

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Stalna služba u KARLOVCU

Zagreb, 30.07.2021.g.

Na posl.br.: **St-2592/2018**

STEČAJNI DUŽNIK: Stečajna masa iza OPTICOM MEDIA d.o.o. u stečaju iz
Zagreba, Ulica Pere Budmanija 5, OIB: 46591338698

PREDMET: Obračun troškova sukladno članku 254. Stečajnog zakona

Nekretnine stečajnog dužnika prodane su putem elektroničke javne dražbe čime je unovčen dio stečajne mase. Obzirom na ostvarene kupoprodajne cijene obračunavaju se troškovi sukladno čl. 254. Stečajnog zakona.

A Nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, i to 50. suvlasnički dio 154/10000 etažno vlasništvo E-50 u naravi poslovni prostor u prizemlju ukupne površine 50,20 čm, u etažnom elaboratu označeno oznakom **T1** neodvojivo povezano sa kč.br. 4607/2 stambeno poslovna zgrada i dvorište u Zagrebu, Dinarski put br. 1D površine 1580 m2 upisano u zk.ul. 8014 k.o. Vrapče novo prodana je za iznos od **280.469,85 kn**.

Trošak unovčenja predmeta razlučnog prava odnosno stvarno nastali troškovi koji terete predmetnu nekretninu, iznose kako slijedi:

- Trošak prodaje nekretnine	
elektroničkom javnom dražbom	450,00 kn
- Osiguranje nekretnine	535,52 kn
- Pričuva	2.259,00 kn
- Čistoća	662,58 kn
- Grad Zagreb (KN, NUV)	1.385,40 kn
- Trošak izrade pečata (razmjerno)	54,51 kn
- Trošak računovodstva (razmjerno)	2.920,50 kn
- Trošak nagrade stečajnom upravitelju (razmjerno)	32.715,53 kn
- Trošak vođenja računa kod banke (razmjerno)	389,40 kn

Što ukupno čini iznos od **41.372,44 kn**

B Nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, 51. suvlasnički dio 237/10000 etažno vlasništvo E-51 u naravi poslovni prostor u prizemlju ukupne površine 77,20 čm, u etažnom elaboratu označeno oznakom **T2** neodvojivo povezano

sa kč.br. 4607/2 stambeno poslovna zgrada i dvorište u Zagrebu, Dinarski put br. 1D površine 1580 m² upisano u zk.ul. 8014 k.o. Vrapče novo prodana je za iznos od **420.563,20 kn.**

Trošak unovčenja predmeta razlučnog prava odnosno stvarno nastali troškovi koji terete predmetnu nekretninu, iznose kako slijedi:

- Troškovi prodaje nekretnine elektroničkom javnom dražbom	450,00 kn
- Osiguranje nekretnine	586,55 kn
- Pričuva	3.474,00 kn
- Čistoća	1.019,10 kn
- Grad Zagreb (KN, NUV)	2.130,84 kn
- Trošak izrade pečata (razmjerno)	81,78 kn
- Trošak računovodstva (razmjerno)	4.380,75 kn
- Trošak nagrade stečajnom upravitelju (razmjerno)	49.073,30 kn
- Trošak vođenja računa kod banke (razmjerno)	584,10 kn

Što ukupno čini iznos od

61.780,42 kn

Obrazloženje

Financijska agencija dostavila mi je Zahtjev za naknadu troškova za provođenje elektroničke javne dražbe, kao i račun broj 339-0621-000033 u ukupnom iznosu od 900,00 kn odnosno 450,00 kn po provedenoj dražbi.

Sa Merkur osiguranjem d.d. sklopila sam Ugovor o osiguranju nekretnina broj 446306 kojim su poslovni prostori osigurani od požara, poplave i izlivanja vode (bitno za prostore u prizemlju). Račun za premiju osiguranja 2020/17819 iznosio je 535,52 kn za poslovni prostor T1, a 586,55 kn za poslovni prostor T2.

Pričuva za poslovni prostor T1 iznosi 188,25 kn mjesečno, a za poslovni prostor T2 289,50 kn mjesečno. Obveza pričuve je obračunata od otvaranja stečajnog postupka zaključno sa srpnjem 2021. godine krajem kojeg je rješenje o dosudi postalo pravomoćno.

Račun Zagrebačkog holdinga, Podružnice Čistoća za stečajnog dužnika na adresi Dinarski put 1D iznosi 140,14 kn mjesečno. Ukupni iznos obveze od otvaranja stečajnog postupka zaključno sa srpnjem 2021. godine krajem kojeg je rješenje o dosudi postalo pravomoćno iznosi 1.681,68 kn. Obzirom da poslovni prostor T1 u zbroju površina prostora T1 i T2 nosi postotak od 39,40%, to obveza koja tereti T1 iznosi 662,58 kn, a T2 sa 60,60% površine iznosi 1.019,10 kn.

Račun Grada Zagreba za komunalnu naknadu i naknadu za uređenje voda za stečajnog dužnika na adresi Dinarski put 1D iznosi 293,02 kn mjesečno. Ukupni iznos obveze od otvaranja stečajnog postupka zaključno sa srpnjem 2021. godine krajem kojeg je rješenje o dosudi postalo pravomoćno iznosi 3.516,24 kn. Obzirom da poslovni prostor T1 u zbroju površina prostora T1 i T2 nosi postotak od 39,40%, to obveza koja tereti T1 iznosi 1.385,40 kn, a T2 sa 60,60% površine iznosi 2.130,84 kn.

Predmetne nekretnine u ukupnoj stečajnoj masi predstavljaju postotak od 97,35%. Napominjem kako razliku do 100 % ukupne stečajne mase predstavlja parkirno mjesto upisano temeljem prijedloga stečajnog upravitelja pod pretpostavkom da će se isto prodati na trećoj dražbi.

U unovčenoj stečajnoj masi od 701.033,05 kn razmjerni dio utrška za poslovni prostor T1 predstavlja 40% (280.469,85 kn), a razmjerni dio utrška za T2 60% (420.563,20 kn).

Nagrada stečajnom upravitelju obračunava se sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade za rad i naknade troškova stečajnim upraviteljima (NN 105/15) primjenom tablice vrijednosti unovčene stečajne mase i postotka i to na sljedeći način:

Ukupno unovčena vrijednost imovine 701.033,05 kn.

Do 100.000,00 kn	16%	iznos bruto nagrade	16.000,00 kn
Od 100.000,00 kn – 300.000,00 kn	12%	iznos bruto nagrade	24.000,00 kn
Od 300.000,00 kn – 500.000,00 kn	10%	iznos bruto nagrade	20.000,00 kn
Od 500.000,00 kn – 701.033,05 kn	8%	iznos bruto nagrade	16.082,64 kn

Bruto nagrada stečajnog upravitelja iznosi 76.082,64 kn. Stečajnu masu terete svi doprinosi, odnosno i bruto 2 koji u konkretnom slučaju iznosi 5.706,19 kn.

Dakle, nagrada stečajnom upravitelju za unovčenje nekretnina u Dinarskom putu 1D iznosi sveukupno 81.788,83 kn. Stoga, primjenom gore navedenih postotaka poslovni prostor T1 tereti razmjerni dio (40% od 81.788,83 kn) u iznosu od 32.715,53 kn, dok poslovni prostor T2 tereti razmjerni dio (60% od 81.788,83 kn) u iznosu od 49.073,30 kn.

Primjenom prethodno opisanog izračuna dolazimo i do iznosa predviđenih za ostale iznose razmjernog namirenja; materijalni trošak izrade pečata, računovodstvo i naknada banke za vođenje računa.

Trošak izrade pečata iznosio je ukupno 140,00 kn. U ukupnoj dosad unovčenoj stečajnoj masi to predstavlja 97,35% odnosno 136,29 kn. Stoga, primjenom gore navedenih postotaka poslovni prostor T1 tereti razmjerni dio (40% od 136,29 kn) u iznosu od 54,51 kn, dok poslovni prostor T2 tereti razmjerni dio (60% od 136,29 kn) u iznosu od 81,78 kn.

Trošak računovodstva iznosi 625,00 kn mjesečno odnosno sveukupno 7.500, kn od dana otvaranja stečajnog postupka do sastavljanja obračuna. U ukupnoj dosad unovčenoj stečajnoj masi to predstavlja 97,35% odnosno 7.301,25 kn. Stoga, primjenom gore navedenih postotaka poslovni prostor T1 tereti razmjerni dio (40% od 7.301,25 kn) u iznosu od 2.920,50 kn, dok poslovni prostor T2 tereti razmjerni dio (60% od 7.301,25 kn) u iznosu od 4.380,75 kn.

Trošak vođenja računa iznosi 1.000,00 kn. U ukupno dosad unovčenoj stečajnoj masi to predstavlja 97,35% odnosno 973,50 kn. Stoga, primjenom gore navedenih postotaka poslovni prostor T1 tereti razmjerni dio (40% od 973,50 kn) u iznosu od 389,40 kn, dok poslovni prostor T2 tereti razmjerni dio (60% od 973,50 kn) u iznosu od 584,10 kn.

II Na temelju svega iznesenog predlažem da se:

- na račun stečajnog dužnika radi podmirenja troškova unovčenja predmeta razlučnog prava i to poslovnog prostora T1 doznači od 41.372,44 kn

- na račun stečajnog dužnika radi podmirenja troškova unovčenja predmeta razlučnog prava i to poslovnog prostora T2 doznači od 61.780,42 kn

odnosno ukupno 103.152,86 kn.

Stečajni upravitelj
Antonija Galić