnovi ovog Okvirnog ugovora biti sklopljeni između vjerovnika i dužnika a čiju će visinu i dospelost sukladno članku 263 a Ovršnog zakona , vjerovnik naknadno utvrditi izjavom ovlaštene osobe na zapisnik kod javnog bilježnika za korist ŠTEDBANKA d.d. ,Slavonska avenija 3, Zagreb.

Temeljem Aneksa br. II Okvirnog ugovora br. 56/2006 za odobravanje kredita, otvaranje akreditiva, izdavanje garancije i korištenje ostalih bankovnih usluga i Sporazum o založnom pravu na nekretninama založnog dužnika, radi osiguranja novčane tražbine vjerovnika od 05. rujna 2007. uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine upisane u A na iznos od 10.000.000,00 kn ( u uvećano za revalorizaciju , pripadajuće kamate , naknade i druge troškove sukladno uvjetima utvrđenim u pojedinačno zaključenim ugovorima i eventualnim prorogatima , koji će na osnovi Okvirnog ugovora br. 56/2006 i Sporazuma o založnom pravu. Aneksa broj I i Aneksa broj II biti sklopljeni između vjerovnika i dužnika, za korist ŠTEDBANKA d.d., Slavonska avenija 3, Zagreb.

Temeljem Ugovora o prijenosu potraživanja između Banke i društva Šted-invest d.o.o. Zagreb, Slavonska avenija 3, od 30. lipnja 2022. godine, sva potraživanja prema društvu društvu Jagodić gradnja d.o.o. su prenesena na društvo Šted-invest d.o.o..

Zabilježuje se da je glavni uložak zk.ul.2045 k.o. Samobor, a zk.ul. 6370,1851 i 3521 k.o. Samobor sporedni ulošci. Temeljem Ugovora o prijenosu potraživanja između Banke i društva Šted-invest d.o.o. Zagreb, Slavonska avenija 3, od 30. lipnja 2022. godine, sva potraživanja prema društvu društvu Jagodić gradnja d.o.o. su prenesena na društvo Šted-invest d.o.o..

Zabilježuje se da je glavni uložak zk.ul.2045 k.o. Samobor, a zk.ul. 6370,1851 i 3521 k.o. Samobor sporedni ulošci. Temeljem Okvirnog ugovora br. 56/2006 za odobravanje kredita, otvaranje akreditiva, izdavanje garancije i korištenje ostalih bankovnih usluga i Sporazum o založnom pravu na nekretninama založnog dužnika, radi osiguranja novčane tražbine vjerovnika od 1. srpnja 2008., javnobilježnički solemniziranih uknjižuje se založno pravo i to za iznos od 8.000.000,00 kn uvećano za revalorizaciju, pripadajuće kamate, naknade i druge troškove, sukladno uvjetima utvrđenim u pojedinačno zaključenim ugovorima i eventualnim prorogatima , koji će na osnovi ovog Okvirnog ugovora br. 56/2008 i Sporazuma o založnom pravu biti sklopljeni između vjerovnika i dužnika za korist ŠTEDBANKA d.d., Slavonska avenija 3, Zagreb.

Temeljem Ugovora o prijenosu potraživanja između Banke i društva Šted-invest d.o.o. Zagreb, Slavonska avenija 3, od 30. lipnja 2022. godine, sva potraživanja prema društvu

društvu Jagodić gradnja d.o.o. su prenesena na društvo Šted-invest d.o.o.. Zabilježuje se da je ovaj uložak sporedni dok je glavni zk.ul.1851 k.o. Samobor.

Temeljem Aneksa br. I Okvirnog ugovora br. 56/2006 za odobravanje kredita, otvaranje akreditiva, izdavanje garancije i korištenje ostalih bankovnih usluga i Sporazum o založnom pravu na nekretninama založnog dužnika, radi osiguranja novčane tražbine vjerovnika od 06. studenog 2008., solemniziranog po javnom bilježniku, uknjiženo je pravo zalogu radi osiguranja novčane tražbine vjerovnika u iznosu od 7.500.000,00 kn (slovima :sedamipolmilijunakuna) uvećano za revalorizaciju, kamate, naknadu i ostale troškove, sukladno uvjetima utvrđenim u pojedinačno zaključenim ugovorima i eventualnim prolongatima , koji će na osnovi Okvirnog ugovora br. 56/2008 i Sporazuma o založnom pravu i Aneksa br. I biti sklopljen između vjerovnika i dužnika za korist ŠTEDBANKA d.d., Slavenska avenija 3, Zagreb.

Temeljem Ugovora o prijenosu potraživanja između Banke i društva Šted-invest d.o.o. Zagreb, Slavenska avenija 3, od 30. lipnja 2022. godine, sva potraživanja prema društvu društvu Jagodić gradnja d.o.o. su prenesena na društvo Šted-invest d.o.o..

Zabilježuje se da je ovaj zk.ul sporedni uložak, a ul.1851 k.o. Samobor glavni uložak.

Temeljem Ugovora o osiguranju potraživanja zasnivanjem založnog prava od 15. listopada 2011. uknjižuje se pravo zalogu za iznos od 175.000,00 EUR (stosedamdesetpettisćaeura) u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju HNB na dan isplate potraživanja , uvećano za eventualne troškove sudskog postupka za potrebe prisilnog namirenja po određenju suda , na nekretninama upisanim u A za korist PENIZULE d.o.o. iz Samobora, Ulica 9 svibnja 18, OIB: 40158557173

Sukladno odredbi članka 254. Stečajnog zakona obračun troškova utvrđenja razlučnog prava i unovčenja, obračunava se na sljedeći način:

„/2/ Troškovi utvrđenja predmeta razlučnog prava određuju se paušalno u iznosu od 5% od utška.

/3/ Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava određuju se paušalno u iznosu od 5% od utška. Ako se stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši, odredit će se u stvarnoj visini. Ako je zbog unovčenja stečajna masa opterećena porezom , iznos tog poreza pridodaje se paušalu troškova unovčenja odnosno stvarno nastalim troškovima unovčenja.

Na sjednici Odjela trgovačkih i drugih sporova Visokog trgovačkog suda RH održanoj 18. ožujka 2019. godine prihvaćeno je pravno shvaćanje, koje glasi: „Iz iznosa ostvarenog prodajom nekretnina te stvari ili prava na kojem postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi na namirenju se troškovi utvrđivanja predmeta razlučnog prava, nego samo troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava“.

Troškovi unovčenja u ovom predmetu **viši su nego što iznosi paušalan iznos od 5%** od unovčenja tako da će se u nastavku ovog podneska naznačiti stvarno nastali troškovi.

## UKUPNI PRIHODI UNOVČENJA STEČAJNE MASE

Prihodi stečajne mase	Iznos	Udio (%)
Prihod od prodaje pokretnina (automobila)	30.170,00 KN/4.004,25 EUR	0,39
Prihod od jamčevina (E-21, E-30)	135.800,00 KN/18.023,76 EUR	1,77
Prihod od prodaje nekretnine E-1	39.825,00 KN/5.285,69 EUR	0,52
Prihod od prodaje nekretnine E-2	41.950,00 KN/5.567,72 EUR	0,55
Prihod od prodaje nekretnine E-4	38.450,00 KN/5.103,19 EUR	0,50
Prihod od prodaje nekretnine E-6	56.950,00 KN/7.558,56 EUR	0,74
Prihod od prodaje nekretnine E-7	56.950,00 KN/7.558,56 EUR	0,74
Prihod od prodaje nekretnine E-9	36.950,00 KN/4.904,11 EUR	0,48
Prihod od prodaje nekretnine E-14	47.625,00 KN/6.320,92 EUR	0,62
Prihod od prodaje nekretnine E-15	35.275,00 KN/4.681,80 EUR	0,46
Prihod od prodaje nekretnine E-23	987.500,00 KN/131.063,77 EUR	12,86
Prihod od prodaje nekretnine E-30	789.000,00 KN/104.718,30 EUR	10,28
Prihod od prodaje nekretnine E-32	671.750,00 KN/89.156,55 EUR	8,75
Prihod od prodaje nekretnine kč.br.2559	1.132.000,00 KN/150.242,22 EUR	14,75
Prihod od prodaje nekretnine E-8	50.450,00 KN/6.695,87 EUR	0,66
Prihod od prodaje nekretnine E-20	43.350,00 KN/5.753,53 EUR	0,56
Prihod od prodaje nekretnine E-21	652.250,00 KN/86.568,45 EUR	8,50
Prihod od prodaje nekretnine E-27	775.500,00 KN/102.926,54 EUR	10,10
Prihod od prodaje nekretnine E-31	745.750,00 KN/98.978,03 EUR	9,72
Prihod od prodaje nekretnine kč.br.2560	1.309.000,00 KN/173.734,16 EUR	17,05
<b>Ukupno prihodi stečajne mase:</b>	<b>7.676.495,00 KN/1.018.845,98 EUR</b>	<b>100,00</b>

### 1.) NAGRADA STEČAJNOJ UPRAVITELJICI

Obračun nagrade je obračunat proporcionalno u odnosu na visinu stečajne mase koja se procjenjuje kako slijedi:

**Ukupno unovčena stečajna masa iznosi 1.018.845,98 eura/7.676.495,00 kuna**

Sukladno čl. 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja naknade stečajnom upravitelju pripada nagrada po osnovi vrijednosti unovčene stečajne mase kako slijedi:

- Do 100.000,00 kuna.....16%.....16.000,00 kuna / 2.123,56 EUR
- Od 100.000,00 kuna do 300.000,00 kuna.....12%.....24.000,00 kuna / 3.185,35 EUR
- Od 300.000,00 kuna do 500.000,00 kuna.....10%.....20.000,00 kuna / 2.654,46 EUR
- Od 500.000,00 kuna do 1.000.000,00 kuna.....8%.....40.000,00 kuna / 5.308,91 EUR
- Od 1.000.000,00 kuna do 5.000.000,00 kuna...7%....280.000,00 kuna / 37.162,39 EUR
- Od 5.000.000,00 kuna do 7.676.495,00 kuna..6%.....160.589,70 kuna / 21.313,92 EUR

**Ukupno: .....540.589,70 kuna / 71.748,59 EUR**

Sukladno mišljenju Ministarstva financija- Porezne uprave od 17.01.2018. godine KLASA: 423-01/17-01/468, URBROJ:513-07-21-01/18-2 na navedeni iznos obračunavaju se i doprinosi na zdravstveno osiguranje u iznosu od 7.5% što na iznos nagrade iznosi 40.544,20 kuna / 5.381,14 EUR.

**Ukupan iznos bruto II nagrade je 581.133,90 kuna / 77.129,73 EUR.**

2.) TROŠKOVI UNOVČENJA su podijeljeni na izravne i opće troškove sukladno odluci VTS-a . Obzirom da je unovčena cjelokupna imovina stečajnog dužnika pored plaćenih navedeni su i troškovi koje treba rezervirati do zaključenja stečajnog postupka.

**Izravni troškovi unovčenja su :**

- Trošak sudskog vještaka Gorana Husinca – 2.625,00 kn / 348,40 EUR
- Navid-b d.o.o.-trošak vještačenja – 2.500,00 kn / 331,81 EUR
- Roman Librić-staklarski obrt – 525,00 kn / 69,68 EUR
- Pichler ars d.o.o.-deblokada brava – 3.485,00 kn / 462,54 EUR
- Pichler ars d.o.o.-cilindri, ključevi – 4.430,00 kn / 587,96 EUR
- Teren-obrt za usluge-košnja – 4.000,00 kn / 530,89 EUR
- Ukupan trošak PDV-a stanovi i parkirna mjesta – 690.895,00 kn / 91.697,52 EUR
- Zaduženje kamata na PDV (zadrž. sredstva FINA) - 10.833,03 kn/ 1.437,79 EUR
- Trošak PDV-a za aute – 5.234,00 kn / 694,67 EUR
- Trošak FINE za objavu javne dražbe – 4.100,00 kn / 544,16 EUR

**Ukupni izravni troškovi su 728.627,03 kn / 96.705,42 EUR**

**Opći troškovi unovčenja su:**

- trošak računovodstva 1/2021 do 03/2023 iznosi 27.000,00 KN / 3.583,51 EUR
- trošak nagrade stečajnom upravitelju u bruto II je 581.133,90 kuna / 77.129,73 EUR
- naknada Addiko banci-713,11 kn / 94,65 EUR
- putni trošak stečajne upraviteljice (neto iznos) 2.520,00 kn / 334,46 EUR
- trošak doprinosa, poreza i prireza na putne troškove (bruto II) 1.419,73 KN / 188,43 EUR
- troškovi platnog prometa i zatvaranje računa-1.500,00 kn / 199,08 EUR
- troškovi Tr.25 o sudskim pristojbama- 2.000,00 kn / 265,45 EUR
- troškovi knjigovodstvenog servisa do zaključenja stečaja sa izradom završnog računa - 3.000,00 kn / 398,17 EUR

**Ukupan opći trošak je 619.286,74 kn / 82.193,48 EUR**

**Sveukupni trošak stečajnog postupka je 1.347.913,77 kn / 178.898,90 EUR**



Obzirom da pokretnine u odnosu na unovčenu stečajnu masu čine 0,39% izračunali smo troškove izravne i opće posebno budući da na pokretninama postoji razlučno pravo Republike Hrvatske, Ministarstva financija, Porezne uprave koja se jedina djelomično namiruje iz kupoprodajne cijene.

**Izravni troškovi unovčenja su :**

- Trošak sudskog vještaka Gorana Husinca -2.625,00 kn
  - Trošak PDV-a -5.234,00
- Ukupni izravni troškovi su 1.043,07 eur /7.859,00 kuna.**

**Ukupan opći trošak iznosi 82.193,48 eur/ 619.286,74 kune** u odnosu na postotak unovčenja od 0,39 % - **320,55 eur /2.415,22 kuna.**

**Sveukupni trošak je 1.363,62 eur /10.274,22 kuna**

Nakon odbitka troškova ostatak Iznosa od 2.640,63 eur/19.895,78 kn za namirenje razlučnog vjerovnika Republike Hrvatske, Ministarstvo financija stečajna upraviteljica će platiti na račun razlučnog vjerovnika IBAN broj: HR12 10010051863000160, Poziv na broj: HR68 1201-58207099377.

Kako unovčene nekretnine čine 99,61% u odnosu na ukupno unovčenu stečajnu masu i stoga je izračunat izravni i opći trošak koji tereti predmetne nekretnine.

**Izravni troškovi unovčenja su :**

- Navid-b d.o.o.-trošak vještačenja – 2.500,00 kn / 331,81 EUR
- Roman Librić-staklarski obrt – 525,00 kn / 69,68 EUR
- Pichler ars d.o.o.-deblokada brava – 3.485,00 kn / 462,54 EUR
- Pichler ars d.o.o.-cilindri, ključevi – 4.430,00 kn / 587,96 EUR
- Teren-obrt za usluge-košnja – 4.000,00 kn / 530,89 EUR
- Ukupan trošak PDV-a stanovi i parkirna mjesta – 690.895,00 kn / 91.697,52 EUR
- Zaduženje kamata na PDV (zadrž. sredstva FINA) - 10.833,03 kn/ 1.437,79 EUR
- Trošak FINE za objavu javne dražbe – 4.100,00 kn / 544,16 EUR

**Ukupni izravni troškovi su 95.662,35 eur / 720.768,03 kuna**

**Ukupan opći trošak je 82.193,48 eura/ 619.286,74 kune** u odnosu na postotak unovčenja od 99,61% - **81.872,93 eura /616.871,52 kuna.**

**Ukupni troškovi koji terete nekretnine su 177.535,28 eura/ 1.337.639,55 kn.**

**Potraživanje razlučnog vjerovnika Šted Invest d.o.o., Slavonska avenija 3, Zagreb, OIB: 88831481655 prema dostavljenom izvješću je 15.386.106,30 kn. Obzirom na ukupni iznos unovčenja nekretnina od 1.014.841,73 eura/7.646.325,00 kuna na kojima je upisano razlučno pravo samo se djelomično namiruje prvi razlučni vjerovnik Šted Invest d.o.o.**

Nakon održanog ročišta radi utvrđenja troškova unovčenja iz članka 254 SZ,a kako je razlučni vjerovnik postao vlasnik nekretnine označene kao kč.br. 2560/6 oranica površine 1465 m2 po cijeni od 1.309.000,00 kn to je sud temeljem Zaključka od 23.11.2022. naložio prijenos sredstava u iznosu od 14.727,78 eura/110.966,48 kn na račun stečajnog dužnika na ime troškova unovčenja. Taj iznos je

potrebno oduzeti od ukupnih troškova unovčenja koji terete sve nekretnine i ostatak prenijeti na račun stečajnog dužnika.

Slijedom iznesenog stečajna upraviteljica predlaže prenijeti iznos od 162.807,50 eura/**1.226.673,07 kn** na ime troškova unovčenja na žiro račun stečajnog dužnika otvorenog kod Addiko bank d.d broj:HR0925000091301191945, a **preostalim novčanim iznosom od 852.034,23 eura/6.419.651,93 kn** namiriti razlučnog vjerovnika **Šted Invest d.o.o.**, Slavonska avenija 3, Zagreb, OIB: 88831481655 na broj računa HR9424020061100427349 kod Erste& Steiermarkische bank d.d.

Zagreb, 19.04.2023.

Stečajna upraviteljica  
Dujmović Mirjana dipl.iur.