

ARHITEKTONSKI STUDIO d.o.o u stečaju
Kneza Višeslava 1
10 000 Zagreb
OIB: 96541496399
Zastupan po stečajnom upravitelju mr.sc. Tomislavu Strniščaku

Adresa za komunikaciju:
Tomislav Strniščak
Gorčica 10, Šenkovec
40 000 ČAKOVEC
e-mail: stecajniupravitelj.tstrniscak@gmail.com
mob: 0958444643

U Šenkovcu, 06.10.2022. godine

Naš broj: Dp-041/22-ARH

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Poslovni broj spisa: St-1502/2017

Predmet: IZRAČUN I PREGLED TROŠKOVA UNOVČENJA NEKRETNINA

I Tijekom ovog stečajnog postupka su u ovršnom postupku poslovni broj Ovr-3327/2018, ovrhovoditelja DDM INVEST III AG, Švicarska, Schochenmühlestr. 4, Baar, OIB: 42497989050, koji se vodio pri Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, prodane sljedeće nekretnine stečajnog dužnika:

- nekretnine upisane u zk.ul.br. 530, k.o. Gornji Stenjevec, k.č.br. 468/4, u naravi STAMBENA ZGRADA BR. 68 TLOCRTNE POVRŠINE 158 M2 I DVORIŠTE POVRŠINE 561 M2, BORČEC, površine 719 m2, i to 4. Suvlasnički dio: 666/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4), u naravi garaža oznake G4 u podrumu zgrade, korisne površine 29,72 m2 u planu posebnih dijelova zgrade označeno u tlocrtu podruma rozom bojom, upisano u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb,

- nekretnine upisane u zk.ul.br. 530, k.o. Gornji Stenjevec, k.č.br. 468/4, u naravi STAMBENA ZGRADA BR. 68 TLOCRTNE POVRŠINE 158 M2 I DVORIŠTE POVRŠINE 561 M2, BORČEC, površine 719 m2, i to 5. Suvlasnički dio: 1273/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5), u naravi stan oznake B2S1-trosobni stan u prizemlju korisne površine 56,85 m2, koji se sastoji od dnevnog boravka s kuhinjom i blagovaonicom, hodnika, kupaonice, dvije sobe, te pripadka stanu B2S1: terasa stvarne površine 16,16 m2 i kućni vrt stvarne površine 39,87 m2 u planu posebnih dijelova zgrade označeno u tlocrtu prizemlja svjetlozelenom bojom, upisano u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb,

- nekretnine upisane u zk.ul.br. 7451, k.o. Vrapče novo, k.č.br. 1377/2, u naravi STAMBENO-POSLOVNI OBJEKT U ZAGREBU, NIKOLE GORJANSKOG BROJ 3 I DVORIŠTE, površine 328 m2, i to 1. Suvlasnički dio: 1816/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), u naravi Poslovni prostor br. P-1 u podrumu, površine 110,15 čm, obojeno narančasto, upisana u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb,

- nekretnine upisane u zk.ul.br. 3160, k.o. Grad Zagreb, k.č.br. 2338/35, u naravi KUĆA POPISNI BROJ 4631 SA DVORIŠNOM TROKATNOM KUĆOM POPISNI BROJ 10180 I

DVORIŠTE U ULICI KNEZA VIŠESLAVA BR. 1, površine 241,5 čhv, 869 m², i to ZK tijelo I - 11. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11), u naravi poslovni prostor PP, ukupne površine 194,48 čm u potkrovlju kuće popisni broj 4631, ulica Kneza Višeslava br. 1, upisano u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb,
za ukupan iznos od 2.385.200,00 kuna.

II Osim navedene imovine stečajnog dužnika unovčeno je i kako slijedi:

1) Putem elektroničke javne dražbe koju provodi Financijska agencija, na četvrtoj elektroničkoj javnoj dražbi prodana je nekretnina stečajnog dužnika, i to 1/2 suvlasničkog dijela k.č.br. 468/15 oranica u Borčecu, ukupne površine 34 m², upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, u zk.ul.br.100192, k.o. Gornji Stenjevec, kupcu Armagor estate d.o.o., Zagreb, Miramarska cesta 24, OIB: 35067013886,
za iznos od 1,00 kuna.

2) Jednako tako, stečajni upravitelj je unovčio pokretnine stečajnog dužnika, i to:
1. dana 12.03.2020. godine unovčen je preparirani člankonožac za iznos od 50,00 kn
2. dana 12.03.2020. godine i dana 26.09.2022. unovčena su sva umjetnička djela – slike za iznos od 900,00 kn
3. dana 26.09.2022. godine unovčene su i preostale dvije slike za ukupno 200,00 kn

sveukupno za iznos od 1.150,00 kuna.

3) Jednako tako, stečajni upravitelj je ostvario prihod zakupom nekretnina – poslovnog prostora stečajnog dužnika, i to:

1. temeljem Ugovora o zakupu poslovnog prostora i garaže sklopljenog s AS PROJEKTIRANJE d.o.o., Borčec 75, 10 090 ZAGREB, OIB:81320398148 i prefakturirane režije ostvaren je iznos od 113.132,09 kn.

2. temeljem Ugovora o zakupu poslovnog prostora sklopljenog s STILO STUDIO društvo športske rekreacije, Nikole Gorjanskog 3, 10 090 Zagreb, OIB: 3161589313 i prefakturirane režije ostvaren je iznos od 43.912,97 kn

sveukupno iznos od 157.045,06 kuna.

REKAPITULACIJA UNOVČENJA:

IMOVINA	IZNOS UNOVČENJA	postotak od ukupne imovine
Nekretnine u ovršnom postupku Ovr-3327/2018	2.385.200,00 kn	93,78%
Nekretnina stečajnom postupku, pokretnine i zakup	158.196,06 kn	6,22%
Sveukupno	2.543.396,06 kn	100,00%

Iz rekapitulacije unovčenja je razvidno da troškovi nastali u ovome stečajnom postupku koji se ne mogu direktno alocirati na nekretnine unovčene u ovome stečajnom postupku u predmetu Ovr-3327/2018 koji se vodio pri Općinskom građanskom sudu u Zagrebu ili na drugu unovčenu imovinu postupku terete te nekretnine sa 93,78 %.

Stoga će ključ za raspodjelu zajedničkih troškova u ovome stečajnom postupku biti 93,78% na troškove koji terete unovčenje nekretnina i 6,22% na troškove koji terete unovčenje ostale imovine.

III U troškove unovčenja nekretnina spadaju slijedeći troškovi:

1. Troškovi dobavljača usluga (knjigovodstva, javni bilježnik, biljezi, pristojbe, pečat, nalaz, poštarina), procjene, inventura, Fina i troškovi materijala (npr. kanc. materijala) prema knjigovodstvenim evidencijama – ukupno 49.821,88 kuna

R.BR.	VRSTA TROŠKA	IZNOS
1	Troškovi javnog bilježnika, izrade žiga, sudske pristojbe i kanc. mat.	3.501,77 kn
2	poštarina i gotovinski izdaci	3.290,50 kn
3	troškovi banke i financijske agencije	7.758,33 kn
4	Control plus knjigovodstvo	29.555,28 kn
5	procjene i inventura	5.716,00 kn
	UKUPNO	49.821,88 kn

2. Troškovi vezani uz nekretninu na lokaciji Kneza Višeslava 1 u Zagrebu (komunalna naknada, energetska certifikat, naknada za uređenje voda, doprinos za zajedničku pričuvu i dr.) (napomena – ovdje su po obračunima i zaduženjima iznimno visoki mjesečni troškovi za zajedničku pričuvu 1.215,50 kn i za komunalnu naknadu od 1.388,50 kn)– ukupno 65.840,80 kn

Detaljni prikaz troškova koji tereti nekretninu Kneza Višeslava 1, Zg

R.BR.	VRSTA TROŠKA	IZNOS
1	Komunalna naknada i naknada za uređenje voda	30.548,76 kn
2	gradska plinara zagreb	450,00 kn
3	energetski certifikat	1.200,00 kn
4	zajednička pričuva	31.603,00 kn
5	oglas njuškalo	399,00 kn
6	voda	1.243,00 kn
7	struja	1.640,04 kn
	UKUPNO	67.083,80 kn

3. Troškovi telefona i ureda stečajnog upravitelja – ukupno **11.108,75 kn** (detaljni pregled u podnesku **Dp-040/22–ARH od 05.10.2022. godine**)

4. Trošak nagrade stečajnom upravitelju za unovčenje nekretnine u postupku Ovr-3327/2018 je 211.736,30 kn (detaljni izračun u podnesku **Dp-038/22–ARH od 05.10.2022. godine**)

5. Putni troškovi stečajnog upravitelja s uključenim davanjima na bruto i to: sveukupno bruto 14.412,46 kuna (detaljni pregled u podnesku **Dp-039/22–ARH od 05.10.2022. godine**)

6. Rezervacije za troškove računovodstva, ostale troškove stečajnog postupka i putne troškove u iznos od 5.000,00 kuna

Od gore pobrojanih troškova troškovi pod 1,3,5 i 6 spadaju u zajedničke troškove i iznose: 80.943,09 kn.

A) REKAPITULACIJA ZAJEDNIČKIH TROŠKOVA

R.BR.	VRSTA TROŠKA	IZNOS
1	Troškovi dobavljača usluga i materijala	49.821,88 kn
2	Troškove telefona i ureda steč. upr.	11.708,75 kn
3	Putni troškovi stečajnog upravitelja	14.412,46 kn
4	Rezervacija za troškove	5.000,00 kn
UKUPNO		80.943,09 kn
Od tog iznosa 93,78 % iznosi		75.908,43 kn

Dakle dio zajedničkih troškova koji se alocira na unovčenje nekretnina iznosi 75.908,43 kn.

Troškovi pod 2. i 4. predstavljaju troškove koji se direktno odnose na unovčene nekretnine i iznose : 278.820,10 kn.

B) TROŠKOVI KOJI TERETE SAMO UNOVČENJE NEKRETNINA

R.BR.	VRSTA TROŠKA	IZNOS
1	TROŠKOVI VEZANI UZ NEKRETNOST NA LOKACIJI Kneza Višeslava 1, Zagreb	67.083,80
2	Alocirani dio nagrade stečajnom upravitelju za unovčenje nekretnina	211.736,30 kn
UKUPNO		278.820,10 kn

C) IZRAČUN TROŠKOVA KOJI TERETE UNOVČENJE NEKRETNINE

R.BR.	VRSTA TROŠKA	IZNOS
1	Alocirani dio zajedničkih troškova u visini od 93,78%	75.908,43 kn
2	Trošak koji tereti samo unovčene nekretnine	278.820,10 kn
UKUPNI TROŠAK UNOVČENJA NEKRETNINA		354.728,53 kn

Troškovi koji se odnose na nekretnine koje su bile u zakupu nisu navedeni, jer oni ne terete unovčenje nekretnina unovčenih u postupku Ovr-3327/2018 koji se vodio pri Općinskom građanskom sudu u Zagrebu jer su te troškove nekretnina plaćali zakupoprимci. (napomena: nekretnina na lokaciji Kneza Višeslava 1 u Zagrebu se bezuspješno pokušala dati u zakup, potencijalnim zakupoprимcima nije odgovarao interijer zbog starosti i zapuštenosti, bila su potrebna ulaganja, a nakon potresa u Zagrebu nastala su oštećenja stropa tako da je to iziskivao daljnje popravke i ulaganja, pa se odustalo od davanja iste u zakup nakon toga).

Dakle troškovi unovčenja nekretnina su iskazani u tablici pod C i iznose 354.728,53 kn.

IV Predlaže se sudu ovaj pregled objaviti na mrežnoj stranici stečajnog suda i odrediti ročište radi odlučivanja o troškovima unovčenja nekretnina.

Također, predlaže se sudu donijeti odluku kojom će se naložiti FINI da dio sredstava pribavljenih unovčenjem nekretnina navedenih pod I po pravomoćnosti odluke u iznosu od **354.728,53 kuna / 47.080,57 EUR** uplati na račun stečajnog dužnika ARHITEKTONSKI STUDIO d.o.o. u stečaju broj IBAN **HR6823400091190027403** otvoren kod Privredne banke Zagreb d.d.

mr.sc. Tomislav Strnišćak
stečajni upravitelj

ARHITEKTONSKI STUDIO d.o.o.
- u stečaju -
ZAGREB, Kneza Višeslava 1
OIB: 96541496399