

Krešimir Fučkar, mag. oec.

ADRESA PREBIVALIŠTA: BRAĆE RADIĆA 63, SLADOJEVCI, 33520, SLATINA, ADRESA UREDA: TRG SVETOG JOSIPA 5A/II, 33520 SLATINA, OIB:01195634741, MOB:+385-(0)99-855-22-46, E-MAIL: KRESIMIR@HI.HT.HR FAX: 033-401-459

Stečajni upravitelj za: IMAGO STUDIO d.o.o. u stečaju, Hermanova 13 A, Zagreb, OIB: 26389176131

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA KARLOVAC
n/r stečajna sutkinja gđa Goranka Boljkovac
posl. br. St-4340/16

Slatina, 26. travnja, 2021

PREDMET: Obračun troškova unovčenja predmeta razlučnog prava (čl. 254 SZ)

Zaključkom stečajnog suda od 02. studenog 2020. godine posl. br. 4 St-4340/16-169 određeni su način i uvjeti prodaje imovine i to nekretnine stečajnog dužnika IMAGO STUDIO d.o.o. u stečaju, Zagreb, Franje Hermana 13/A, OIB 26389176131, upisane kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb:

- 1.a) kat. čestica br. 1752/3, oznaka zemljišta oranica, površine 627 m², upisana u zk.ul. 3315 k.o. Klara,
- 1.b.) kat. čestica br. 1752/4, oznaka zemljišta kuća br. 21 i dvorište, površine 505 m² i kat. čestica br. 1752/9, oznaka zemljišta dvorište, površine 12 m², upisane u zk.ul. 3316 k.o. Klara.

Zaključkom je određeno da se nekretnine prodaju kao jedinstveni predmet prodaje.

Na nekretnini 1.a) uknjiženo je založno pravo za korist Republike Hrvatske, Porezna uprava, OIB 52634238587 pod brojem Z-19972/12 i založno pravo za korist B2 KAPITAL d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 41, OIB 57509775367, pod brojem Z-13381/13 (uknjižba, ustupanje založnog prava pod brojem Z-25744/2018).

Na nekretnini 1.b) uknjiženo je založno pravo za korist B2 KAPITAL d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 41, OIB 57509775367, pod brojem Z-48330/12 (uknjižba, ustupanje založnog prava pod brojem Z-25744/2018), te založno pravo za korist Republike Hrvatske, Porezna uprava, OIB 52634238587, pod brojem Z-27415/14 i brojem Z-22283/15.

Nekretnina je prodana elektroničkom javnom dražbom putem FINE za iznos od 1.341.743,00 kuna kupcu ERIGIR j.d.o.o., Zagreb, Tijardovićeve ulica 8, OIB: 94205421697.

Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava čl. 254. st. 3 SZ.

Ovi troškovi određuju se paušalno u iznosu od 5 % od ostvarene kupovnine, a ako se stvarno nastali troškovi unovčenja znatno razlikuju odrediti će se u stvarnom iznosu. U ovom postupku stvarno nastali troškovi su viši od 5 % o ostvarene kupovnine pa se predlaže odrediti u stvarnom iznosu.

Stvarni troškovi unovčenja iskazuju se kao direktni koji terete kupovninu u 100 % iznosu i indirektni koji terete kupovninu razmjerno učešću vrijednosti nekretnine u odnosu na vrijednost ostalih nekretnina koje čine neunovčenu stečajnu masu:

a) **Direktni troškovi:**

DIREKTNI TROŠKOVI	
opis	iznos
PDV sadržan u kupovnici gađevinskog zemljišta	312.464,80
FINA - trošak provođenja dražbe	2.800,00
Troškovi procjene	2.125,00
Ekonomski troškovi nekretnine, komunalni troškovi, energija isl.)	18.148,45
Stvarni troška stečajnog upravitelja - putni tošak	2.579,00
Trošak geodete	8.500,00
UKUPNO	346.617,25

Ukupni direktni troškovi koji terete nekretninu iznose 346.617,25 kn

Nekretnine podliježu plaćanju poreza na dodanu vrijednost s obzirom na to, da je za njih izdana lokacijska dozvola br. 3/2013 sukladno Zakonu o PDV-u čl. 40. stavak 6.

b) **Indirektni troškovi**

PREGLED INDIREKTNIH TROŠKOVA	
opis	iznos
Trošak platnog prometa (banke, FINA)	6.179,10
Bruto plaće djelatnika	64.487,00
Plaćeni PDV	10.743,00
Javni bilježnik	650,00
Pečat	187,50
Uredski materijal	547,40
Odvjetnički troškovi	2.525,00
Knjigovodstvene usluge	38.000,00
Stvarni trošak stečajnog upravitelja (putni i sl.) koji nije direktan trošak	10.891,00
Refundacija troškova SU (pošta, biljezi, gruntovnica, Hitro-HR, FINA itd)	1.523,15
SVEUKUPNO INDIREKTNI TROŠKOVI	135.733,15

Indirektni troškovi nisu u izravnoj vezi s unovčenjem nekretnine ali su nastali u stečajnom postupku u vezi sa stečajnom masom. Namiruju se iz ostvarene stečajne mase razmjerno učešću vrijednosti prodane imovine u ukupnoj vrijednosti stečajne mase. Pri tome se, za unovčenu imovinu, uzima za ukupnu vrijednost stečajne mase iznos kupovnine, a za neprodanu imovinu utvrđena vrijednost stečajne mase iz elaborata sudskog vještaka, odnosno utvrđena vrijednost iz zaključka o prodaji, ako je on donesen.

Ukupna vrijednost predvidive stečajne mase i učešće prodane imovine u njoj je slijedeća:

PREGLED UNOVČENE I PREDVIDIVE PREOSTALE STEČAJNE MASE ZA UNOVČENJE				
r.b.	opis imovine	vrijednost imovine (predvidiva ili ostvarena prodajom)	učešće u vrijednosti stečajne mase %	razmjerni dio indirektnih obveza stečajne mase
	PRETHODNO UNOVČENA NEOPTEREĆENA IMOVINA	52.333,80	0,94	952,72
1	Peugeot Partner 16 HDI	15.200,00		170,85
2	Obiteljska kuća, ZK.UL 210, k.č.br. 784	206.000,00		3.747,24
3	Obiteljska kuća, ZK UL 2755, k.č.br. 710	355.000,00		6.466,22
4	Građevinsko zemljište, k.č.br.1508, 1509	2.563.000,00		44.629,25
	PRETHODNO UNOVČENA OPTEREĆENA IMOVINA	3.139.200,00	56,44	55.013,56
	UKUPNO UNOVČENA STEČAJNA MASA DO OBRAČUNA	3.191.533,80	57,38	55.966,28
5	Građevinsko zemljište, k.č.br.1752/3, Obiteljska kuća, k.č.br.1752/4, Malo zemljište, k.č.br.1752/9 sve Utinjska 21, ZAGREB	1.341.743,00	56,59	45.141,76
	UKUPNA KUPOVNINA ZA STEČAJNU MASU ZA KOJU SE RADI OBRAČUN	1.341.743,00	56,59	45.141,76
6	Malo zemljište, k.č.br. 2891/11	4.001,00	0,17	134,61
7	Malo zemljište, k.č.br. 2888/2	3.001,00	0,13	100,97
8	Malo zemljište, k.č.br. 2889/2	401,00	0,02	13,49
9	Malo zemljište, k.č.br.2890/2	1.801,00	0,08	60,59
10	Malo zemljište, k.č.br.2893/2	4.001,00	0,17	134,61
11	Malo zemljište, k.č.br.1415/11	1.801,00	0,08	60,59
12	Malo zemljište, k.č.br.1415/13	801,00	0,03	26,95
13	Malo zemljište, k.č.br.1415/15	1.801,00	0,08	60,59
14	Malo zemljište, k.č.br.1426/4	7.001,00	0,30	235,54
15	Malo zemljište, k.č.br.1427/21	6.501,00	0,27	218,72
16	Malo zemljište, k.č.br.824/5	12.048,00	0,51	405,34
17	Stan E-2, k.č.br.2891/2	496.000,00	20,92	16.687,48
18	Stan E-8, k.č.br.2891/2	490.000,00	20,67	16.485,62
	UKUPNI IZNOS NEUNOVČENE MASE PRIJE OBRAČUNA:	2.370.901,00	42,62	79.766,87
	PREDVIDIVA UKUPNA VRIJEDNOST STEČAJNE MASE U POSTUPKU	5.562.434,80	100,00	

Iz pregleda unovčene i predvidive ukupne stečajne mase vidljivo je da vrijednost prodane nekretnine, za koju se radi obračun (pod r.br. 5), sudjeluje sa 56,59 % u ukupnom iznosu neunovčene mase prije obračuna. Taj postotak se primjenjuje i na dio stvarno nastalih indirektnih troškova tijekom stečajnog postupka kao i na iznos nagrade stečajnog upravitelja.

Ukupan iznos indirektnih troškova nastalih u dosadašnjem dijelu stečajnog postupka od 135.733,15 kuna umanjuje se za iznos troškova kojima su terećeni razlučni vjerovnici kod prethodno prodane imovine u iznosu od 55.966,28 kuna tako da ukupan iznos indirektnih troškova za izračun razmjernog opterećenja prodane imovine u odnosu na još neunovčenu iznosi 79.766,87 kuna.

Sukladno učešću u vrijednosti neunovčene stečajne mase, razlučni vjerovnik sudjeluje u indirektnim troškovima sa 56,59 % što iznosi ukupno 45.140,07 kn.

Nagrada stečajnog upravitelja utvrđuje se sukladno Uredbi Vlade RH objavljene u NN br. 105/2015., prema predvidivom unovčenju stečajne mase do kraja postupka te sukladno članku 7. Uredbe nagrada se utvrđuje na način prikazan u tablici:

IZAČUN NAGRADE STEČAJNOM UPRAVITELJU			
opis	na iznos	%	iznos
do 100.000,00 kn	100.000,00	16	16.000,00
od 100.001,00 do 300.000,00	200.000,00	12	24.000,00
od 300.001,00 do 500.000,00	200.000,00	10	20.000,00
od 500.001,00 do 1.000.000,00	500.000,00	8	40.000,00
od 1.000.001,00 do 5.000.000,00	1.370.901,00	7	95.963,07
od 5.000.001,00 do 5.886.141,80		6	0,00
Ukupno predviđena nagrada stečajnom upravitelju za neunovčenu masu	2.370.901,00		195.963,07
Razmjerni dio nagrade koji tereti nekretninu		56,59	110.899,64
7,5% doprinos za zdravstvo		7,50	8.317,47
Dio nagrade koji tereti unovčene nekretnine II BRUTO			119.217,12

Razmjerni dio nagrade na teret razlučnog vjerovnika u iznosu od 56,59 % iznosi 119.217,12 kn

S obzirom na to, da nakon unovčenja stečajne mase i odobrenja završnog računa do zaključnog izvješća nastaju troškovi, potrebno je predvidjeti i te troškove:

PREGLED REZERVIRANIH TROŠKOVA	
opis	iznos
Naknade za platni promet i zatvaranje računa	600,00
Troškovi arhiviranja	5.000,00
FINA - javna objava financijskih izvješća	250,00
Knjigovodstvo (vođenje knjigovodstva i izrada završnog računa)	3.000,00
Stvarni troškovi stečajnog upravitelja nakon završnog izvješća	1.000,00
SVEUKUPNO REZERVACIJA ZA PREDVIDIVE TROŠKOVE	9.850,00

Razmjerni dio rezerviranih troškova na teret razlučnog vjerovnika u iznosu od 56,59 % iznosi 5.574,12 kn

REKAPITULACIJA STVARNIH TROŠKOVA:

1.) Direktni troškovi vezani za nekretninu	346.617,25 kn
2.) Indirektni troškovi	
• 56,59 % od nastalih tijekom postupka umanjениh za već plaćene	45.140,07 kn
• 56,59 % od ukupne predvidive nagrade stečajnog upravitelja do kraja postupka (uvećano za doprinos)	119.217,12 kn
• 56,59 % od rezerviranih troškova do zaključnog izvješća	5.574,12 kn
Ukupno:	516.548,56 kn

Ukupno stvarni troškovi unovčenja čl. 254 SZ iznose 516.548,56 kn.

PRIJEDLOG UČEŠĆA RAZLUČNIH VJEROVNIKA U STVARNIM TROŠKOVIMA UNOVČENJA I DIOBI KUPOVNINE:

Svaki od razlučnih vjerovnika sudjeluje u stvarnim troškovima unovčenja i diobi kupovnine razmjerno učešću procijenjene vrijednosti nekretnine na kojoj ima razlučno pravo u prvom prednosnom redu u ukupnoj procijenjenoj vrijednosti svih nekretnina koje su činile jedinstven predmet prodaje prema slijedećem izračunu:

K.Č.BR.	ZKUL	PROCJENA VRIJEDNOSTI	ZALOŽNI VJEROVNIK (prvi red)	UČEŠĆE %
1752/4	3316	1.328.000,00		
1752/9		6.024,00		
Ukupno		1.334.024,00	B2 Kapital	85,39
1752/3	3315	228.300,00	RH Porezna uprava	14,61
Ukupna procjena		1.562.324,00		100,00

Učešće razlučnog vjerovnika B2 KAPITAL d.o.o. u troškovima unovčenja i diobi kupovnine iznosi 85,39 %, a razlučnog vjerovnika REPUBLIKA HRVATSKA, MF, PU 14,61 % što u kunama iznosi prema slijedećem pregledu:

B2 KAPITAL: -učešće u kupovnici iznosi $(1.341.743,00 \text{ kn} \times 85,39\%) = 1.145.714,35 \text{ kn}$,
-učešće u troškovima unovčenja $(516.548,56 \times 85,39\%) = 441.080,82 \text{ kn}$.

RH, PU: -učešće u kupovnici iznosi $(1.341.743,00 \text{ kn} \times 14,61\%) = 196.028,65 \text{ kn}$,
-učešće u troškovima unovčenja $(516.548,56 \times 14,61\%) = 75.467,74 \text{ kn}$.

Razlučni vjerovnik B2 KAPITAL d.o.o. OIB:57509775367, Radnička cesta 41, Zagreb ima uknjiženo založno pravo (nije stečajni vjerovnik) na unovčenim nekretninama u ukupnom iznosu plus zatezne kamate od 11.800.000,00 kuna.

U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka ovaj razlučni vjerovnik naplatio je dio svoje tražbine u iznosu od 2.330.209,78 kuna unovčenjem nekretnine u vlasništvu dužnika zk.ul. 3287, k.č.br. 1508 i 1509, k.o. Klara.

Budući da, B2 KAPITAL ima pravo na dio kupovnine u iznosu od 1.145.714,35 kuna, od ostvarene kupovnine umanjuje se iznos od 441.080,82 kuna za troškove sukladno čl. 254. st.3. SZ, razlučnom vjerovniku ostaje za isplatu iznos od 704.633,53 kuna.

Stečajni upravitelj predlaže da se pripadajući iznos od 704.633,53 kuna isplati razlučnom vjerovniku B2 KAPITAL d.o.o., a preostala razlika tj. troškovi u iznosu od 441.080,82 kuna, uplati u korist računa stečajnog dužnika otvoren kod SLATINSKE BANKE, IBAN: HR8624120091120013436.

Razlučnom vjerovniku REPUBLIKA HRVATSKA, Ministarstvo financija, Porezna uprava priznata je tražbina u iznosu od 3.486.672,01 kuna koja je u cijelosti osigurana razlučnim pravom na nekretninama i pokretninama.

Tijekom ovog stečajnog postupka RH, MF, PU naplatila je dio svoje tražbine u iznosu od 170.638,73 kuna unovčenjem nekretnina i 8.257,15 kuna nakon unovčenja pokretnine, vozila PEUGEOT PARTNER. Nenaplaćena priznata tražbina ovog vjerovnika iznosi 3.307.776,13 uvećana za kamate.

Budući da, RH, MF, PU ima pravo na dio kupovnine u iznosu od 196.028,65 kuna, od ostvarene kupovnine umanjuje se iznos od 75.467,74 kuna za troškove sukladno čl. 254. st.3. SZ, razlučnom vjerovniku ostaje za isplatu iznos od 120.560,91 kuna.

Stečajni upravitelj predlaže da se pripadajući iznos od 120.560,91 kuna isplati razlučnom vjerovniku REPUBLIKA HRVATSKA, Ministarstvo financija, Porezna uprava, a preostala razlika tj. troškovi u iznosu od 75.467,74 kuna, uplate u korist računa stečajnog dužnika otvoren kod SLATINSKE BANKE, IBAN: HR8624120091120013436.

Stečajni upravitelj
Krešimir Fučkar mag.oec.