

LEUTAR d.o.o. „u stečaju“
Split, Doverska 15
OIB: 47805232684
Stečajni upravitelj
Dne, 16. svibnja 2018. godine

1113
12.St-484/2013 - 306
16-05-2018

Presjednik za posredni postupak: _____
Podjela: _____
Ostali sudjeluju: _____
Navedeno: _____

TRGOVAČKOM SUDU U SPLITU
SPLIT

**PREDMET: Obračun troška utvrđivanja predmeta razlučnog
prava (stan u Malom Ratu) i troškova njegova unovčenja
(čl. 254. SZ)**

Na osnovi članka 254. Stečajnog zakona dostavljam Vam Obračun troška utvrđivanja predmeta razlučnog prava i troškova njegova unovčenja i to:

1. Obračun troškova utvrđivanja predmeta razlučnog prava i troškova njegova unovčenja

Naslovni sud svojim rješenjem posl. br. 12. St-484/2013 od 19. veljače 2018. godine kupcu IT GLOBAL d.o.o. iz Osijeka, Trpanjska 10, OIB:94837209331 dosudio je nekretninu stečajnog dužnika LEUTAR d.o.o. u stečaju, Split, OIB:47805232684 i to:

posebni dio nekretnine koja je upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Omiš, u zk. ul. broj 2534, K.O. Jesenice, označena kao kat. čest. 4583/11 i to 4. suvlasnički dio: 89/452 etažno vlasništvo (E-4) s kojim djelom je povezan posebni dio nekretnine sastojeći se od STANA 4, na I. katu, orijentacije istok, ukupne korisne površine 76,35 m², koji se sastoji od predprostora, ostave, kupaonice, kuhinje s dnevnim boravkom, dvije sobe s pripatcima, balkonom površine 6,87 m² i balkonom površine 6,12 m².

Na navedenoj nekretnini bilo uknjiženi založno pravo u korist B2 KAPITAL d.o.o. Zagreb, OIB:57509775367, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 100.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti s pripadajućim kamatama, naknadama, troškovima i ostalim nuzgredicama (upis pod brojem Z-1917/10).

Kupac je platio kupovninu u iznosu od 367.000,00 kn. Ova kupovna uplaćena je na poseban račun Fine (elektronična dražba).

Na osnovi zaključka Naslovnog suda od 19. ožujka 2018. godine, predmetna nekretnina je predana u vlasništvo i posjed kupcu 06. travnja 2018. godine.

2.1. Troškovi utvrđivanja predmeta razlučnog prava (članak 254. st. 2. SZ)

Ovi troškovi utvrđuje se paušalno u iznosu od 5% od utrška, odnosno ostvarene kupovnine.

Ostvarena kupovna - utržak je u iznosu od **367.500,00 kn**, a kada ovaj iznos umanjimo za PDV (73.500,00 kn), dolazimo do iznosa kupovnine od 294.000,00 kn. 5% od ovog iznosa, daje iznos od **14.700,00 kn**, što čini trošak utvrđivanja predmeta razlučnog prava.

2.2. Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava (članak 254. St. 3. SZ)

Ovi troškovi određuju se paušalno u iznosu od 5% od utška. Ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši , odredit će se u stvarnoj visini. **Ovi troškovi u ovom postupku su znatno viši od 5% i sastoje se od:**

1. Izrade Procjembenog elaborata o tržišne vrijednost nekretnine. Elaborat je izradilo AGENCIJA MIJANOVIĆ za vještačenja u graditeljstvu, procjene i diobe nekretnina, Sukoišanska 11, Split, OIB: 06923490274. **Cijena ove usluge iznosi: 1.500,00 kn.**

2. Troškovi elektronične dražbe, prema rn Fine broj: 254-0118-000004 od 09. 01. 2018. godine, **iznose 1.400,00 kn**

3. Troškovi knjigovodstvene usluge do 31. 12. 2016. godine ovu uslugu pružala je gđa. KATA PETRVIĆ iz osijeka za cijenu od 28.400,00 kn. Od 01. 01. 2017. Ovu uslugu pruža Knjigovodstveni obrt LIBRI , Split, Žnjanska 2, OIB:05280462967. Cijena njihove usluge do 31. 03. 2018. godine je 7.500,00. Ukupno knjigovodstvena usluga: 35.900,00, **na ovaj stan otpada iznos od 1/12 odnosno iznos od 2.991,70**

4. Troškovi paušala za mjerilo VODOVOD d.o.o., Četvrt Vrilo, Omiš, u iznosu **osd 386,78 kn.**

5. Nagrada stečajnom upravitelju.

Od imovine dužnika do sada je unovčeno:

- predmetini stan za kupovninu od	227.650,00 kn
- stan u Malom Ratu za kupovninu, bez PDV-a	294.000,00 kn
- parking mjesta (38,39,40,41 i 42 etaža) za kupovninu	133.331,36 kn
Ukupno ostvarena kupovina:	654.981,36 kn

Ako pretpostavimo da će se preostala imovina dužnika prodati po cijeni iz posljednje javne dražbe (zaključak od 13. srpnja 2017. godine) **umanjeno za 5% ostvarila bi se kupovina i to:**

Stanovi:

- stan 11/I na I. katu, ukup. pov. 90,64 m2, 543.380,42kn - 5% (27.169,02) = 516.211,40 kn,
- stan 12/II na II. kat, ukup.pov. 57,41 m2 340.515,70 kn -5% (17.025,78) = 323.489,92 kn,
- stan 27/V na V.kat., ukup.pov. 86,51 m2 470.363,02 kn -5% (23.518,15) = 446.844,87 kn,
- stan 28/V na V.kat., ukup. pov 112,52 m2 598.276,88 kn – 5%(29.913,84)= 568.363,04 kn,
- stan 30/V na V. kat., ukup.pov. 56,76 m2 308.174,35kn – 5%(15.408,72)= 292.765,63 kn,
- stan 14/II na II. kat. ukup. povr. 36,08 m2 191.300,00 -5% (9.565,00)= 181.735,00 kn

Napomena: ovaj stan rješenjem Naslova od 13. srpnja 2017. dosuđen je

Mariji Kumić. Međutim, ista nije osim jamčevine ništa uplatila, pa sam mišljenja da ovu prodaju treba oglasiti nevažećom.

- stan 5/I, na I.kat, pov. 65,06 m2 i parkig P-12, pov. 11.50 m2, 488.201,03 kn – 5% (24.410,05)= 463.790,98 kn
- stan 8/I, na I.kat, pov. 28,91 m2 i balkon pov. 4.43 m2, 221.284,82 kn – 5% (11.064,24)= 210.220,58 kn
- stan 29/V, na V.kat, pov. 59,61 m2 i balkon pov. 4.43 m2, 409.439,86 kn – 5% (20.472,00)= 388.967,86 kn
- stan 10/I, na I.kat, pov. 62,19 m2 i parking P-6 pov. 11,50 m2, 472.455,62 kn – 5% (23622,78)= 448.832,84 kn

Ukupno stanovi:

3.840.782,12 kn

Parking mjesta:

-33. ETAŽA , PARKING NP1, površine 15,72 m2, 21.223,11 – 5% (1.061,15) =	20.161,96 kn
-34. ETAŽA , PARKING NP2, površine 15,01 m2, 20.250,53 – 5% (1.012,52) =	19.238,01 kn
-35. ETAŽA , PARKING NP3, površine 20,34 m2, 27.438,49 – 5% (1.371,92) =	26.066,57 kn
-36. ETAŽA , PARKING NP4, površine 20,34 m2, 27.438,49 – 5% (1.371,92) =	26.066,57 kn
-37. ETAŽA , PARKING NP5, površine 16,66 m2, 22.494,25 – 5% (1.124,71) =	21.369,44 kn
-43. ETAŽA , PARKING NP11, površine 16,49 m2, 22.259,00 – 5% (1.112,95) =	21.146,05 kn
-44. ETAŽA , PARKING NP12, površine 16,59 m2, 22.364,53 – 5% (1.118,22) =	21.246,31 kn
Ukupno parking mjesta:	155.294,91, kn

Uz navedene pretpostavke procjenjuje se da bi vrijednost stečajne mase stečajnog dužnika iznosila i to:

- Kupovina od prodane imovine	654.981,36 kn
- Procijenjena kupovina od stanova	3.840.782,12 kn
- Procijenjena kupovina od parking mjesta	155.294,91, kn

UKUPNO PROCJENJENA VRIJEDNOST STEČAJNE MASE: **4.651.058,39 kn**

Kada stavimo u međusobni odnos primitak od prodaje predmetne nekretnine (294.000,00 kn) i ukupne procijenjene vrijednosti stečajne mase (4.651.058,39 kn) **dolazimo do postotka učešća vrijednosti predmetne nekretnine u ukupnoj vrijednosti stečajne mase, a on je 6,321 %.**

Prema članku 441. SZ/2015 odredba članka 94. primjenjuje se na postupke koji su u tijeku.

Na osnovi čl. 94. SZ Vlada RH donijela je Uredbu o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade za rad i naknade troškova stečajnim upraviteljima. Uredba je objavljena u N.N. br. 105 dana 02. 10. 2015., a stupila je na snagu osmog dana od dana objave, odnosno 10. 10. 2015. godine.

Prema ovoj Uredbi, **vrijednost stečajne mase je 4.651.058,39 kn.** Za ovu vrijednost stečajnom upravitelju temeljem tablice iz članka 7. Uredbe, pripada nagrada i to:

- na vrijednost stečajne mase do 100.000,00 kn 16%, odnosno	16.000,00
- na razliku od 100.000,01 do 300.000,00 kn 12%, odnosno	24.000,00
- na razliku od 300.000,01 do 500.000,00 kn 10 %, odnosno	20.000,00
- na razliku od 500.000,01 do 1.000.000,00 kn 8%, odnosno	40.000,00
- na razliku od 1.000.000,01 do 4.651.058,39 kn 7%, odnosno	255.574,08
Ukupna nagrada:	355.574,08 kn

Kada na ovaj iznos primijenimo postotak učešća vrijednosti nekretnina u ukupnoj procijenjenoj stečajnoj masi, odnosno postotak od 6,321 % dolazimo do visine nagrade stečajnom upravitelju za rad na prodaji predmetnih nekretnina (355.574,08 x 6,321% = 22.475,84 kn) **u iznosu od 22.475,84 kn bruto.**

Na osnovi iznijetog, predlažem Naslovnom sudu, **da nagradu za rad stečajnom upravitelju u prodaji predmetnih nekretnina, odredi u iznosu 22.475,84 kn bruto.**

6. Naknada troškova stečajnom upravitelju za upotrebu osobnog vozila
Stečajni upravitelj je upotrebio osobno vozilo za odlazak u Mali Rat i to:

- primopredaja od ranijeg stečajnog upravitelja
- odlazak sa vještakom radi procijene 24.04. 2017.
- odlazak radi razgledanja stana Ivo Perković 02. 11. 2017.
- " " " " Bulog, Sabljčić i Kraljević 22.11. 2017
- " " " " Viktor Bubić 01. 12. 2017.
- " " " " Smiljanić Mirko 04. 12. 2017.
- predaja stana kupcu 06. 04. 2018.

Ukupno 7 odlazaka.

Od Splita do Malog Rata ima 15 km. Odnosno Split-Mali Rat - Split 30 km.

Za 7 odlazaka (7 x 30) 210 km x 2,00 kn = 420,00 kn neto, odnosno bruto 644,57, plus doprinosi na bruto 48,34, **dobivamo ukupni trošak ove naknade od 692,91 kn.**

7. Opterećenost kupovnine porezom

Kupovina predmetnog stana opterećena je PDV-om, jer je cijena na javnoj dražbi bila sa PDV-om. **Preračunato, iznos PDV u kupovnici je: 45.530,00 kn**

- iznos bez PDV-a 294.000,00 kn
- PDV 25% 73.500,00 kn

Ukupno sa PDV-om: 367.500,00 kn

Ukupni roškovi unovčenja predmeta razlučnog prava (članak 254. St. 3. SZ)

1+2+3+4+5+6+7: 102.947,23 kn

SVEUKUPNI TROŠKOVI utvrđivanja predmeta razlučnog prava i troškovi njegova unovčenja (2.1. + 2.2.): 117.647,23 kn.

Naprijed navedeni troškovi su STVARNI troškovi koji su nastali kroz unovčenje navedenog predmeta razlučnog prava, **pa predlažem Naslovnom sudu da ih kao takve prihvati i odobri.**

Napomena u odnosu na PDV.

U skladu s propisima, kupcu treba vratiti uplaćeni PDV i izdat mu račun uz prijenos porezne obveze. Ovo pitanje posebno sam obrazložio u svom podnesku koji je zaprimljen kod Naslovnog suda 09. travnja 2018. godine, pa molim Naslovni sud da o ovom odluči.


Stečajni upravitelj:
 Ivan Sunara
LEUTAR d.o.o.
 U STEČAJU
 SPLIT, Doverska 15
 OIB: 47805232684