

**Stečajna masa iza REAL PULA d.o.o, u stečaju**

Poreč, Mateo Benussi 8

OIB: 25655856763

Poreč, 20. listopada 2021.

Na posl. br: St-418/2019

**TRGOVAČKOM SUDU U PAZINU**  
**Za stečajnog suca ADRIJANU LABINJAN SKOK**

**Predmet: Obračun troškova unovčenja nekretnina po čl. 254. st. 3. Stečajnog zakona**

**I** Temeljem odredbe čl. 254. st. 3. Stečajnog zakona dostavljam obračun troškova unovčenja slijedećih nekretnina koje su prodane za ukupan iznos od 12.557.250,00 kn:

1. nekretnina upisana u zk.ul. 17840 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima, k.č.br. 3723/431 k.o. Pula, 1. suvlasnički dio: 1218/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 1., prodana je za iznos od 681.500,00 kn,
2. nekretnina upisana u zk.ul. 17840 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima, k.č.br. 3723/431 k.o. Pula, 3. suvlasnički dio: 883/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 3., prodana je za iznos od 472.500,00 kn,
3. nekretnina upisana u zk.ul. 17840 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima, k.č.br. 3723/431 k.o. Pula, 7. suvlasnički dio: 736/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 7., prodana je za iznos od 410.000,00 kn,
4. nekretnina upisana u zk.ul. 17840 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima, k.č.br. 3723/431 k.o. Pula, 8. suvlasnički dio: 1285/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 8., prodana je za iznos od 569.500,00 kn,
5. nekretnina upisana u zk.ul. 17840 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima, k.č.br. 3723/431 k.o. Pula, 9. suvlasnički dio: 1574/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 9., prodana je za iznos od 803.500,00 kn,
6. nekretnina upisana u zk.ul. 17837 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima, k.č.br. 3723/430 k.o. Pula, 1. suvlasnički dio: 1217/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio 1., prodana je za iznos od 547.500,00 kn,

7. nekretnina upisana u zk.ul. 17837 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima, k.č.br. 3723/430 k.o. Pula, 3. suvlasnički dio: 883/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio 3., prodana je za iznos od 416.500,00 kn,
8. nekretnina upisana u zk.ul. 17837 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima, k.č.br. 3723/430 k.o. Pula, 5. suvlasnički dio: 1285/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio 5., prodana je za iznos od 605.250,00 kn,
9. nekretnina upisana u zk.ul. 17837 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima, k.č.br. 3723/430 k.o. Pula, 6. suvlasnički dio: 1574/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio 6., prodana je za iznos od 779.000,00 kn,
10. nekretnina upisana u zk.ul. 17837 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima, k.č.br. 3723/430 k.o. Pula, 8. suvlasnički dio: 1285/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio 8., prodana je za iznos od 559.500,00 kn,
11. nekretnina upisana u zk.ul. 17837 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima, k.č.br. 3723/430 k.o. Pula, 9. suvlasnički dio: 1574/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio 9., prodana je za iznos od 663.500,00 kn,
12. nekretnina upisana u zk.ul. 17839 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima, k.č.br. 3723/429 k.o. Pula, 1. suvlasnički dio: 1772/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 1., prodana je za iznos od 666.000,00 kn,
13. nekretnina upisana u zk.ul. 17839 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima, k.č.br. 3723/429 k.o. Pula, 2. suvlasnički dio: 1218/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 2., prodana je za iznos od 499.500,00 kn,
14. nekretnina upisana u zk.ul. 17839 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima, k.č.br. 3723/429 k.o. Pula, 3. suvlasnički dio: 1486/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3), s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 3., prodana je za iznos od 573.750,00 kn,
15. nekretnina upisana u zk.ul. 17839 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima, k.č.br. 3723/429 k.o. Pula, 4. suvlasnički dio: 2019/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4), s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 4., prodana je za iznos od 738.000,00 kn,
16. nekretnina upisana u zk.ul. 17839 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima, k.č.br. 3723/429 k.o. Pula, 5. suvlasnički dio: 1486/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 5., prodana je za iznos od 618.000,00 kn,
17. nekretnina upisana u zk.ul. 17839 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima, k.č.br. 3723/429 k.o. Pula, 6. suvlasnički dio: 2019/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 6., prodana je za iznos od 668.000,00 kn,
18. nekretnina upisana u zk.ul. 15938 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima, k.č.br. 3723/428 k.o. Pula, 1. suvlasnički dio: 1283/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 1., prodana je za iznos od 428.000,00 kn,
19. nekretnina upisana u zk.ul. 15938 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima, k.č.br. 3723/428 k.o. Pula, 2. suvlasnički dio: 1565/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 2., prodana je za iznos od 517.500,00 kn,
20. nekretnina upisana u zk.ul. 15938 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima, k.č.br. 3723/428 k.o. Pula, 4. suvlasnički dio: 2383/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4), s

kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 4., prodana je za iznos od 695.250,00 kn, te

21. nekretnina upisana u zk.ul. 15938 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima, k.č.br. 3723/428 k.o. Pula, 6. suvlasnički dio: 2383/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 6., prodana je za iznos od 645.000,00 kn.

**II** Temeljem izraženog pravnog shvaćanja sjednice Odjela trgovačkih i drugih sporova Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske od 18. ožujka 2019, troškovi temeljem odredbe čl. 254. st. 2. Stečajnog zakona ne izdvajaju se u stečajnu masu.

Naknadu za izradu elaborata procjene tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina platio je vještaku hipotekarni vjerovnik, DDM INVEST III AG.

Tijekom stečajnog postupka stečajni dužnik nije bio obavezan plaćati naknadu za zaštitu voda niti komunalnu naknadu.

Kao što je već tijekom postupka obrazloženo i dokumentirano, predmetne nekretnine su oslobođene poreza na dodanu vrijednost temeljem odredbe čl. 40. st. 1. t. j.) Zakona o porezu na dodanu vrijednost, sukladno mišljenju Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Pazin, posl. br. KLASA: 410-19/21-02/22, UR.BROJ: 513-07-18-21-6 od 17. kolovoza 2021, u spisu predmeta.

U svrhu što boljeg unovčenja nekretnina stečajnog dužnika izrađena je Internet stranica [www.real-pula.com](http://www.real-pula.com) na kojoj su objavljeni svi podaci o nekretninama, kao i pozivi Financijske agencije na sudjelovanje u dražbama, ali se navedeni troškovi stečajnom dužniku ne zaračunavaju.

Tijekom stečajnog postupka su nastali putni troškovi stečajnog upravitelja za službena putovanja na relaciji Poreč-Pula-Poreč, ali pošto su se istovremeno u Puli obavljali drugi poslovi, ti se troškovi stečajnom dužniku ne zaračunavaju.

**III** Iz cijene predmetnih nekretnina se u stečajnu masu trebaju izdvojiti slijedeći troškovi unovčenja u sveukupnom iznosu od **764.006,18 kn**:

**1.** Temeljem Ugovora o najmu nekretnine od 8. veljače 2019, te Izmjene navedenog ugovora od 14. veljače 2019, sklopljenih sa zakupnikom VILE VALDEBEK j.d.o.o, OIB: 00798192887, sa sjedištem u Puli, Lovežica 63, najmodavac, REAL PULA d.o.o, je najmoprimcu iznajmio dvadeset i jedan stan u četiri zgrade u Puli, na adresi Lovežica 59. – 63.

Najmodavac, Stečajna masa iza REAL PULA d.o.o, u stečaju, je temeljem navedenog Ugovora ispostavio najmoprimcu, VILE VALDEBRK j.d.o.o, račun za prošlogodišnji najam predmetnih stanova u iznosu od 188.250,00 kn sa uračunatim PDV-om u iznosu od 37.650,00 kn.

Stečajna masa iza REAL PULA d.o.o, u stečaju, je zatim otkazao navedeni Ugovor o najmu nekretnine zbog neplaćanja najamnine, sa danom 1. travnja 2021, te je izdao račun za najam stanova za razdoblje od 1. siječnja 2021. do 31. ožujka 2021. u iznosu od 46.812,00 kn, sa uračunatim PDV-om u iznosu od 9.362,50 kn.

Najmoprimac je najmodavcu platio najamninu samo u iznosu od 3.000,00 kn, od kojeg iznosa je iznosom od 2.950,00 kn djelomično podmiren dug s osnove PDV-a.

Temeljem navedenog, preostao je dug stečajnog dužnika prema Republici Hrvatskoj, Ministarstvu financija, Poreznoj upravi, s osnove PDV-a u iznosu glavnice od 44.069,29 kn, sa kamatama koje do 6. listopada 2021. iznose 1.351,25 kn, što ukupno iznosi 45.420,54 kn.

Sukladno odredbama Zakona o porezu na dobit, stečajni dužnik je obvezan platiti porez na dobit za 2020. godinu u iznosu od 18.050,88 kn, sa kamatama koje do 6. listopada 2021. iznose 274,73 kn, što ukupno iznosi 18.325,61 kn.

Sveukupno, dug prema Republici Hrvatskoj, Ministarstvu financija, Poreznoj upravi, iznosi **63.746,15 kn** na dan 6. listopada 2021.

Prilozi: - Računi izdani najmoprimcu VILE VALDEBEK j.d.o.o.

- Kartica duga s osnove PDV-a
- Kartica duga s osnove poreza na dobit
- Kartica ukupnog duga prema Poreznoj upravi

**2.** Naknada Financijskoj agenciji za provedbu elektroničkih javnih dražbi radi prodaje predmetnih nekretnina u stečajnom postupku iznosi **9.700,00 kn**.

Prilog: Račun Financijske agencije od 30. rujna 2021.

**3.** Pošto je prodaja nekretnina stečajnog dužnika zanimala veći broj potencijalnih kupaca, od kojih mnogi predvidivo ne prate Internet stranice na kojima se objavljuje prodaja, u svrhu obavještenja što većeg broja osoba o prodaji stanova objavljen je kratak oglas u Glasu Istre dana 21. siječnja 2021, za cijenu u iznosu od **1.635,00 kn**.

Prilog: Račun za objavu oglasa o prodaji nekretnina u Glasu Istre

**4.** U troškove unovčenja temeljem odredbe čl. 254. st. 3. Stečajnog zakona spada nagrada stečajnog upravitelja koju će odrediti stečajni sudac, a koja nagrada s osnove vrijednosti unovčene stečajne mase iznosi 677.250,00 kn, po slijedećem obračunu:

Pošto su sve predmetne nekretnine stečajnog dužnika unovčene za iznos od 12.557.250,00 kn, temeljem odredbi čl. 6. i 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrada stečajnim upraviteljima („Narodne novine“ br. 105/15) stečajnom upravitelju pripada nagrada u iznosu od 630.000,00 kn bruto. Pošto je plaćanje doprinosa za zdravstveno osiguranje, u visini 7,5% obračunatog na bruto iznos, odnosno u iznosu od 47.250,00 kn, obveza isplatitelja, odnosno stečajnog dužnika, ukupan iznos koji se treba izdvojiti u stečajnu masu s osnove nagrade stečajnom upravitelju iznosi **677.250,00 kn**.

**5.** Naknada za sređivanje poslovnih knjiga na početku stečajnog postupka, te za izradu temeljnih financijskih izvješća za potrebe Porezne uprave i Financijske agencije na dan određenja nastavka postupka radi naknadne diobe u stečajnom postupku nad Stečajnom masom iza REAL PULA d.o.o, u stečaju, 20. siječnja 2020, te na dan 31. prosinca 2020. i na

dan predstojećeg brisanja stečajnog dužnika iz sudskog registra krajem 2021. godine, iznosi 7.166,68 kn (1.791,67 kn x 4).

Naknada za računovodstvene poslove za navedeno razdoblje iznosi 17.169,96 kn (746,52 kn mjesečno).

Ukupno, naknada za sve računovodstvene poslove iznosi **24.336,64 kn.**

Prilozi: Ugovori o djelu za obavljanje računovodstvenih poslova.

**6.** Naknada banci za uslugu platnog prometa do brisanja stečajnog dužnika iz sudskog registra, sa naknadom za zatvaranje računa, iznosi oko **1.200,00 kn.**

Navedeni opći troškovi, koji su bili potrebni za vođenje stečajnog postupka, iznose ukupno 777.867,79 kn.

Osim predmetnih nekretnina, imovinu Stečajne mase iza REAL PULA d.o.o, u stečaju, čini nekretnina oznake k.č.br. 3723/423 k.o. Pula.

Iz rješenja Trgovačkog suda u Pazinu, posl. br. St-418/2019-408 od 4. listopada 2021, razvidno je da je navedena nekretnina prodana za iznos od 227.750,00 kn.

Prilog: Rješenje Trgovačkog suda u Pazinu, posl. br. St-418/2019-408 od 4. listopada 2021.

Navedeni opći troškovi, u ukupnom iznosu od 777.867,79 kn, terete razmjerno čitavu stečajnu masu po sljedećem obračunu:

R. br.	Naziv	Iznos	Udio u ukupnoj stečajnoj masi
1.	Prodajna cijena suvlasničkih dijelova: 1, 3, 7, 8. i 9. k.č.br. 3723/431 k.o. Pula, suvlasničkih dijelova: 1, 3, 5, 6, 8. i 9. k.č.br. 3723/430 k.o. Pula, suvlasničkih dijelova: 1, 2, 3, 4, 5. i 6. k.č.br. 3723/429 k.o. Pula, te suvlasničkih dijelova: 1, 2. 4. i 6. k.č.br. 3723/428 k.o. Pula	12.557.250,00	98,218%
2.	Prodajna cijena nekretnine oznake k.č.br. 3723/423 k.o. Pula	227.750,00	1,782%
	Ukupno	12.785.000,00	100%

Temeljem navedenog, iz prodajne cijene predmetnih nekretnina trebaju se namiriti navedeni troškovi u visini od 98,218% odnosno u iznosu od **764.006,18 kn.**

Sa poštovanjem,

**Stečajni upravitelj  
Dražen Ezgeta**