

LOCATOR d.o.o. u stečaju
OIB: 93590378138
Split, Kopilica 62

Ogulin, 3. lipnja 2020.

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Split, Sukoišanska 6
Posl.br. 7 St-439/2013
Stečajni sudac Ivan Čulić

OBRAČUN TROŠKOVA nakon unovčenja nekretnina (članak 254. SZ-a)
(izmjene i dopune)

I. Temeljem zaključaka Trgovačkog suda u Splitu, posl.br. 7 St-439/2013-124, posl.br.7 St-439/2013-127, posl.br. 7 St-439/2013-130, svi od 27. ožujka 2020.godine i čl. 254. st.1. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17), po pravomoćnosti rješenja o dosudi dostavljam sudu obračun troškova unovčenja slijedećih nekretnina:

- Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu posl.br. 7 St-439/2013-109 od 18. veljače 2020.godine, kupcima Ranku Goiću, OIB: 61085308017, Tolija 56, Pučišća za 9/20 dijela, Eugenu Mudniću, OIB: 64836500154, Vinogradska 41, Split za 6/20 dijela i Anti Tojčiću, OIB: 64489317745, Miroslava Krleže 43, Split za 5/20 dijela, kao zajedničkim ponuditeljima, dosuđuje se nekretnina stečajnog dužnika LOCATOR d.o.o. u stečaju, Split, Kopilica 62, OIB: 93590378138, upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split, Z.U. 15725, K.O. Split, na čest. zem. 6880/25, zgrada, i to poseban dio nekretnine - 29. suvlasnički dio, etažno vlasništvo (E-29), 540/5901 dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor na II. (drugom) katu, koji se sastoji od četrnaest uredskih prostorija, pismohrana, čajne kuhinje, hodnika i sanitarnih čvorova, u površini od 540,00 m², za iznos od 4.138.805,00 kuna.

- Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu posl.br. 7 St-439/2013-110 od 18. veljače 2020.godine, kupcima Ranku Goiću, OIB: 61085308017, Tolija 56, Pučišća za 15/20 dijela i Anti Tojčiću, OIB: 64489317745, Miroslava Krleže 43, Split za 5/20 dijela, kao zajedničkim ponuditeljima, dosuđuju se nekretnine stečajnog dužnika LOCATOR d.o.o. u stečaju, Split, Kopilica 62, OIB: 93590378138, upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split, Z.U. 15725, K.O. Split, na čest. zem. 6880/25, zgrada, i to:

a) poseban dio nekretnine - 30. suvlasnički dio, etažno vlasništvo (E-30), 300/5901 dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor na III. (trećem) katu, koji se sastoji od osam uredskih prostorija, pismohrana, čajne kuhinje, sanitarnog čvora i hodnika, u površini od 300,00 m², za iznos od 2.161.466,50 kuna;

b) poseban dio nekretnine - 35. suvlasnički dio, etažno vlasništvo (E-35), 234/5901 dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor na III. (trećem) katu, koji se sastoji od osam uredskih prostorija, dva sanitarna čvora, čajne kuhinje, hodnika, u površini od 234,00 m², za iznos od 2.117.571,75 kuna.

- Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu posl.br. 7 St-439/2013-III od 18. veljače 2020.godine, kupcu Zvijezdani Biškić Perković, OIB: 59347392855, Domovinskog rata 45, Split, dosuđuju se nekretnine stečajnog dužnika LOCATOR d.o.o. u stečaju, Split, Kopilica 62, OIB: 93590378138, upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split, Z.U. 15725, K.O. Split, na čest. zem. 6880/25, zgrada, i to:

a) poseban dio nekretnine - 27. suvlasnički dio, etažno vlasništvo (E-27), 50/5901 dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor u podrumu (pismohrani trezor), površine 50 m², za iznos od 147.225,00 kuna;

b) poseban dio nekretnine - 28. suvlasnički dio, etažno vlasništvo (E-28), 111/5901 dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor u prizemlju koji se sastoji od poslovnice, portirnice, tri sanitarna čvora, u površini od 111,00 m², za iznos od 1.067.986,75 kuna.

Sukladno čl. 254.Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17), obračun troškova koji terete prodane nekretnine sačinjen je na temelju ukupne vrijednosti stečajne mase dužnika i postotka učešća vrijednosti pojedinih predmeta stečajne mase u ukupnoj vrijednosti stečajne mase (tablica 1).

Troškovi su popisani i podijeljeni u direktne troškove koji terete nekretninu u 100% iznosu (troškovi koji su u vezi s prodajom i drugi troškovi koji izravno terete prodanu stvar, tablica 2) i indirektne troškove (opći troškovi nastali radi cjelokupne stečajne mase), koji terete cjelokupnu stečajnu masu te se na nekretnine odnose u alikvotnom dijelu odnosno koji se namiruju razmjerno vrijednosti nekretnine u odnosu na ostalu stečajnu masu (tablica 3).

Obračun troškova prodanih nekretnina napravljen je na temelju razgraničenja mjesta troška odnosno utvrđenja koju imovinu određeni trošak tereti, na temelju čega se došlo do postotka učešća svake pojedine grupe u odnosu na prodane nekretnine (tablica 4.)

„...to je prvostupanjski sud pravilno postupio kada je odredio troškove unovčenja u odnosu na sve nekretnine budući da se sve predmetne nekretnine prodaju skupa u jednom postupku, pa stoga neovisno o tome što će sud u rješenju o namirenju morati točno utvrditi koji troškovi terete kao izravni troškovi svaku od predmetnih nekretnina, a koji troškovi terete pojedine nekretnine razmjerno vrijednosti stvari na kojoj postoji razlučno pravo u odnosu na ostalu stečajnu masu, to je u ovom trenutku predmetni obračun valjan budući da samo određuje ukupan iznos navedenih troškova za sve nekretnine“. (rješenje VTS, Pž-1066/2020).

1) **Troškovi unovčenja u stvarnoj visini** (čl. 254.st.3. SZ)

1.1) **Obračun nagrade:** bruto iznos prema Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (Narodne novine br. 105/15). Nagrada stečajnom upravitelju s osnove vrijednosti unovčene stečajne mase obračunava se primjenom tablice vrijednosti unovčene stečajne mase i nagrade u postocima, sukladno članku 7. Uredbe, kako slijedi:

Iznos unovčene stečajne mase pod I.,UKUPNO: = 9.633.055,00

do 100.000,00 x 16%	kn	16.000,00
na razliku 100.000,01 – 300.000,00 x 12%	kn	24.000,00
na razliku 300.000,01 – 500.000,00 x 10%	kn	20.000,00
na razliku 500.000,01 – 1.000.000,00 x 8%	kn	40.000,00
na razliku 1.000.000,01 – 5.000.000,00 x 7%	kn	280.000,00
na razliku 5.000.000,01 – 9.633.055,00 x 6%	kn	277.983,00

Ukupno	kn	657.983,00
---------------	-----------	-------------------

Visina nagrade stečajnom upravitelju s osnova vrijednosti unovčenja stečajne mase iznosi najviše 630.000,00 kn (čl. 6. Uredbe).

Prema odluci VTS nagrada po uredbi uvećava se za iznos doprinosa za ZO od 7,5% , pa ukupni bruto trošak iznosi 677.250,00 kn.

1.2) **Direktni troškovi:** Stečajnu masu čine slijedeće nekretnine opterećene razlučnim pravima s postignutom kupoprodajnom cijenom na javnoj dražbi, kao što prikazuje tablica 1:

Skupina	Nekretnine	Iznos kn	Osnov	Udio
Prva skupina – pojedinačna prod.	z.kul. 15725 k.o. Split čest. zem. 6880/25, zgrada, i to poseban dio nekretnine - 29. suvlasnički dio, etažno vlasništvo (E-29), 540/5901 dijela	4.138.805,00	Postignuta kupovnina	43,0 %
Druga skupina – pojedinačna prod.	z.kul. 15725 k.o. Split čest. zem. 6880/25, zgrada, i to poseban dio nekretnine-30. suvlasnički dio etažno vlasništvo (E-30), 300/5901 dijela	2.161.466,50	Postignuta kupovnina	22,4 %
Treća skupina -pojedinačna prod.	z.kul. 15725 k.o. Split čest. zem. 6880/25, zgrada, i to poseban dio nekretnine - 35. suvlasnički dio etažno vlasništvo (E-35), 234/5901 dijela	2.117.571,75	Postignuta kupovnina	22%
Četvrta skupina -pojedinačna prod.	z.kul. 15725 k.o. Split čest. zem. 6880/25, zgrada, i to poseban dio nekretnine- 27. suvlasnički dio etažno vlasništvo (E-27), 50/5901 dijela	147.225,00	Postignuta kupovnina	1,5%

Peta skupina -pojedinačna prod.	z.k.ul. 15725 k.o. Split čest. zem. 6880/25, zgrada, i to poseban dio nekretnine-28. suvlasnički dio etažno vlasništvo (E-28), 111/5901 dijela	1.067.986,75	Postignuta kupovnina	11,1 %
UKUPNO:		9.633.055,00		100%

Tijekom vođenja stečajnog postupka nastali su ovi direktni troškovi koji prodane nekretnine terete kao izravni troškovi unovčenja u 100% iznosu (tablica 2):

Vrsta i opis troška	Iznos troška u kn	Postotak namirenja troška
Nagrada stečajnom upravitelju po čl. 6. Uredbe	677.250,00	100%
Naknada za provođenje el. javne dražbe - FINA	4.800,00	100%
Troškovi vještačenja i procjena nekretnina	23.000,00	100%

UKUPNO DIREKTNI TROŠKOVI..... = 705.050,00 kn

1.3) Indirektni troškovi. U ovom stečajnom postupku stečajnu masu čine i prihodi od zakupnina temeljem sklopljenih ugovora o zakupu poslovnih prostora stečajnog dužnika sa zakupnicima CREDO BANKA d.d. u stečaju, KRISTAL d.o.o. Split i REVENIO d.o.o. Split, u ukupnom iznosu od 469.000,00 kn.

Sumarni pregled – u prilogu.

Ukupno realizirana stečajna masa iznosi 10.102.055,00 kn (9.633.055 + 469.000) što znači da alikvotni dio razmjernih troškova koji tereti prodane nekretnine iznosi 95,4 % (omjer 9.633.055 : 10.102.055), tablica 3:

Vrsta i opis troška	Ukupan iznos troška u kn	Postotak namirenja troška	Razmjerni trošak u kn
Naknada stvarnih troškova Dean Rahan	25.000,00	95,4%	23.850,00
Naknada stvarnih troškova stečajnog upravitelja	2.536,00	95,4%	2.419,34
Knjigovodstvene usluge tijekom vođenja stečaja	124.260,00	95,4%	118.544,04
Platni promet i naknada banke	4.669,75	95,4%	4.454,94
Troškovi osiguranja imovine	9.054,72	95,4%	8.638,20
Troškovi zajedničke pričuve	116.287,50	95,4%	110.938,27
Komunalije (el.energija, voda, kom. naknada i sl.)	62.329,29	95,4%	59.462,11
Odvjetničke i bilježničke usluge	4.000,00	95,4%	3.816,00

Troškovi arhiviranja dokumentacije	5.000,00	95,4%	4.770,00
Sudski troškovi i pristojbe	2.946,00	95,4%	2.810,48
Novčane kazne	2.200,00	95,4%	2.098,80
Parafiskalna davanja (članarine HGK, TZ)	5.100,59	95,4%	4.865,96
Ostalo (pečat, poštanske usluge i sl.)	428,29	95,4%	408,59

UKUPNO INDIREKTNİ TROŠKOVI = 347.076,74 kn

UK. DIREKTNİ + INDIREKTNİ TROŠKOVI (1.2 + 1.3)..... = 1.052.126,74 kn

Omjer učešća pojedine grupe prodanih nekretnina u odnosu na ukupne troškove od 1.052.126,74 kn (tablica 4):

Skupina	Nekretnine	Udio u uk. trošku	Iznos troška u kn
Prva skupina	29. suvlasnički dio, etažno vlasništvo (E-29), 540/5901 dijela	43 %	452.414,50
Druga skupina	30. suvlasnički dio etažno vlasništvo (E-30), 300/5901 dijela	22,4%	235.676,40
Treća skupina	35. suvlasnički dio etažno vlasništvo (E-35), 234/5901 dijela	22%	231.467,90
Četvrta skupina	27. suvlasnički dio etažno vlasništvo (E-27), 50/5901 dijela	1,5 %	15.781,94
Peta skupina	28. suvlasnički dio etažno vlasništvo (E-28), 111/5901 dijela	11,1%	116.786,00

UKUPNO = 1.052.126,74 kn

II. Stečajni upravitelj predlaže da se prihvati obračun troškova unovčenja u stvarnoj visini, sukladno čl. 254.st.3. SZ-a, u ukupnom iznosu od 1.052.126,74 kn i prilikom namirenja izdvoji u stečajnu masu na transakcijski račun stečajnog dužnika, IBAN: HR7724020061100719237.