

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
14. ST – 722/11.

Dužnik: VOLJAK d.o.o. u stečaju,
OIB: 28554511223
stečajni upravitelj Anči Bašić dipl.oec.

U Splitu 19.09.2022.

PREDMET: Obračun troškova unovčenja sukladno članku 254.st. 3 Stečajnog zakona

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj 1.ST-722/2011 od dana 22.kolovoza 2022.godine, kupcu društvu Aktuell d.o.o. Vukovar, OIB: 58415393177, dosuđena je nekretnina stečajnog dužnika oznake: čest.zgr 980, zgrada, vrt, površine 353 m2, zgrada površine 80 m2, vrt površine 273 m2, 981 zgr, zgrada površine 67 m2 i čest.zem. 1452 vrt, površine 828 m2, odnosno sveukupne površine 1248 m2 iskazane u ZU 2061 k.o. Solin.

Predmetna nekretnina dosuđena je kupcu za iznos od 650.713,95 kn / 86.364,58 €, koja cijena je bila najpovoljnija.

U točki III rješenja određeno je da će se nakon pravomoćnosti rješenja i nakon što kupac Aktuell d.o.o. u cijelosti isplati kupovinu izvršiti će se uknjižba prava vlasništva nekretnine pobliže opisane u točki I rješenje o dosudi, te će se provesti brisanje svih prava i tereta koji su upisani u zemljišno knjižnom ulošku 2061 K.O. Solin.

FINA je u svom dopisu klasa: O/110-10/21-01/1838 od 26.08.2022. godine dostavila obavijest o uplaćenju kupovini koju je izvršio kupac Aktuell d.o.o., OIB: 58415393177 u iznosu od 550.428,37 kn, te uz uplaćenu jamčevinu od 100.285,58 čime je u potpunosti isplaćena kupoprodajna cijena od 650.713,95 kn.

Na nekretninama iskazanim u zkul. 2061 k.o. Solin upisano je založno pravo, u korist RH Ministarstva Financija, Porezne uprave, Područni ured Split OIB: 1868341697. Prodana nekretnina je korištena duže od dvije godine pa se na prodanu nekretninu, sukladno Zakonu o PDV-u ne obračunava PDV.

Sukladno članku 254. stečajni upravitelj je dužan dostaviti obračun troškova unovčenja u roku od 8 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi. Budući da je rješenje od dosudi postalo pravomoćno dana 08.rujna 2022. to se u privitku dostavlja obračun troškova unovčenja.

Odredbom čl. 248 SZ-a propisano je da će se nakon unovčenja stvari ili prava na kojem postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi iz iznosa dobivenog prodajom:

1. Namiriti troškovi unovčenja iz čl. 254. SZ-a
2. Namiriti tražbine razlučnih vjerovnika prema redosljedu odrenenom pravilima ovršnog postupka
3. Preostali iznos predati stečajnom upravitelju za namirenje stečajnih vjerovnika.

U tijeku stečajnog postupka stečajni dužnik je ostvario priliv s više osnova pa u privitku dostavljam pregled ostvarenog priliva sa projekcijom unovčenja do kraja stečajnog postupka.

Tečaj konverzije 1 € = 7,53450 kn

Tablica 1: Ostvareni priliv od prodaje sa projekcijom unovčenja do kraja stečajnog postupka.

R.br.	PRILIV	IZNOS U KN	iznos EUR	% učešća
I	OSTVARENA NAPLATA			
1.	Naplata od kupaca	15.032,66	1.995,18	0,79654029
2.	Prihod od kamata	83,13	11,03	0,00440484
3.	Prihod po dionicama Pominvest d.d.	6.513,96	864,55	0,34515725
4.	Naplata po presudama	65.374,24	8.676,65	3,46400546
5.	Prodaja nekretnine putem FINE	650.713,95	86.364,58	34,4795851
	UKUPNO REALIZIRANO	737.717,94	97.911,99	39,089693

II	OČEKIVANA NAPLATA			
6.	Prodaja nekretnine u K.o. Klis	1.149.526,20	152.386,32	60,910307

SVEUKUPAN PRIHOD	1.887.244,14	250.298,31	100
-------------------------	---------------------	-------------------	------------

U točki 1. i točki 4 naveden je priliv koji je ostvaren naplatom potraživanja od kupaca redovnim putem po opomenama, te potraživanja koja su naplaćena u sudskim postupcima koji su pokrenuti u tijeku stečajnog postupka.

U točki 2. naveden je priliv s osnova kamata, a u točki 3. dividende za dionice Pominvest d.d.

U točki 5. naveden je priliv koji je ostvaren prodajom elektroničkom javno dražbom na FINI a koji iznos je uplatio kupac koji je dao najbolju ponudu.

U točki 6. navedena je vrijednost prodaje za koju se očekuje da će se ostvariti prodajom nekretnine u k.o. Klis, a čija prva prodaja je oglašena prikupljanjem pisanih ponuda. Očekivani prihod je iskazan u iznosu od 75 % od procijenjene vrijednosti iste nekretnine. Naime prva prodaja je oglašena za dan 23.rujna ove godine po procijenjenoj vrijednosti, a iz sudske prakse se pokazalo da se prodaja u pravilu realizira tek na nekoj od slijedećih dražbi i to u iznosu koji je manji od procijenjene vrijednosti jer se svaka daljnja prodaja umanjuje za određeni postotak, stoga u obračunu predlažem iznos koji odgovara 75 % procijenjene vrijednosti.

Sukladno ovako iskazanim iznosima unovčenja imovine, obračunato je razmjerno učešće svake stavke unovčene imovine ponaosob u ukupnom unovčenju.

Prema navedenom nekretnina koja je bila predmet ove prodaje, a na kojoj je upisano založno pravo sudjeluje u ukupno naplaćenom i očekivanom prilivu sa 34,48 %.

Odredbama SZ kao i pravnom shvaćanju prihvaćenom na sjednici odjela trgovačkih i drugih sudova održanoj dana 18.03.2019. godine, precizirano je da se iz iznosa ostvarenog prodajom nekretnine na kojima postoji založno pravo upisano u javnoj knjizi, namiruju troškovi unovčenja.

Troškovi unovčenja koji terete nekretninu dijele se na:

1. Direktne troškove koji su direktno vezani uz nekretninu,
2. Indirektne troškove koji se prema pravnom shvaćanju usvojenom na sjednici sudaca VTS-a iz 2008.godine namiruju razmjerno, a odnose se na troškove koji nisu u izravnoj vezi sa unovčenjem stvari ali su nastali radi cjelokupne stečajne mase.

Ad1.) Direktni troškovi su troškovi koji u cijelosti terete ostvarenu kupovinu i izuzimaju se iz kupovine u punom iznosu. U ovoj prodaji direktni troškovi su :

Red.br.	Vrsta direktnog troška	Iznos u KN	Iznos u €
2.	Trošak procjene sudskog vještaka	8.000,00	1.061,78
3.	Trošak prodaje na Fini	2.100,00	278,72
	UKUPNO DIREKTNI TROŠAK	10.100,00	1.340,50

Tečaj konverzije 7,53450

Ad2) Indirektni troškovi

U tablici indirektnih troškova daje se prikaz troškova zaključno s danom 13.09.2022. koji se iz kupovine namiruju razmjerno, tj. sukladno učešću ostvarene kupovine u ukupnim prihodima. koje iskazujem odvojeno ovisno o tome da li su već isplaćeni ili će tek biti isplaćeni

Indirektni trošak

Red.br.	Vrsta troška	Iznos troška	
1.	Trošak banke	289,40	
2.	Trošak sudskog vještaka	5.000,00	
3.	Trošak uredskog materijala	423,80	
4.	Trošak FINE	2.776,10	
5.	Trošak sudske pristojbe i biljezi	3.935,00	
6.	Trošak zaštite voda	3.576,49	
7.	Trošak javnog bilježnika	3.442,93	
8.	Trošak ptt, izrada pečata i dr	2.191,20	
9.	Trošak HT po ovrsi	2.623,25	
10.	Trošak SKDD	49.391,74	
11.	Trošak odvjetnika	13.354,03	
	UKUPNO ISPLAĆENI TROŠKOVI	87.003,94	11.547,41 €
12.	Trošak vođenje knjigovodstva	75.000,00	
13.	Trošak FINA	235,00	
14.	Trošak Poštarina	150,00	
15.	Trošak sudski vještak proc.nek.k.o. Klis	4.158,00	
16.	Trošak za odvjetničke usluge	8.000,00	
17.	Trošak geodeta	9.000,00	
18.	Trošak SKDD tekući računi + blokada	104.075,06	
19.	Tr.objave oglasa Slobodna Dal. (Zoglasa)	7.500,00	
20.	Trošak banke – platni promet	10.000,00	
21.	Trošak arhiviranja dokumentacije	10.000,00	
22.	Trošak sudska pristojba (2000 +350)	2.350,00	
23.	Ostali sitan trošak	1.500,00	
24.	Bruto nagrada st.upravitelja + dop.zdr.osig	174.265,12	
25.	Naknada troškova st.upravitelja bruto +z.o.	17.916,67	
	Ukupni neplaćeni troškovi	424.149,85	56.294,36 €
	SVEUKUPNO INDIREKTNi TROŠAK	511.153,79	67.841,77 €

Indirektni troškovi iskazani u tablici pod rednim brojem od 1. zaključno s brojem 11 odnose se na troškove koji su nastali tijekom postupka te su u cijelosti namireni.

U tijeku 2013.godine žiro račun stečajnog dužnika je blokiran te se naplata troškova provodila prisilnim putem blokadom računa, i to najvećim dijelom po ovrsi za trošak SKDD-a. Ukupno podmireni indirektni troškove iznos 87.003,94 kn / 11.547,41 €.

Indirektni troškovi iskazani od rednog broja 12. zaključno s rednim brojem 25. odnose se na troškove koji su nastali ili će nastati do zaključenja stečajnog postupka, a koji nisu plaćeni.

U točki 24. iskazan je trošak bruto nagrade stečajne upraviteljice uvećan za doprinos zdravstvenog osiguranja, a obračun nagrade izvršen prema Uredbi Vlade RH primjenom tablice članak 7. U vrijednost stečajne mase uračunata je unovčena stečajna masa te očekivani prihod od prodaje nekretnine u k.o. Klis koja je oglašena na prodaju.

Tečaj konverzije 1 € = 7,53450 kn

Vrijednost stečajne mase	Iznos	%	Iznos nagrade	
do 100.000,00	100.000,00	16	16.000,00	
od 100.000,01-300.000,00	200.000,00	12	24.000,00	
od 300.000,01-500.000,00	200.000,00	10	20.000,00	
od 500.000,01-1.000.000,00	500.000,00	8	40.000,00	
od 1.000.000,01-1887.244,14	887.244,14	7	62.107,09	
Bruto iznos nagrade za do sada unovčenu st.masu			162.107,09	21.515,31

Na bruto iznos izračunate nagrade obračunava se 7,5 % doprinos na zdravstveno osiguranje u iznosu od 12.158,03 kn, pa ukupan iznos troška nagrade stečajnog upravitelja iznosi 174.265,12 kn, (23.128,96 €).

U točki 25. iskazani su troškovi stečajnog upravitelja nastali u tijeku postupka koji se odnose na korištenje osobnog vozila, telefona i mobitela za potrebe obavljanja dužnosti st.upravitelja, vodeći računa da je sjedište društva nalazi u Solinu kao i imovina, te Porezna uprava, katastar i zemljišnik. Troškovi se predlažu u paušalnom iznosu od 1.000 kn godišnje što za 12 godina iznosi 12.000,00 kn neto te uvećano za pripadajuće poreze i doprinose iznosi 17.916,67 kn (2.377,95 €).

Sveukupni indirektni trošak iznosi 511.153,79 kn (67.841,77 €) pa pripadajući iznos troškova koji razmjerno terete nekretninu pod zalogom prema postotnom udjelu od 34,48 % u iznosi ukupno 176.245,83 kn (23.391,84 €).

Rekapitulacija troškova koji terete nekretninu sukladno čl. 254 SZ:

1. Direktni trošak	10.100,00 kn	1.340,50 €
2. Indirektni trošak	176.245,83 kn	23.391,84 €
<u>Ukupan trošak</u>	186.345,83 kn	24.732,34 €

Kako su stvarni troškovi unovčenja znatno viši od paušalnih 5% od vrijednosti unovčene nekretnine, predlaže se sudu odrediti troškove unovčenja u stvarnoj visini od 186.345,83 kn (24.732,34 €).

Slijedom navedenog razlučnom vjerovniku RH MF Porezna uprava, od ukupno ostvarene kupovine nakon odbitka troškova unovčenja pripada iznos od 464.368,12 kn / 61.632,24 €, (650.713,95 kn – 186.345,83 kn).

U odnosu na utvrđeno činjenično stanje stečajne mase i dostavljeni prijedlog za razdiobu kupovine ostvarene u ovom postupku, predlaže se zakazati ročište radi utvrđivanja troškova i razdiobe kupovine razlučnom vjerovniku.

Stečajna upraviteljica
Anči Bašić dipl.oec.

Tečaj konverzije 1 € = 7,53450 kn