

Stečajni upravitelj Marin Vujević
Adresa: Ulica I 201B, 23222 Galovac , e-mail: mvujevic.su@gmail.com, mob:098/938-3199

Stečajni upravitelj Marin Vujević
Ulica I 201b, 23222 Galovac

Posl. br. 2 St-380/2021

Trgovački sud u Zadru
Dr. Franje Tuđmana 35, 23000 Zadar

PREDMET: Obračun troškova unovčenja nekretnina s različnim pravom

Sukladno čl. 254.st.1. Stečajnog zakona (NN.71/15,104/17) dostavljam obračun troškova unovčenja predmeta razlučnog prava za nekretnine koje čine prostorno – funkcionalnu cjelinu oznake kat.čest. 8499/7, u naravi dvor, površine 94m² i kat.čest. 8499/9 u naravi portirnica, površine 7m², ukupno 101m², upisane u **zk.ul. 8911**, kat.čest. 8499/26 u naravi skladište, površine 1402m², upisana u **zk. ul. 11305** i kat.čest. 8499/27 u naravi dvor, površine 751m², upisana u **zk.ul. 11306**, sve k.o. Zadar.

Na unovčenim nekretninama kat.čest. 8499/7, i kat.čest. 8499/9, upisane u **zk.ul. 8911** prvo upisani razlučni vjerovnik je **RH, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZADAR** za iznos osigurane tražbine od 1.146.640,58 HRK / 152.185,35 EUR sa zakonskom zateznom kamatom po stopi od 15% godišnje, koja na taj iznos teče od 14. veljače 2006. godine pa do naplate, i troškova postupka u iznosu od 11.470,00 HRK/ 1.522,33 EUR.

Na unovčenim nekretninama 8499/26, upisana u **zk. ul. 11305** i kat.čest. 8499/27, upisana u **zk.ul. 11306**, sve k.o. Zadar prvo upisani razlučni vjerovnik je **H ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**. Na temelju Ugovora o izdavanju devizne garancije br. 011-57/2005 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama sklopljenog u Zagrebu dana 30. rujna 2005. solemniziranog kod javnog bilježnika Ilinke Lisonek u Zagrebu dana 31. kolovoza 2005. pod br. OU- 2068/05 i prijedloga, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine na teret nekretnina u A listu, radi osiguranja tražbine u iznosu od 4.000.000.- EUR-a (četirimilijuna eura) uvećano za ugovorene kamate, sve prema odredbama iz Ugovora u korist: 4.000.000,00 EUR-a 01.09.2014.g. pod brojem Z-12000/2014 uknjižbom, ustupanjem založnog prava, ugovorom o ustupu tražbine 29.05.2014.

Nakon provedene prve javne dražbe putem FINA-e u trajanju od 12.siječnja 2023. do 5. travnja 2023. kad je nadmetanje završeno, a temeljem Zaključaka o prodaji poslovni broj: St-380/2021-225, od 29. studenog 2022, te rješenjem o dosudi St-380/2021-260 od 7. travnja 2023. godine nekretnine stečajnog dužnika, koje čine prostorno – funkcionalnu cjelinu oznake kat.čest. 8499/7, kat.čest. 8499/9, ukupno 101m², upisane u **zk.ul. 8911**, kat.čest. 8499/26, površine 1402m², upisana u **zk. ul. 11305** i kat.čest. 8499/27 površine 751m², upisana u **zk.ul. 11306**, sve k.o. Zadar, dosuđene se kupcu **METALI RECIKLAŽA d.o.o., Bibinje, Put Kandića 45, OIB:09398465857**, te je utvrđeno da je ovaj kupac ponudio najveću cijenu u iznosu od **320.525,63 EUR/ 2.415.000,36 HRK**.

Kako se radi o 3 različita z.k. uloška nastavno donosim pregled vrijednosti i omjer svakog zk. uloška u odnosu na ukupnu vrijednost kao tehnološke cijeline kako su se nekretnine prodavale, a sve prema procjembenom elaboratu:

	Razlučni vjerovnik	Procijenjena vrijednost nekretnine	Postotak u odnosu na ukupnu procjenjenu vrijednost
ZK uložak broj 8911	RH, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZADAR	65.800,00 HRK 8,733.16 EUR	2.24 %
ZK uložak broj 11305	H ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB	2.385.000,00 HRK 316,543.898 EUR	81.12 %
ZK uložak broj 11306		489.000,00 HRK 64,901.453 EUR	16.64 %
UKUPNO		2.940.000, 00 HRK 390,205.06 EUR	100.00%

I. OBRAČUN TROŠKOVA UNOVČENJA

Po unovčenju nekretnine pod razlučnim pravom, u skladu sa čl. 248. st.1. točka 1. i 254.st.3. Stečajnog zakona (NN.71/15,104/17), stečajni upravitelj izrađuje obračun troškova unovčenja predmeta razlučnog prava i to u paušalnom iznosu od 5% od utrška, a ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši, troškovi se određuju u stvarnoj visini, uvećano za iznos poreza ako je zbog unovčenja stečajna masa opterećena porezom.

Stvarni troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava obračunavaju su od 21. lipnja 2021. godine odnosno od nastavka stečajnog postupka radi naknadne diobe stečajne mase iza DIMO d.o.o. u stečaju. Stvarni troškovi su viši od paušalnog iznosa 5% od utrška, a sastoje se od direktnih troškova unovčenja koji u 100%-tnom iznosu terete unovčenu nekretninu i od indirektnih (razmjernih) troškova unovčenja koji u određenom postotku terete unovčenu nekretninu i to razmjerno učešću ili participaciji vrijednosti unovčene nekretnine u ukupnoj vrijednosti unovčene imovine koja čini stečajnu masu, a sve kako slijedi u nastavku.

a/ DIREKTNI troškovi unovčenja

Obračunati stvarni troškovi unovčenja koji direktno terete unovčene nekretnine iznose ukupno 225.528,59 HRK / 29,932.79EUR:

Troškovi koji direktno terete unovčene nekretnine	Iznos
1. Procjena nekretnina	8.750,00 HRK/ 1,161.33EUR

Stečajni upravitelj Marin Vujević

Adresa: Ulica I 201B, 23222 Galovac , e-mail: mvujevic.su@gmail.com, mob:098/938-3199

2. FINA objava prodaje nekretnina	2.799,82 HRK/371.60 EUR
3. Nagrada stečajnog upravitelja + 7.5% ZO	213.978.77 HRK/ 28,399.86 EUR
UKUPNO:	225,528.59 HRK/ 29,932.79 EUR

Nagrada stečajnog upravitelja obračunata prema čl.5. i 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN.105/2015) u iznosu od 213.978.77 HRK/ 28,399.86 EUR uvećena za 7,5% ZO kao pripadajući dio ukupne nagrade koji tereti predmetnu nekretninu, a prema sljedećem izračunu:

RB	od	do	razlika	%	IZNOS
1		100.000,00	100.000,00	16%	16.000,00
2	100.000,01	300.000,00	200.000,00	12%	24.000,00
3	300.000,01	500.000,00	200.000,00	10%	20.000,00
4	500.000,01	1.000.000,00	500.000,00	8%	40.000,00
5	1.000.000,01	2.415.000,36	1.415.000,36	7%	99,050.02
		UKUPNO:	2.415.000,36 HRK 320.525,63 EUR		199.050,02 HRK /26,418.48 EUR

Dakle, iznos nagrade navedene u gornjoj tablici (199.050,02 HRK /26,418.48 EUR) uvećava se za 7,5% ZO te je ukupan iznos **213.978.77 HRK/ 28,399.86 EUR**.

b/ INDIREKTNI (razmjerni) troškovi unovčenja

Za obračun indirektnih troškova unovčenja polazi se od obračuna postotka ili participacije u kojem unovčena nekretnina sudjeluje u podmirenju stvarno nastalih troškova stečajnog postupka (obveza stečajne mase) koji ne spadaju u direktne troškove unovčenja.

Obzirom da u dosadašnjem tijeku stečajnog postupka nije unovčen dio stečajne mase, obračun postotka unovčena nekretnina sudjeluje u podmirenju indirektnih troškova unovčenja obavlja se PREMA PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI stečajne mase a kako slijedi u tabelarnom prikazu:

PROCJENA UNOVČENJA UKUPNE STEČAJNE MASE	Iznos	Postotak
1. Predmetne nekretnine zk.ul. 8911, 11305, 11306	2.415.000,36 HRK 320.525,63	45,43%
2. Nekretnine zk 11261 i zk 11277	2.461.371,75 HRK 326.680.17 EUR	46,31%
3. Zakupnina	336.764.94 HRK 44,696.38 EUR	6,34%
4. Sudska nagodba	101.715.75 HRK 13.500,00 EUR	1,92%
UKUPNO:	5,314,852.80 HRK 705,402.18 EUR	100%

1/ Navedeni iznos od 2.415.000,36 HRK odnosi se na unovčene nekretnine.

Stečajni upravitelj Marin Vujević

Adresa: Ulica I 201B, 23222 Galovac , e-mail: mvujevic.su@gmail.com, mob:098/938-3199

2/ Nekretnine zk 11261 i zk 11277 procjenjene su na iznos 435.573,56 eura/ 3.281.829,00 kuna a iznos naveden u tablici bazira se na $\frac{3}{4}$ utvrđene vrijednosti. Navedene nekretnine prodaju se elektroničkoj javnoj dražbi. Datum završetka nadmetanja određen je 12. lipnja 2023. godine.

3/ Navedeni iznos odnosi se na zakupninu koja se uplaćuje od trenutnog zakupca i koji je u zakupu sve do prodaje nekretnina u stečajnom postupku.

4/ U sporu s tuženikom Adria d.d. u stečaju postignuta je sudska nagodba kojem će tuženik Stečajnoj masi iza DIMO d.o.o. u stečaju isplatiti navedeni iznos.

Napomena: Unatoč tome što stečajnu masu dodatno čine i **pokretnine u vidu šivaćih mašina** i sl. procjenjene vrijednosti 74.700,00 HRK one su pokradene iz prostorija stečajnog dužnika te je njihov pronalazak upitan. Isto tako postoje naznake da **poslovni prostor površine 59 m2 u zgradi sagrađenoj na k.č.br. 3849/1,), k.o. Črnomerec** ulazi u stečajnu masu, ali isti nije upisan kao vlasništvo Stečajne mase iza DIMO d.o.o. u stečaju te je pokrenut sudski postupak radi upisa vlasništva s još uvijek upitnim ishodom. Obzirom na navedeno ni pokretnine ni navedeni prostor nisu razmatrani pri procjeni unovčenja ukupne stečajne mase.

Stvarno nastali troškovi stečajnog postupka (obveze stečajne mase) u razdoblju od 21. lipnja 2021. godine, u čijem namirenju sudjeluje unovčena nekretnina u visini 45,43%, specificirani su u niže prikazanoj tabeli u 100% iznosu.

Indirektni troškovi unovčenja - opis	Iznos
1. Bankovne usluge	600,00 HRK/ 79,63 EUR
2. Knjigovodstvene usluge	7.500,00 HRK/ 995,42 EUR
3. Rezervacija sredstava za spor (ostatak sredstava)	137,517.55/18.251,72 EUR
4. Procjenjeni troškovi arhiviranja dokumentacije	2.000,00/ 265,45 EUR
5. troškovi zaključenja postupka	2.000,00/ 265,45 EUR
6. Odvjetnički troškovi nagodba	10.171,75/ 1.350,02 EUR
7. Odvjetnički troškovi utvrđivanje vrijednost vlasništva nekretnine u Zagrebu	30.000,00/ 3.981,68 EUR
8. Odvjetnički troškovi Bjedov	21.249.78/ 2.820,33 EUR
Ukupno troškovi (1. – 8.)	211.039,08 HRK/ 28.009,70 EUR

Prikazani nastali i procjenjeni troškovi stečajnog postupka koji predstavljaju indirektni trošak unovčenja sastoje se od:

1/ Procjenjene bankovne usluge odnose se na naknade za vođenje i zatvaranje računa.

2/ Nastale knjigovodstvene troškove vođenja računa (2022. godina. 2023. godina), izrade izlaznih računa, izrade završnih računa.

3/ U predmetu posl. br. Ovr-37/2019 Općinski sud u Zadru je donio rješenje u kojem se ovhovoditeljici Dalmacija-riba d.o.o. priznaju daljnji troškovi (nakon provedene ovrhe nad nekreninama) u iznosu od 445.358,00HRK/59,109.16EUR. Sa računa dužnika ovršen je iznos od 308.840,00HRK/40,990.11EUR te je za ovrhu preostao uzno od 137.518,00HRK/18.251,72 EUR Iako je dužnik uložio žalbu a predmet se

Stečajni upravitelj Marin Vujević

Adresa: Ulica I 201B, 23222 Galovac , e-mail: mvujevic.su@gmail.com, mob:098/938-3199

trenutno nalazi na VTS-u, postoji vjerojatnost da sud potvrdi presudu te time stečajni dužnik trebati uplatiti ostatak stedstava. Stoga je potrebno rezervirati potrebna sredstva u navedenom iznosu. Za napomenuti je da stečajni dužnik posluje sa zaštićenim računom.

4/ Trošak za odvjetnicu Bjedov u postupku protuovrhe u sporu pod navedenim rednim brojem 3. Obračun troškova sastoji se od sastava za protuovrhu, podneska, pristupa na ročište te sastava žalbe.

5/ Procjena arhiviranja trenutne građe kojom raspolaže stečajni upravitelj.

6/ Troškovi zaključenja postupka sukladno sudskoj pristojbi.

7/ Odvjetnički troškovi zastupanja u iznosu 10% od uspjeha za spor protiv tuženika Adria d.d. koji je završio sudskom nagodbom.

8/ Odvjetnički troškovi za dokazivanje vanknjižnog vlasništva za **poslovni prostor površine 59 m2 u zgradi sagrađenoj na k.č.br. 3849/1,), k.o. Črnomerec**. Troškovi se sastoje od odvjetničkih troškova po tarifi i putnih troškova.

Primjenom postotka od **45,43%**, na ukupan iznos nastalih indirektnih troškova stečajnog postupka od **211,039.08 HRK/28.009,70 EUR** dolazi se do iznosa od **94.967,58HRK/12.604,36 EUR** sa kojim unovčene nekretnine odnosno razlučni vjerovnici RAZMJERNO učestvuju u podmirenju stvarno nastalih troškova ovog stečajnog postupka kao troškova unovčenja.

Slijedom danog obračuna troškova unovčenja predmeta razlučnog prava prema čl. 254. st.3. SZ, **ukupni troškovi unovčenja** (direktni i indirektni) koji terete unovčene nekretnine iznose ukupno **351,058.02 HRK/46,593.40 EUR** (direktni trošak 225,528.59HRK/29,932.79 EUR + indirektni trošak 94.967,58HRK/28.009,70 EUR).

	Razlučni vjerovnik	Postotak u odnosu na ukupnu procijenjenu vrijednost i kojim sudjeluje u troškovima		Ukupno iznos po razlučnom vjerovniku
ZK uložak broj 8911	RH, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZADAR	2.24%	7.863,70 HRK 1.043,69 EUR	7.863,70 HRK 1.043,69 EUR
ZK uložak broj 11305	H ABDUCO D.O.O.	81.12 %	284,778.27 HRK 37.796,57 EUR	343,194.32 HRK 45.549,71 EUR
ZK uložak broj 11306		16.64 %	58,416.05 HRK 7,753.14 EUR	
UKUPNO		100.00 %	351,058.02 HRK 46,593.40 EUR	351,058.02 HRK 46,593.40 EUR

Gornja tablica prikazuje koliko svaki razlučni vjerovnik sudjeluje u troškovima unovčenja razmjerno na vrijednost nekretnine, odnosno da razlučni vjerovnik RH, MIN.FIN., POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZADAR sudjeluje s 7.863,70 HRK/1.043,69 EUR a razlučni vjerovnik H-ABDUCO sudjeluje s 343,194.32HRK/45.549,71 EUR u troškovima unovčenja.

Stečajni upravitelj Marin Vujević

Adresa: Ulica I 201B, 23222 Galovac , e-mail: mvujevic.su@gmail.com, mob:098/938-3199

Sljedeća tablica pokazuje izračun za koliki je iznos potrebno namiriti svakog razlučnog vjerovnika obzirom na unovčeni iznos 320.525,63 eura/ 2.415.000,36 kuna i troškove kojim sudjeluju u unovčenju:

Razlučni vjerovnik	Postotak u odnosu na ukupnu procjenjenu vrijednost	Udio u odnosu na ukupnu procjenjenu vrijednost u odnosu na 320.525,63 EUR/ 2.415.000,36 HRK	Iznos troška s kojim sudjeluje u troškovima unovčenja	Ukupno za isplatu nakon troškova unovčenja	Ukupno za isplatu po razlučnom vjerovniku
RH, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZADAR	2.24%	54,096.01 HRK 7.179,77 EUR	7,863.70 HRK 1.043,69 EUR	46.232.31 HRK 6,136.08 EUR	46,232.31 HRK 6,136.08 EUR
HABDUCO D.O.O.	81.12 %	1,959,048.29 HRK 260.010,39 EUR	284,778.27 HRK 37.796,57 EUR	1,674,270.02 HRK 222.213,82 EUR	2,017,710.03 HRK 267.796,14 EUR
	16.64 %	401.856,06 HRK 53.335,47 EUR	58,416.05 HRK 7,753.14 EUR	343,440.01 HRK 45.582,32 EUR	
UKUPNO	100.00%	2.415.000,36 HRK 320.525.63 EUR	351,058.02 HRK 46,593.40 EUR	2,063,942.34 HRK 273,932.22 EUR	2,063,942.34 HRK 273,932.22 EUR

Nastavno na gornji tabelarni prikaz predlaže se umanjnjem iznosa od unovčenih nekretnina u iznosu od 2.415.000,36 HRK/ 320.525,63 EUR:

1. Izdvojiti u stečajnu masu za direktne i indirektne troškove unovčenja iznos od 351.058,02 HRK/ 46,593.40 EUR na IBAN HR8124070001300013450 otvoren kod OTP banke d.d.
2. Namiriti dio tražbine razlučnog vjerovnika RH, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZADAR u iznosu od 46,232.31 HRK / 6,136.08 EUR,
3. Namiriti dio tražbine razlučnog vjerovnika H ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB u iznosu od 2,017,710.03HRK / 267.796,14 EUR

U Zadru, 02. svibnja 2023. godine

Stečajni upravitelj Marin Vujević