

A JEDAN IMMOBILE d.o.o. u stečaju  
Ilica 261, Zagreb  
OIB: 07589118060  
Stečajni upravitelj  
Jasna Brajdić  
Donje Mrzlo Polje Mrežničko 96  
Duga Resa

20.7.2021.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
STALNA SLUŽBA KARLOVAC

**St-2115/2016**

**Predmet :** Troškovi unovčenja imovine stečajnog dužnika na kojoj postoji  
razlučno pravo, a koji se namiruju iz ostvarene kupovnine

Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava za razdoblje od 2.5.2017.g. – 26.4.2021.g.,  
određeni su u stvarnoj visini sukladno čl.254 SZ a odnose se na :

1. Troškove unovčenja nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu z.k.ul.668, k.o. Zaprudski Otok ,k.č.br.1806/1, stambeno poslovna zgrada u ulici Pavleka Miškine broj 7 i dvorište od 637m<sup>2</sup>, suvlasnički dio: 18,95/100 etažno vlasništvo ( E-2), PP2 - poslovni prostor, neto površine 226,80m<sup>2</sup> u prizemlju kuće.

Nekretnina je prodana na drugoj elektroničkoj dražbi u ovršnom postupku Ovr-172/2017 za kupovninu u iznosu od 1.338.950,00kn.

Na nekretnini je upisano razlučno pravo u korist EOS Matrix d.o.o., OIB: 76674680107, Horvatova ulica 82, Zagreb i MST Plus d.o.o., OIB: 33369751840, Nova cesta 52, Zagreb.

Troškovi unovčenja nekretnine iznose 225.008,36kn.

2. Troškove unovčenja nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu z.k.ul.668, k.o. Zaprudski Otok ,k.č.br.1806/1, stambeno poslovna zgrada u ulici Pavleka Miškine broj 7 i dvorište od 637m<sup>2</sup>, suvlasnički dio: 20,45/100 etažno vlasništvo ( E-1), PP1 - poslovni prostor, neto površine 244,90m<sup>2</sup> u podrumu kuće.

Nekretnina je prodana na drugoj elektroničkoj dražbi u ovršnom postupku Ovr-172/2017 za kupovninu u iznosu od 636.950,00kn.

Na nekretnini je upisano razlučno pravo u korist EOS Matrix d.o.o., OIB: 76674680107, Horvatova ulica 82, Zagreb, MST Plus d.o.o., OIB: 33369751840, Nova cesta 52, Zagreb i MONEL d.o.o., OIB: 63126032936, Ilica 128/I, Zagreb.

Troškovi unovčenja nekretnine iznose 180.258,68kn.

Ukupno troškovi unovčenja imovine stečajnog dužnika koji se namiruju iz ostvarene kupovnine iznose **405.266,96 kn.**

## **Obrazloženje**

### 1. Analitički prikaz troškova unovčenja

Direktni troškovi su oni troškovi koji se odnose samo na **određenu nekretninu** i to: obveze prema HEP-u, komunalna naknada, naknada za uređenje voda, vodoopskrba i odvodnja, plin i pričuva, i terete istu u 100% iznosu.

Indirektni troškovi, i to: nagrada stečajnom upravitelju, doprinos za zdravstvo, usluge knjigovodstvenog servisa i platni promet, terete unovčenu imovinu proporcionalno učešću vrijednosti pojedine imovine u ukupnoj vrijednosti imovine.

Rekapitulacija troškova prikazana je u Tablici br.1.

R.br.	Naziv	Ukupno / kn	Nekretnine	
			PP1 ( 244,9m2)	PP2 (226,8m2)
1.	<b>Ostvarena kupovнина</b>	<b>1.975.900,00</b>	<b>636.950,00</b>	<b>1.338.950,00</b>
2.	Troškovi ovršnog postupka	<b>5.259,46</b>	1.695,65	3.563,81
3.	Raspoloživi iznos kupovnine	<b>1.970.640,54</b>	<b>635.254,35</b>	<b>1.335.386,19</b>
4.	<b>DIREKTNI TROŠKOVI</b>			
5.	Komunalna naknada	<b>86.184,96</b>	53.753,93	32.431,03
6.	Pričuva	<b>94.116,90</b>	48.864,21	45.252,77
7.	Naknada za uređenje voda	<b>23.688,00</b>	12.297,60	11.390,40
8.	Vodoopskrba i odvodnja	<b>1.356,00</b>	704,01	651,99
9.	Plin	<b>300,00</b>	0,00	300,00
10.	HEP	<b>1.331,62</b>	0,00	1.331,62
11.	<b>Ukupno</b>	<b>206.977,48</b>	115.619,76	91.357,81
12.	<b>INDIREKTNi TROŠKOVI</b>			
13.	Udio u ukupno ostvarenoj kupovnini	<b>100%</b>	32,24%	67,76%
14.	Nagrada stečajnog upravitelja	<b>168.313,00</b>	54.264,11	114.048,89
15.	Doprinos za zdravstvo 7,5%	<b>12.623,48</b>	4.069,81	8.553,67
16.	Knjigovodstveni servis	<b>11.000,00</b>	3.546,40	7.453,60
17.	Sudska pristojba	<b>4.000,00</b>	2.000,00	2.000,00
18.	Platni promet	<b>2.353,00</b>	758,61	1.594,39
19.	<b>Ukupno</b>	<b>198.289,48</b>	64.638,93	133.650,55
20.	<b>SVEUKUPNO TROŠKOVI</b>	<b>405.266,96</b>	<b>180.258,68</b>	<b>225.008,36</b>

## 2. Kriteriji i podloge za izračun direktnih i indirektnih troškova

### 2.1 Komunalna naknada

Iznos komunalne naknade za razdoblje od otvaranja stečajnog postupka 2.5.2017.g. pa nadalje, utvrđen je Rješenjem Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet od 8.6.2017.g. klasa:UP/I-363-03/2013-54/0322.

Izdanim Rješenjem stečajni dužnik dužan je za poslovni prostor plaćati iznos komunalne naknade od 7,44kn/m<sup>2</sup> prostora.

Dio poslovnog prostora PP2, površine 106m<sup>2</sup>, bio je u najmu u razdoblju od 9/2017 – 6/2019 i komunalnu naknadu za vrijeme najma plaćao je najmoprimac.

S obzirom da u većem dijelu poslovnog prostora nije obaljana poslovna djelatnost, stečajni upravitelj je dana 2.listopada 2017.g. podnio zahtjev da se komunalna naknada za poslovni prostor koji nije u upotrebi umanjí.

Rješenjem Ureda za prostorno uređenje klasa: UP/I-363-03/2017 od 12.siječnja 2018.g.utvrđuje se da je stečajni dužnik, umjesto ranije određenog iznosa, dužan za dio prostora koji se ne koristi, plaćati 3,72kn/m<sup>2</sup> prostora.

Za svaku kalendarsku godinu provođenja stečajnog postupka, stečajna upraviteljica podnosila je zahtjev za umanjenje iznosa komunalne naknade za prostor koji nije korišten.

Gradski ured udovoljavao je zahtjevima i umanjí iznos komunalne naknade obračunavao se za 2017.g., 2018.g., 2019.g. i 2020.g..

Rekapitulacija obračuna troškova komunalne naknade za razdoblje 5/2017 – 4/2021 prikazana je u Tablici br.2..

Tablica br.2

R.br.	Iznos	Datum rješenja	Razdoblje
1.	17.141,76	12.1.2018	1.5.2017 -31.12.2017
2.	21.427,20	28.11.2018	1.1.2018-31.10.2018
	2.142,72		11/2018
	2.142,72		12/2018
	2.142,72		12/2018
3.	19.284,48	24.9.2019	1.1.2019 -30.9.2019
	2.142,72		10/2019
	2.142,72		11/2019
	2.142,72		12/2019
4.	15.735,60	16.10.2020	1.1.2020-30.9.2020
	1.748,40		10/2020
	1.748,40		11/2020
	1.748,40		12/2020
5.	3.496,80	8.6.2017	1/2021
	3.496,80		2/2021
	3.496,80		3/2021
	3.496,80		4/2021
6.	<b>103.535,04</b>		

Za razdoblje najma 9/2017 – 6/2019, najmoprimcu je na ime komunalne naknade fakturiran iznos od 17.350,08kn.

Umanjenjem obračunate komunalne naknade za iznos od 17.350,08kn dobivamo iznos od 86.184,96 kn, koji iznos u Tablici br.1 predstavlja direktni trošak unovčenja.

## 2.2 Pričuva

Prema Međuvlasničkom ugovoru elementi za obračun su površina i vrsta prostora ( stambeni prostor, poslovni prostor i garaža ili ostalo ), koji svaki za sebe imaju korekcionni faktor.

Anexom Ugovoru, stanari natpolovičnom većinom glasova utvrđuju elemente obračuna.

Za razdoblje od početka stečaja elementi za obračun pričuve bili su 3,00kn/m<sup>2</sup> i korekcionni faktor za poslovni prostor bio je 2. Primjenom tih elemenata za obračun, plaćala se pričuva za poslovni prostor u vlasništvu stečajnog dužnika u iznosu od 2.830,20kn mjesečno.

Za razdoblje Ugovora o najmu poslovnog prostora, dio pričuve u iznosu od 680,40kn mjesečno plaćao je najmoprimac.

Stanari su prihvatili prijedlog stečajne upraviteljice za smanjenje korekcionnog faktora za poslovni prostor koji nije u funkciji i pričuva se od 6/2019 obračunavala u iznosu od 1.755,30kn mjesečno.

Rekapitulacija obračuna troškova pričuve prikazana je u Tablici br.3

Tablica br.3

R.br.	Prostor	Razdoblje	Iznos pričuve za razdoblje mjesečno / kn	Broj mjeseci	Ukupno
1.	<b>PP1</b>	5/2017 - 31.12.2017	1.469,40	8,00	11.755,20
		2018	1.469,40	12,00	17.632,80
		1-5/2019	1.469,40	5,00	7.347,00
		6-12/2019	734,70	7,00	5.142,90
		2020	734,70	12,00	8.816,40
		2021	734,70	4,00	2.938,80
2.	<b>PP2 / prazno</b>	5/2017 - 31.12.2017	680,40	8,00	5.443,20
		2018	680,40	12,00	8.164,80
		1-5/2019	680,40	5,00	3.402,00
		6-12/2019	340,20	7,00	2.381,40
		2020	340,20	12,00	4.082,40
		2021	340,20	4,00	1.360,80
	<b>PP2 / Dio prostora koji je bio u najmu Dan studiju</b>	5/2017 - 5/2019	0,00	25,00	0,00
		6-12/2019	680,40	7,00	4.762,80
		2020	680,40	12,00	8.164,80
		2021	680,40	4,00	2.721,60
3.	<b>UKUPNO</b>				<b>94.116,90</b>

### 2.3 Naknada za uređenje voda

Rješenjem Hrvatskih voda klasa: UP/I-325-08/2017-08/28667 od 8.6.2017.g. obvezniku A1 Immobile d.o.o. u stečaju, utvđen je mjesečni iznos naknade za uređenje voda u iznosu od 493,50kn.

### 2.4 Vodoopskrba i odvodnja, Plin, HEP

Paušal : Fature

### 2.5 Izračun nagrade stečajnog upravitelja

Izračun naknade stečajnom upravitelju izvršen je prema Uredbi Vlade RH o kriterijima i načinu obračuna plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima ( NN 106/2015 ),

Vrijednost unovčene imovine iznosi 1.975.900,00kuna

Opis	kn	Razlika/kn	%	Naknada/kn
do	100.000,00	100.000,00	16	16.000,00
na razliku od	100.000,01-300.000,00	199.999,99	12	24.000,00
na razliku od	300.000,01-500.000,00	199.999,99	10	20.000,00
na razliku od	500.000,01-1.000.000,00	499.999,99	8	40.000,00
na razliku od	1.000.000,01-1.975.900,00	975.899,99	7	68.313,00
<b>Ukupno</b>				<b>168.313,00</b>
Doprinos za zdravstveno osiguranje			7,5	12.623,48
<b>Sveukupno</b>				<b>180.936,48</b>

Sveukupni iznos nagrade stečajnog upravitelja iznosi 180.936,48 ku bruto.

### 2.6 Sudska pristojba

Sukladno Zakonu o sudskim pristojbama, Sudska pristojba se plaća u iznosu od 2% diobene mase ali ne više od 2.000,00kn.

Stečajna upraviteljica:  
Jasna Brajdić