

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, 15. svibnja 2023

PREDMET: Obračun troškova unovčenja predmeta razlučnog prava stan E-8 (čl. 254 SZ)
(ispravak obračuna od 11. siječnja 2023 godine sukladno rješenju suda St-4340/2016-287)

Rješenjem stečajnog suda od 14. rujna 2021. godine posl. br. 4 St-4340/2016-207 određena je prodaja nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika IMAGO STUDIO d.o.o. u stečaju, Zagreb, Franje Hermana 13/A, OIB 26389176131, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama upisanih kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišno knjižni odjel Novi Zagreb: kat. čestica 2891/2, stambena zgrada br. 35A, Sisačka cesta, Odvojak 2 i dvorište, upisana u zk.ul. 3662 k.o. Klara, i to:

8. Suvlasnički dio: 1467/10000 Etažno vlasništvo (E-8) povezan s pravnom vlasništvu na trosobnom stanu oznake B-8 u potkrovlju stambene zgrade oznake B, koji se sastoji od ulaznog prostora, kuhinje, blagovanja i boravka, 2 sobe, kupaonice i terase, s pripadajućim parkirnim mjestom oznake P-6 koje se nalazi u dvorištu iza objekta ukupne netto korisne površine 59,66 čm;

Sukladno čl. 254. SZ, stečajni upravitelj dostavlja obračun troškova unovčenja za predmetnu nekretninu. Tečaj EUR za konverziju = 7,53450

Zaključkom o prodaji suda 4 St-4340/2016-207 utvrđena je vrijednost nekretnine u iznosu 490.000,00 HRK, odnosno 65.034,18 EUR te unovčenje elektroničkom javnom dražbom koju će provesti Financijska agencija. Nakon provedene dražbe rješenjem o dosudi br. 4 St-4340/2016-256 od 31. kolovoza 2022. nekretnina je dosuđena kupcu UCOM d.o.o., Mursko Središće, Ruđera Boškovića 19, OIB: 43495403781. Nekretnina je prodana elektroničkom javnom dražbom putem FINE za iznos od 497.500,00 HRK ili 66.029,60 EUR. Rješenjem suda St-4340/2016-287 zadržana je jamčevina ponuditelja koji nisu uplatili kupovninu u ukupnoj vrijednosti od 13.006,84 EUR/98.000,04 HRK sukladno odredbe čl. 106. st. 3. Ovršnog zakona radi nadoknade razlike između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji tako da ukupna kupovнина iznosi 79.036,44 EUR/595.500,04 HRK.

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 stečajnu masu:

a) **Direktni troškovi** nekretnine:

| | |
|---------------------------------------|-----------------------------|
| - Trošak sudskog vještaka za procjenu | 1.000,00 HRK, (132,72 EUR), |
| - Trošak FINE za provođenje dražbe | 900,00 HRK, (119,45 EUR), |
| Ukupno: | 1.900,00 HRK, (252,17 EUR) |

Direktni troškovi koji teret nekretninu iznose 252,17 EUR ili 1.900,00 HRK.

Nekretnina je oslobođena od plaćanja poreza na dodanu vrijednost temeljem čl. 40. st. 1. točka j. i k. Zakona o porazu na dodanu vrijednost u trenutku prodaje.

b) **Indirektni troškovi**

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 uzima iznos kupovnine za ukupnu vrijednost stečajne mase za prodanu imovinu, a za neprodanu imovinu utvrđena vrijednost stečajne mase iz elaborata sudskog vještaka, odnosno utvrđena vrijednost iz zaključka o prodaji ako je on donesen.

U ovom trenutku stečajna masa nije unovčena u cijelosti, te je ukupna vrijednost stečajne mase i učešće prodane imovine u njoj slijedeća (u HRK):

| OBRAČUN TROŠKOVA UNOVČENJA IMOVINE NA KOJOJ POSTOJI RAZLUČNO PRAVO | | | |
|--|---|--|--|
| 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 | 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 | 39.863,65 |
| 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 | 45.140,07 |
| 6 | Malo zemljište, k.č.br. 2891/11 | 4.001,00 | |
| 7 | Malo zemljište, k.č.br. 2888/2 | 3.001,00 | |
| 8 | Malo zemljište, k.č.br.2890/2 | 1.801,00 | |
| 9 | Malo zemljište, k.č.br. 2889/2 | 1.301,00 | |
| 10 | Malo zemljište, k.č.br.2893/2 | 4.001,00 | |
| 11 | Malo zemljište, k.č.br.1415/11 | 1.801,00 | |
| 12 | Malo zemljište, k.č.br.1415/13 | 801,00 | |
| 13 | Malo zemljište, k.č.br.1415/15 | 1.801,00 | |
| 14 | Malo zemljište, k.č.br.1426/4 | 7.001,00 | |
| 15 | Malo zemljište, k.č.br.1427/21 | 6.501,00 | |
| PRETHODNO UNOVČENA OPTEREĆENA IMOVINA | | 4.512.953,00 | 77,55 |
| UKUPNO UNOVČENA STEČAJNA MASA DO OBRAČUNA | | 4.565.286,80 | 78,45 |
| 16 | Stan E-2, k.č.br.2891/2 | 646.799,97 | 11,11 |
| 17 | Stan E-8, k.č.br.2891/2 | 595.500,04 | 10,23 |
| STEČAJNA MASA ZA KOJU SE RADI OBRAČUN | | 1.242.300,01 | 21,35 |
| 18 | Malo zemljište, k.č.br.824/5 | 12.048,00 | 0,21 |
| UKUPNI IZNOS NEUNOVČENE MASE PRIJE OBRAČUNA: | | 12.048,00 | 0,21 |
| PREDVIDIVA UKUPNA VRIJEDNOST STEČAJNE MASE U POSTUPKU | | 5.819.634,81 | 100,00 |
| UNOVČENA MASA U STEČAJNOM POSTUPKU: | | 5.807.586,81 | 99,79 |

Iz pregleda ostvarene i predvidive stečajne mase, vrijednost prodane nekretnine pod r.b. 17 sudjeluje sa 10,23 %, u predvidivoj stečajnoj masi do kraja postupka pa se taj postotak primjenjuje i na dio stvarno nastalih indirektnih troškova tijekom stečajnog postupka u iznosu od 174.952,17 kuna ili 23.220,14 EUR.

Pregled stvarno nastalih indirektnih troškova u HRK tijekom stečajnog postupka koji se razmjerno dijele na prodanu imovinu:

| PREGLED INDIREKTNIH TROŠKOVA | |
|--|-------------------|
| opis | iznos |
| Trošak platnog prometa (banke, HGK, FINA) | 7.295,53 |
| Bruto plaće djelatnika | 63.484,75 |
| Plaćeni PDV | 12.133,00 |
| Javni bilježnik | 650,00 |
| sudski troškovi | 375,00 |
| Uredski materijal, zakup prostora | 4.112,40 |
| Odvjetnički troškovi | 6.400,00 |
| Knjigovodstvene usluge | 60.000,00 |
| Stvarni trošak stečajnog upravitelja (putni i sl.) koji nije direktan trošak | 18.541,00 |
| Refundacija troškova SU (pošta, biljezi, gruntnovnica, Hitro-HR, FINA itd) | 1.960,49 |
| SVEUKUPNO INDIREKTNI TROŠKOVI | 174.952,17 |

Sukladno tome:

Razmjerni dio indirektnih troškova na teret razlučnog vjerovnika od 10,23 % iznosi 17.902,16 HRK/2.376,02 EUR.

- c) **Nagrada stečajnog upravitelja** utvrđuje se sukladno Uredbi Vlade RH objavljene u NN br. 105/2015., prema očekivanom unovčenju stečajne mase te sukladno članku 7. Uredbe nagrada se utvrđuje na način prikazan u tablici (iznosi u HRK):

| IZAČUN NAGRADE STEČAJNOM UPRAVITELJU ZA NEKRETNINU E-8 | | | |
|---|--------------|--------------|------------------|
| 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 | 4.000.000,00 | 7 | 280.000,00 |
| od 5.000.001,00 do 5.886.141,80 | 819.634,81 | 6 | 49.178,09 |
| Ukupna nagrada stečajnom upravitelju za predviđenu vrijednost unovčene mase | 5.819.634,81 | | 429.178,09 |
| Razmjerni dio nagrade koji tereti nekretninu | | 10,23 | 43.916,08 |
| 7,5% doprinos za zdravstvo | | 7,50 | 3.293,71 |
| Dio nagrade koji tereti unovčene nekretnine II BRUTO | | | 47.209,79 |

Razmjerni dio nagrade na teret razlučnog vjerovnika od 10,23 % iznosi 6.265,82 EUR/47.209,79 HRK.

- d) S obzirom na to, da nakon unovčenja stečajne mase i odobrenja završnog računa do zaključnog izvješća nastaju troškovi, potrebno je predvidjeti i raspodjelu tih troškova na unovčenu imovinu (iznosi u HRK):

| 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 |

Ukupni predvidivi razmjerni dio rezerviranih troškova na teret razlučnog vjerovnika u postotku od 10,23 % iznosi 1.007,66 HRK ili 133,74 EUR.

Rekapitulacija stvarnih troškova:

| | |
|---|------------------------------------|
| e) Direktni troškovi vezani za nekretninu | 1.900,00 HRK, (252,17 EUR), |
| f) Indirektni troškovi | 17.902,16 HRK, (2.376,02 EUR), |
| g) Nagrada stečajnog upravitelja | 47.209,79 HRK, (6.265,82 EUR), |
| h) Razmjerni dio rezerviranih troškova | <u>1.007,66 HRK, (133,74 EUR),</u> |
| Ukupno: | 68.019,61 HRK, (9.027,75 EUR) |

| |
|---|
| Ukupno stvarni troškovi unovčenja čl. 254 SZ iznose 9.027,75 EUR ili 68.019,61 HRK |
|---|

Na temelju ugovora o založnom pravu od 02. prosinca 2011 godine nekretnina je bila opterećena razlučnim pravom vjerovnika REPUBLIKA HRVATSKA, Ministarstvo financija, Porezna uprava u iznosu od 967.618,76 kuna ili 128.425,08 EUR zajedno sa pripadajućim kamatama prema Uredbi o visini zatezne kamate na zakašnjelo plaćanje javnih prihoda i ostalih uvjeta iz citiranog Ugovora i to upisom broj Z-60224/11.

Budući da je prodajom ostvarena ukupna kupovna u iznosu od 79.036,44 EUR/595.500,04 HRK, od ostvarene kupovine umanjuje se iznos od 9.027,75 EUR ili 68.019,61 HRK za troškove unovčenja, razlučnom vjerovniku ostaje za isplatu iznos od 70.008,69 EUR ili 527.480,47 HRK.

Stečajni upravitelj predlaže da se iznosom od 70.008,69 EUR/527.480,47 HRK namiri razlučni vjerovnik REPUBLIKA HRVATSKA, Ministarstvo financija, Porezna uprava, a preostala razlika u visini troškova unovčenja u iznosu od 9.027,75 EUR/68.019,61 HRK se uplati u korist računa stečajnog dužnika otvoren kod Slatinske banke, IBAN: HR8624120091120013436.

Stečajni upravitelj
Krešimir Fučkar mag.oec.