



**ODVJETNIČKI URED
TEA GATTERNIG**

Branka Vodnika 4, Varaždin
tel: +385 (0) 42 561 102
fax: +385 (0) 42 561 958
mob: +385 (0) 91 595 9761
e-mail: tea.gatternig@gmail.com

U Varaždinu, 31.07.2022.

Nadležan sud: TRGOVAČKI SUD U ZADRU
Poslovni broj: St- 142/2018
Dužnik: MATKOL d.o.o. u stečaju
Stjepana Radića 42A, Šibenik, OIB: 14821448506

IZVJEŠĆE BROJ 7. STEČAJNOG UPRAVITELJA
o unovčenju nekretnina (E-67, E-68, E-69 Šibenik, S. Radića 42A)
i
OBRAČUN TROŠKOVA UNOVČENJA PREDMETA RAZLUČNOG PRAVA
temeljem čl. 254. Stečajnog zakona

Ovim izvješćem stečajni upravitelj, u skladu sa čl. 254.st.1. Stečajnog zakona (NN.71/15,104/17), podnosi obračun troškova unovčenja predmeta razlučnog prava za tri (3) nekretnine (Etaža E-67,E-68,E-69) koje se unovčene na drugoj e-dražbi pred Finom te je za njih stečajni sud dana 12.07.2022. donio rješenje o dosudi kupcu kao najpovoljnijem dražbovatelju Ani Gluić, ulica Petra Kružića 78 A, 21210 Solin, a sve sukladno obavijesti Fine.

Do dana izrade ovog Izvješća isplaćene su sve kupoprodajne cijene sa PDV (sve unovčene nekretnine u naravi su poslovni prostori u roh-bau izvedbi), time da je kupoprodajna cijena bez PDV isplaćena na račun Fine, a PDV na račun stečajnog dužnika prema izdanim računima stečajnog dužnika za unovčene nekretnine.

I. UNOVČENJE STEČAJNE MASE - NEKRETNINA

Tijekom drugog kruga dražbovanja putem e-dražbe pred Finom koje je održano u razdoblju od 01.06.2022. do 15.06.2022. unovčene su preostale tri nekretnine (poslovni prostori) na adresi sjedišta stečajnog dužnika - Šibenik, Stjepana Radića 42A, svi upisani u zk.ul.6040 k.o. Šibenik na čkbr.3242/2 kao posebni dijelovi Etaže i to:

1) Etaža **E-67**, suvlasnički dio 399/10000 - poslovni prostor PP-5 u suterenu I, ukupne površine 124,03 m², dosuđen kupcu ANI GLUIĆ iz Solina, Petra Kružića 78 A, OIB: 37036623047 za prodajnu cijenu od 322.155,57 kn uvećano za PDV u iznosu od 80.538,89 kn što ukupno iznosi 402.694,46 kn;

2) Etaža **E-68**, suvlasnički dio 174/10000 – poslovni prostor PP-6 u suterenu I, ukupne površine 49,66 m², dosuđen kupcu ANI GLUIĆ iz Solina, Petra Kružića 78 A, OIB: 37036623047 za prodajnu cijenu od 204.446,37 kn uvećano za PDV u iznosu od 51.111,59 kn što ukupno iznosi 255.557,96 kn;

3) Etaža **E-69**, suvlasnički dio 175/10000 - poslovni prostor PP-7 u suterenu I, ukupne površine 50,11 m², dosuđen kupcu ANI GLUIĆ iz Solina, Petra Kružića 78 A, OIB: 37036623047 za prodajnu cijenu od 207.719,04 kn uvećano za PDV u iznosu od 51.929,76 kn što ukupno iznosi 259.648,80 kn.

Kupac je isplatio na račun Fine dana 14.07.2022. kupoprodajne cijene u izdražbovanom iznosu za svaku nekretninu zasebno, a na temelju izdanog računa stečajnog dužnika sa obračunatim PDV-om, dana 20.07.2022. isplatio na račun stečajnog dužnika PDV za sve tri nekretnine u ukupnom iznosu od 183.580,24 kn.

Isplatom kupoprodajne cijene ostvarili su se uvjeti za obavljanje primopredaje unovčenih nekretnina. Primopredaja nekretnina kupcu obavljena je dana 22.07.2022., a sve kako je to navedeno u Zapisniku o primopredaji.

Potvrda o plaćanju kupoprodajne cijene i PDV te Zapisnik o primopredaji nekretnina kupcu od 22.07.2022. nalaze se u prilogu ovog Izvješća.

II. OBRAČUN TROŠKOVA UNOVČENJA

Sve unovčene nekretnine opterećene su razlučnim pravima - založnim pravom upisanim u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Šibeniku, u zk.ul.6040 na čkbr.3242/2 za Etaža 67, Etaža 68 i Etaža 69 slijedećim redoslijedom:

ETAŽA 67

- pod 1.: založno pravo u korist OTP BANKA d.d., OIB: 52508873833, Domovinskog rata 61, 21000 Split, upisano u z.k. pod Z-9578/10 od 27.12.2020. temeljem Općeg ugovora i Sporazuma od 27.12.2004. i Aneksa br.1. Općeg ugovora i sporazuma o osiguranju od 23.12.2010. br. OV-11842/10 od 27.12.2010. za iznos od 100.000,00 EUR u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju HNB za EUR, uz valutnu klauzulu, uvećano za kamate i druge troškove i druge zadane uvjete iz Općeg ugovora i Aneksa br.1 Općeg ugovora i

- pod 2.: založno pravo u korist OTP BANKA d.d. OIB: 52508873833, Domovinskog rata 61, 21000 Split, upisano u z.k. pod Z-8098/2016 od 29.08.2016. temeljem Općeg ugovora i Sporazuma o osiguranju OV-5835/16 j.b. Alisa Kale iz Šibenika od 25.08.2016. za iznos od 700.000,00 EUR u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju HNB za EUR, uz valutnu klauzulu, uvećano za ugovorene promjenjive redovne kamate, zatezne kamate, interkalarne kamate, naknade i druge troškove, uz ostale uvjete u skladu s Općim ugovorom i sporazumom o osiguranju;

- pod 3.: založno pravo u korist RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Dalmacija upisano u z.k. pod Z-5636/2018 temeljem rješenja o ovrsi OVR-303/18 Općinskog suda u Šibeniku od 19.04.2018. za iznos od 175.648,74 kn (glavnica 170.733,49 kn i kamata 4.915,22 kn) zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na iznos glavnice 170.733,49 kn teče od 09.03.2018. do konačne isplate po stopi koja se određuje uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim

društvima izračunate na referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena i radi osiguranja naplate troškova postupka u iznosu od 2.500,00 kn.

ETAŽE 68 i 69 (isti redoslijed upisa založnog prava)

- pod 1.: založno pravo u korist ZAGREBAČKA BANKA d.d. Zagreb, Paromlinska 2, OIB: 92963224373 (Zagrebačka banka – Pomorska banka d.d. Split pripojena Zagrebačkoj banci d.d.) upisano u zk. pod Z-1660/99 od 23.04.1999. temeljem Ugovora o kreditu br.314/98 i Sporazumu radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 14.04.1999. broj OU-52/99 kod javnog bilježnika Tea Karabatić – Milovac iz Splita za iznos kredita od 1.350.000,00 DEM u protuvrijednosti kuna, uvećanog za kamate i troškove;

- pod 2.: založno pravo u korist RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Dalmacija, upisano u zk. pod Z-5636/2018 od 19.04.2018. temeljem rješenja o ovrši OVR-303/18 Općinskog suda u Šibeniku od 19.04.2018. za iznos od 175.648,74 kn (glavnica 170.733,49 kn i kamata 4.915,22 kn) zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na iznos glavnice 170.733,49 kn teče od 09.03.2018. do konačne isplate po stopi koja se određuje uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate na referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena i radi osiguranja naplate troškova postupka u iznosu od 2.500,00 kn.

Temeljem odredbe članka 254.st.1.SZ, nakon unovčenja nekretnina pod razlučnim pravom, u skladu sa čl. 248. st.1. točka 1. istog zakona, stečajni upravitelj izrađuje obračun troškova unovčenja prema stavku 3. članka 254. 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 obračunati u razdoblju od 20.11.2018. (dan otvaranja stečajnog postupka) odnosno 17.02.2021. (dan preuzimanja ovog stečajnog postupka kada je identificirana i procijenjena imovina koja čini stečajnu masu te usklađene poslovne knjige stečajnog dužnika) do dana 31.07.2022., u konkretnom slučaju su znatno viši od paušalnog iznosa 5% od utrška, a sastoje se od direktnih troškova unovčenja koji u 100%-tnom iznosu terete unovčene nekretnine i od indirektnih (razmjernih) troškova unovčenja koji u određenom postotku terete unovčene nekretnine i to razmjerno učešću ili participaciji vrijednosti unovčene nekretnine u ukupnoj vrijednosti unovčene imovine koja čini stečajnu masu, a sve kako slijedi u nastavku.

1) DIREKTNI troškovi unovčenja Etaža E-67

Obračunati stvarni troškovi unovčenja koji direktno terete unovčenu nekretninu **Etaža E-67**, suvlasnički dio 184/10000 - poslovni prostor PP-5 u suterenu I, ukupne površine 124,03 m² u razdoblju od 17.02.2021. (osim pričuve koja se obračunava za razdoblje počev od 20.11.2018. kao dana otvaranja stečajnog postupka) do 31.07.2022., iznose ukupno 59.683,88 kn, kako je to prikazano u Tabeli 1.

Tabela 1. Direktni troškovi unovčenja

Troškovi koji direktno terete unovčenu nekretninu	Iznos
1. FINA - elektronička javna dražba – 6.800,00 kn/ 6.prostora	1.133,33
2. Procjena nekretnina (6 poslovnih prostora) – 12.600,00 kn/6 prostora	2.100,00

3. Pričuva za p.p. E-67 (iznos mjesečne pričuve za E-67 iznosi 248,06 kn što je 32,50% ukupnog mjesečnog troška za pričuvu u iznosu od 763,17 kn te u tom % sudjeluje u podmirenju troškova pričuve za razdoblje 11/2018 – 11/2019 i za razdoblje od 01/2020 - 10/2021, dok za preostalo razdoblje i to za 12/2019, za razdoblje od 10/2021 do 12/2021 i od 01/2022 do 07/2022 sudjeluje u podmirenju u mjesečnom iznosu pričuve od 248,06 kn x broj mjeseci obračunskog razdoblja)	12.076,00
8. Putni trošak stečajnog upravitelja	2.159,00
9. Nagrada stečajnog upravitelja	42.215,55
UKUPNO:	59.683,88

Prema opisu u Tabeli 1. direktni troškovi unovčenja koji terete unovčenu nekretninu E-67 u 100% iznosu čine: trošak prodaje putem e-dražbe, trošak procjene vrijednosti unovčene nekretnine, režijski trošak - pričuva, putni trošak i nagrada stečajnog upravitelja.

Jedini režijski trošak je trošak pričuve obzirom da se predmetna nekretnina E-67 nalazi u roh-bau izvedbi, a trošak pričuve za istu iznosi 248,06 kn mjesečno što čini 32,50% ukupnog mjesečnog iznosa pričuve od 763,17 kn (za svih 6 nekretnina – p.p. na adresi Šibenik, S.Radića 42A).

Ukupan direktni trošak pričuve za E-67 od 12.076,00 kn čine slijedeći iznosi:

- 1) iznos od 3.719,76 kn što je 32,50% od iznosa 11.445,40 kn koji je podmiren za razdoblje od 11/2018 do 11/2019 (isplaćen dana 05.05.2020. prema izvratku po prometu po računu);
- 2) iznos od 6.371,76 kn što je 32,50% od iznosa 19.605,43 kn koji je podmiren za razdoblje od 01/2020 do 10/2020 (isplaćen dana 03.12.2021. prema izvratku sa računa st.dužnika od 03.12.2021.);
- 3) iznos od 248,06 kn za 12 mj. 2019.;
- 4) iznos od 992,24 kn obračunato za razdoblje od 01/2022 – 04/2022: 4 x 248,06 kn i
- 5) iznos od 744,18 kn obračunato za razdoblje od 05/2022 – 07/2022: 3 x 248,06 kn.

Putni trošak stečajnog upravitelja kao direktni trošak unovčenja E-67 iznosi 2.159,00 kn, koji iznos predstavlja 1/3 ukupnih putnih troškova u iznosu od 6.477,00 kn za radnje razgleda nekretnine (E-67,68,69) tijekom druge e-dražbe i primopredaje nekretnine kupcu, a obračunat je temeljem putnih naloga na relaciji Varaždin-Šibenik-Varaždin, i to:
a/ za dan 08.04.2022.: razgled nekretnine – ukupni iznos od 2.080,00 kn (850 KM x 2,00 kn = 1.700,00 kn, cestarina: 1 x 28,00 kn + 1 x 152,00 kn, dnevnica: 200,00 kn);
b/ za dan 20.05.2022.: razgled nekretnine – ukupni iznos od 2.137,00 kn (850 KM x 2,00 kn = 1.700,00 kn, 2 x 28,00 kn, 1 x 29,00 kn, 1 x 152,00 kn, dnevnica: 200,00 kn);
c/ za dan 22.07.2022.: primopredaja nekretnine kupcu – ukupni iznos od 2.260,00 kn (850 KM x 2,00 kn = 1.700,00 kn, 2 x 28,00 kn, 2 x 152,00 kn, dnevnica: 200,00 kn)
 što ukupno daje iznos od 6.477,00 kn / 3 = 2.159,00 kn za svaku nekretninu odnosno etažu zasebno.

Nagrada stečajnog upravitelja obračunata prema čl. 5., 7. i 15. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN.105/2015, dalje: Uredba) iznosi 42.215,55 kn bruto, kako je to prikazano u Tabeli 2.

Tabela 2. Nagrada stečajnog upravitelja

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	322.155,57	22.155,56	10%	2.215,55
		UKUPNO:	322.155,57		42.215,55

Obračun nagrade temelji se na ostvarenoj unovčenoj vrijednosti nekretnine – poslovnog prostora E-67 u iznosu od 322.155,57 kn (bez PDV).

Slijedom navedenog, a u skladu sa čl. 254. st.3. SZ, direktni troškovi unovčenja koji terete nekretninu Etažu E-67 iznose ukupno 59.683,88 kn.

2) DIREKTNI troškovi unovčenja Etaža E-68

Obračunati stvarni troškovi unovčenja koji direktno terete unovčenu nekretninu Etaža E-68, suvlasnički dio 174/10000 – poslovni prostor PP-6 u suterenu I, ukupne površine 49,66 m² u razdoblju od 17.02.2021. (osim pričuve koja se obračunava za razdoblje počev od 20.11.2018. kao dana otvaranja stečajnog postupka) do 31.07.2022., iznose ukupno 38.760,17 kn, kako je to prikazano u Tabeli 3.

Tabela 3. Direktni troškovi unovčenja

Troškovi koji direktno terete unovčenu nekretninu	Iznos
1. FINA - elektronička javna dražba – 6.800,00 kn/ 6.prostora	1.133,33
2. Procjena nekretnina (6 poslovnih prostora) – 12.600,00 kn/6 prostora	2.100,00
3. Pričuva za p.p. E-68 (iznos mjesečne pričuve za E-68 iznosi 99,32 kn što je 13,01% ukupnog mjesečnog troška za pričuvu u iznosu od 763,17 kn te u tom % sudjeluje u podmirenju troškova pričuve za razdoblje 11/2018 – 11/2019 i za razdoblje od 01/2020 - 10/2021, dok za preostalo razdoblje i to za 12/2019, za razdoblje od 10/2021 do 12/2021 i od 01/2022 do 07/2022 sudjeluje u podmirenju u mjesečnom iznosu pričuve od 99,32 kn x broj mjeseci obračunskog razdoblja)	4.834,28
4. Putni trošak stečajnog upravitelja	2.159,00
5. Nagrada stečajnog upravitelja	28.533,56
UKUPNO:	38.760,17

Prema opisu u Tabeli 1. direktni troškovi unovčenja koji terete unovčenu nekretninu E-68 u 100% iznosu čine: trošak prodaje putem e-dražbe, trošak procjene vrijednosti unovčene nekretnine, režijski trošak - pričuva, putni trošak i nagrada stečajnog upravitelja.

Jedini režijski trošak je trošak pričuve obzirom da se predmetna nekretnina E-68 nalazi u roh-bau izvedbi, a trošak pričuve za istu iznosi 99,32 kn mjesečno što čini 13,01% ukupnog mjesečnog iznosa pričuve od 763,17 kn (za svih 6 nekretnina – p.p. na adresi Šibenik, S. Radića 42A).

Ukupan direktni trošak pričuve za E-68 od 4.834,28 kn čine slijedeći iznosi:

- 1) iznos od 1.489,05 kn što je 13,01 % od iznosa 11.445,40 kn koji je podmiren za razdoblje od 11/2018 do 11/2019 (isplaćen dana 05.05.2020. prema izvratku po prometu po računu);
- 2) iznos od 2.550,67 kn što je 13,01 % od iznosa 19.605,43 kn koji je podmiren za razdoblje od 01/2020 do 10/2020 (isplaćen dana 03.12.2021. prema izvratku sa računa st.dužnika od 03.12.2021.);
- 3) iznos od 99,32 kn za 12 mj. 2019.;
- 4) iznos od 397,28 kn obračunato za razdoblje od 01/2022 – 04/2022: 4 x 99,32 kn i
- 5) iznos od 297,96 kn obračunato za razdoblje od 05/2022 – 07/2022: 3 x 99,32 kn.

Putni trošak stečajnog upravitelja kao direktni trošak unovčenja E-68 iznosi 2.159,00 kn, koji iznos predstavlja 1/3 ukupnih putnih troškova u iznosu od 6.477,00 kn za radnje razgleda nekretnine (E-67,68,69) tijekom druge e-dražbe i primopredaje nekretnine kupcu, a obračunat je temeljem putnih naloga na relaciji Varaždin-Šibenik-Varaždin, i to:

a/ za dan 08.04.2022.: razgled nekretnine – ukupni iznos od 2.080,00 kn (850 KM x 2,00 kn = 1.700,00 kn, cestarina: 1 x 28,00 kn + 1 x 152,00 kn, dnevnica: 200,00 kn);

b/ za dan 20.05.2022.: razgled nekretnine – ukupni iznos od 2.137,00 kn (850 KM x 2,00 kn = 1.700,00 kn, 2 x 28,00 kn, 1 x 29,00 kn, 1 x 152,00 kn, dnevnica: 200,00 kn);

c/ za dan 22.07.2022.: primopredaja nekretnine kupcu – ukupni iznos od 2.260,00 kn (850 KM x 2,00 kn = 1.700,00 kn, 2 x 28,00 kn, 2 x 152,00 kn, dnevnica: 200,00 kn)

što ukupno daje iznos od 6.477,00 kn / 3 = 2.159,00 kn za svaku nekretninu odnosno etažu zasebno.

Nagrada stečajnog upravitelja obračunata prema čl. 5., 7. i 15. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN.105/2015, dalje: Uredba) iznosi **28.533,56 kn bruto**, kako je to prikazano u Tabeli 4.

Tabela 4. Nagrada stečajnog upravitelja

RB	OD	DO	razlika	%	IZNOS
1		100.000,00	100.000,00	16%	16.000,00
2	100.000,01	204.446,37	104.446,36	12%	12.533,56
		UKUPNO:	204.446,37		28.533,56

Obračun nagrade temelji se na ostvarenoj unovčenoj vrijednosti nekretnine – poslovnog prostora E-68 u iznosu od 204.446,37 kn (bez PDV).

Slijedom navedenog, a u skladu sa čl. 254. st.3. SZ, direktni troškovi unovčenja koji terete nekretninu Etažu E-68 iznose ukupno 38.760,17 kn.

3) DIREKTNI troškovi unovčenja Etaža E-69

Obračunati stvarni troškovi unovčenja koji direktno terete unovčenu nekretninu Etaža E-69, suvlasnički dio 175/10000 - poslovni prostor PP-7 u suterenu I, ukupne površine 50,11 m², u razdoblju od 17.02.2021. (osim pričuve

koja se obračunava za razdoblje počev od 20.11.2018. kao dana otvaranja stečajnog postupka) do 31.07.2022., iznose ukupno 39.197,34 kn, kako je to prikazano u Tabeli 5.

Tabela 5. Direktni troškovi unovčenja

Troškovi koji direktno terete unovčenu nekretninu	Iznos
1. FINA - elektronička javna dražba – 6.800,00 kn/ 6.prostora	1.133,33
2. Procjena nekretnina (6 poslovnih prostora) – 12.600,00 kn/6 prostora	2.100,00
3. Pričuva za p.p. E-69 ((iznos mjesečne pričuve za E-69 iznosi 100,22 kn što je 13,13 % ukupnog mjesečnog troška za pričuvu u iznosu od 763,17 kn te u tom % sudjeluje u podmirenju troškova pričuve za razdoblje 11/2018 – 11/2019 i za razdoblje od 01/2020 - 10/2021, dok za preostalo razdoblje i to za 12/2019, za razdoblje od 10/2021 do 12/2021 i od 01/2022 do 07/2022 sudjeluje u podmirenju u mjesečnom iznosu pričuve od 100,22 kn x broj mjeseci obračunskog razdoblja)	4.878,73
4. Putni trošak stečajnog upravitelja 6.477,00 kn/3 prostora	2.159,00
7. Nagrada stečajnog upravitelja	28.926,28
UKUPNO:	39.197,34

Prema opisu u Tabeli 1. direktni troškovi unovčenja koji terete unovčenu nekretninu E-68 u 100% iznosu čine: trošak prodaje putem e-dražbe, trošak procjene vrijednosti unovčene nekretnine, režijski trošak - pričuva, putni trošak i nagrada stečajnog upravitelja.

Jedini režijski trošak je trošak pričuve obzirom da se predmetna nekretnina E-69 nalazi u roh-bau izvedbi, a trošak pričuve za istu iznosi 100,22 kn mjesečno što čini 13,13 % ukupnog mjesečnog iznosa pričuve od 763,17 kn (za svih 6 nekretnina – p.p. na adresi Šibenik, S.Radića 42A).

Ukupan direktni trošak pričuve za E-69 od 4.878,73 kn čine slijedeći iznosi:

- 1) iznos od 1.502,78 kn što je 13,13 % od iznosa 11.445,40 kn koji je podmiren za razdoblje od 11/2018 do 11/2019 (isplaćen dana 05.05.2020. prema izvratku po prometu po računu);
- 2) iznos od 2.574,19 kn što je 13,13 % od iznosa 19.605,43 kn koji je podmiren za razdoblje od 01/2020 do 10/2020 (isplaćen dana 03.12.2021. prema izvratku sa računa st.dužnika od 03.12.2021.);
- 3) iznos od 100,22 kn za 12 mj. 2019.;
- 4) iznos od 400,88 kn obračunato za razdoblje od 01/2022 – 04/2022: 4 x 100,22 kn i
- 5) iznos od 300,66 kn obračunato za razdoblje od 05/2022 – 07/2022: 3 x 100,22 kn.

Putni trošak stečajnog upravitelja kao direktni trošak unovčenja E-69 iznosi 2.159,00 kn, koji iznos predstavlja 1/3 ukupnih putnih troškova u iznosu od 6.477,00 kn za radnje razgleda nekretnine (E-67,68,69) tijekom druge e-dražbe i primopredaje nekretnine kupcu, a obračunat je temeljem putnih naloga na relaciji Varaždin-Šibenik-Varaždin, i to:
a/ za dan 08.04.2022.: razgled nekretnine – ukupni iznos od 2.080,00 kn (850 KM x 2,00 kn = 1.700,00 kn, cestarina: 1 x 28,00 kn + 1 x 152,00 kn, dnevnic: 200,00 kn);
b/ za dan 20.05.2022.: razgled nekretnine – ukupni iznos od 2.137,00 kn (850 KM x 2,00 kn = 1.700,00 kn, 2 x 28,00 kn, 1 x 29,00 kn, 1 x 152,00 kn, dnevnic: 200,00 kn);

c/ za dan 22.07.2022.: primopredaja nekretnine kupcu – ukupni iznos od 2.260,00 kn (850 KM x 2,00 kn = 1.700,00 kn, 2 x 28,00 kn, 2 x 152,00 kn, dnevnica: 200,00 kn)

što ukupno daje iznos od 6.477,00 kn / 3 = 2.159,00 kn za svaku nekretninu odnosno etažu zasebno.

Nagrada stečajnog upravitelja obračunata prema čl. 5., 7. i 15. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 71/2015, dalje: Uredba) iznosi **28.926,28 kn bruto**, kako je to prikazano u Tabeli 6.

Tabela 6. Nagrada stečajnog upravitelja

RB	OD	DO	razlika	%	IZNOS
1		100.000,00	100.000,00	16%	16.000,00
2	100.000,01	207.719,04	107.719,03	12%	12.926,28
		UKUPNO:	207.719,04		28.926,28

Obračun nagrade temelji se na ostvarenoj unovčenoj vrijednosti nekretnine – poslovnog prostora E-69 u iznosu od 207.719,04 kn (bez PDV).

Slijedom navedenog, a u skladu sa čl. 254. st.3. SZ, direktni troškovi unovčenja koji terete nekretninu Etažu E-69 iznose ukupno 39.197,34 kn.

Trošak pričuve kao direktni trošak unovčenja (Lista prostora upravitelja zgrade Biro Stan-Upravljanje d.o.o.) i izvodi sa računa stečajnog dužnika o podmirenju pričuve u iznosu od 11.445,40 kn i 19.605,43 kn te putni nalozi stečajnog upravitelja sa potvrdom ENC kao direktni trošak unovčenja nalaze se u prilogu ovog Izvješća.

4 a / INDIREKTNI (razmjerni) troškovi unovčenja od 17.02.2021. do 30.04.2022.

Za obračun indirektnih troškova unovčenja polazi se od obračuna postotka ili participacije u kojem unovčene nekretnine sudjeluju u podmirenju stvarno nastalih troškova stečajnog postupka (obveza stečajne mase).

U konkretnom slučaju, obzirom da je do dana izrade ovog Izvješća (do 31.07.2022.) unovčena sva stečajna masa (sve nekretnine, sve pokretne – pekarska oprema, ugostiteljska oprema, uredska oprema i kiosk), obračun postotka ili participacije u kojem unovčene nekretnine E-67, E-68, E-69 sudjeluju u podmirenju nastalih stvarnih troškova ovog postupka obavlja se PREMA UNOVČENOJ VRIJEDNOSTI stečajne mase, kako je to prikazano u Tabeli 7.

Tabela 7. % Participacije prema UNOVČENOJ vrijednosti stečajne mase

Opis – vrsta imovine	UNOVČENA vrijednost	Postotak
1. Pekarska oprema, ugostiteljska oprema, uredska oprema i kiosk	184.089,00	7,43 %
2. Poslovni prostor Šibenik E-67	322.155,57	13,00 %
3. Poslovni prostor Šibenik E-68	204.446,37	8,25 %
4. Poslovni prostor Šibenik E-69	207.719,04	8,39 %
5. Poslovni prostor Šibenik E-80	613.250,00	24,76 %

6. Poslovni prostor Šibenik E-90	583.500,00	23,55 %
7. Poslovni prostor Šibenik E-91	362.250,00	14,62 %
Ukupno	2.477.409,98	100,00%

Prema Tabeli 7. unovčene nekretnine (E-67, E-68 i E-69) sudjeluju u podmirenju indirektnih troškova unovčenja za razdoblje od 02/2021 do 04/2022 u ukupnom postotku od **29,64%** (13,00% + 8,25% + 8,39%).

Iz usporedbe ove Tabele 7. sa Tabelom 3. prethodnog Izvješća broj 5. od 09.05.2022. (obračun troškova unovčenja za nekretnine E-80, E-90 i E-91, strana 5. Izvješća broj 5.) proizlaze mala odstupanja koja su posljedica unovčenja i onog dijela preostale pokretne imovine koja do trenutka izrade Izvješća broj 5. nije bila unovčena (naknadno unovčena preostala pekarska i ugostiteljska oprema, uredska oprema i kiosk), što je dovelo do promjene % učešća ili participacije u podmirenju stvarnih troškova stečajnog postupka za pojedinu vrstu stečajne mase, pa tako i do promjene u % učešća za pokretnu imovinu koja u Tabeli 7. ovog Izvješća iznosi ukupno 7,43% , a u Tabeli 3. Izvješća broj 5. iznosi ukupno 9,09% (7,43%+0,71%+0,16%+0,79%) te promjena u % učešća za unovčene nekretnine (E-67,E-68,E-69) koja u Tabeli 7. ovog Izvješća iznosi ukupno 29,64%, a u Tabeli 3. Izvješća broj 5. iznosi ukupno 25,40% (13,54%+5,90%+5,96%). Radi se o neznatnim promjenama koje ne utječu na diobu stečajne mase prema unovčenoj imovini i predloženoj diobi stečajne mase prema Obračunu troškova unovčenja za nekretnine E-80,E-90 i E-91 iz Izvješća broj 5. od 09.05.2022. i izmjeni istog od 14.06.2022.

U Tabeli 7. ukupna unovčena vrijednost svih pokretnina iznosi 184.089,00 kn, a prema specifikaciji kako slijedi:

- pekarska oprema: ukupno unovčena 127.100,00 kn (111.375,00 kn+11.100,00 kn+4.625,00 kn);
- ugostiteljska oprema: ukupno unovčena 10.525,00 kn (3.900,00 kn+6.625,00 kn);
- preostala pekarska i ugostiteljska oprema: unovčena za 34.214,00 kn;
- uredska oprema: unovčena za 2.250,00 kn i
- kiosk: unovčen za 10.000,00 kn

čime pokretna imovina sudjeluje u namirenju indirektnih troškova stečajnog postupka sa ukupno 7,43%.

Unovčene nekretnine E-67, E-68 i E-69 prema ukupnoj unovčenoj vrijednosti u odnosu na ostalu unovčenu vrijednost stečajne mase sudjeluju u namirenju indirektnih troškova unovčenja sa ukupno 29,64%, a pojedinačno prema pojedinačno unovčenoj vrijednosti u odnosu na ukupno unovčenu vrijednost stečajne mase, i to:

a/ nekretnina E-67 sa 13,00 %

b/ nekretnina E-68 sa 8,25 % i

c/ nekretnina E-69 sa 8,30%.

Specifikacija stvarno nastalih troškova stečajnog postupka (obveze stečajne mase) u razdoblju od 02/2021 do 04/2022 u čijem namirenju sudjeluju unovčene nekretnine u % iz Tabele 7. (29,64%) dana je u Tabeli 8.

Tabela 8.

Stvarno nastali troškovi stečajnog postupka 02/2021 – 04/2022 (od 1.-4. u 100%, 5. razmjerno)	Iznos
1. Bankovne usluge - 100%	1.104,70
2 Knjigovodstvene usluge (sva knjiženja i usklađenja poslovnih knjiga prema Ugovoru o obavljanju knjig. poslova): mj. 1.000,00 kn	37.500,00

+ PDV + GFI, i to: a/ za razdoblje 01/2020 do 04/2022 + GFI za 2020. (prema računu br.330/US/1 na iznos od 17.500,00 kn za 12 mjeseci 2020.+ GFI za 2020.) za 5 mjeseci 2021. (prema računu br.331/US/1 na iznos od 13.750,00 kn) i za razdoblje od 01.06.2021. do 30.04.2022.: 11 mjeseci x 1.000,00 kn/mj. + PDV) - 100%	
3. Izrada GFI za 2021. i izrada izvješća za javnu objavu FINI (2.000,00 kn + PDV + 125,00 kn) - 100%	2.625,00
4. Analiza poslovne dokumentacije sukladno čl.221. do 223.SZ te financijska analiza imovine za potrebe izrade početne stečajne bilance na dan 27.02.2021. -100%	32.500,00
5. Putni trošak stečajnog upravitelja – razmjerni dio	3.229,56
Ukupno troškovi u 100% u iznosu od (1-4)	73.729,70
Ukupno razmjernan trošak (5)	3.229,56

Prikazani troškovi stečajnog postupka pod točkom 1. – 4. u Tabeli 8. IDENTIČNI su prikazanim troškovima u Tabeli 5. Izvješća broj 5. od 09.05.2022. i u Tabeli 6. izmjene Izvješća broj 5. od 14.06.2022. budući su svi nastali u razdoblju od 02/2021 do 04/2022., a razlikuje se samo u novčanom iznosu putni trošak stečajnog upravitelja (točka 5.) jer je isti izražen u razmjernom iznosu za pojedinu unovčenu imovinu.

Stvarni troškovi stečajnog postupka iz Tabele 7. sastoje se od:

a/ naknade banke (HPB d.d.) za otvaranje i vođenje računa i

b/ knjigovodstvene usluge prema Ugovoru o obavljanju knjigovodstvenih i računovodstvenih usluga koje obuhvaćaju: sređivanje i usklađenje poslovnih knjiga stečajnog dužnika prema utvrđenim stvarnim vrijednostima imovine i obveza te mjesečni iznos od 1.000,00 kn + PDV uz izradu GFI za 2020. (točka 2.), izradu GFI za 2021. i trošak Fine za javnu objavu istih (točka 3.) te financijsku analizu poslovne dokumentacije i imovine za izradu početne stečajne bilance (točka 4.).

U indirektno troškove pripada i dio putnih troškova stečajnog upravitelja (točka 5.) koji nisu obračunati kao direktni trošak, a nastali su za potrebe cjelokupne stečajne mase (i nekretnina i pokretnina) ili za potrebe svih nekretnina te se temelji na putnim nalogima na relaciji Varaždin – Šibenik – Varaždin i Varaždin - Zadar - Varaždin za:

- **dan 02.04.2021.:** očevid nekretnina sa vještakom građevne struke radi procjene vrijednosti svih nekretnina – iznos od 654,49 kn koji odgovara vrijednosti unovčenih nekretnina E-67, E-68 i E-69 u ukupnoj vrijednosti svih nekretnina iz Tabele 7. (734.320,98 kn / 2.293.320,98 kn) i daje 32,02 % ukupnog iznosa ovog putnog naloga; (32,02% od 2.044,00 kn);

- **dan 12.11.2021.:** primopredaja kupljenih pokretnina – rashladnih komora kupcu, razgled nekretnina i sastanak kod Biro Stan Upravljanje za pričuvu – iznos od 669,86 kn koji odgovara učešću od 29,64 % od ukupnog iznosa ovog putnog naloga (29,64% od 2.260,00 kn);

- **dan 11.01.2022.:** ročište Skupštine vjerovnika pred TSZadar radi donošenja odluke o unovčenju pokretnina i razgled nekretnina – iznos od 642,30 kn koji odgovara učešću od 29,64 % od ukupnog iznosa ovog putnog naloga (29,64% od 2.167,00 kn);

- **dan 28.01.2022.:** razgled nekretnina i pokretnina (pekarske i ugostiteljske opreme) – iznos od 640,22 kn koji odgovara učešću od 29,64 % od ukupnog iznosa ovog putnog naloga (29,64% od 2.160,00 kn);

- **dan 16.02.2022.:** ročište Skupštine vjerovnika pred TSZadar radi donošenja odluke o daljnjem unovčenju pokretnina (30% utvrđene vrijednosti i niže) i razgled nekretnina - iznos od 692,69 kn koji odgovara učešću od 29,64% od ukupnog iznosa ovog putnog naloga (29,64% od 2.337,00 kn).

Ukupan iznos ovih troškova prikazan u točki 5. Tabele 8. koji tereti unovčene nekretnine E-67, E-68 i E-69 iznosi 3.229,56 kn (654,49 kn + 669,86 kn + 642,30 kn + 640,22 kn + 692,69 kn)..

Sukladno navedenom, unovčene nekretnine E-67, E-68 i E-69 sudjeluju u namirenju stvarnih troškova stečajnog postupka nastalih u razdoblju 02/2021 – 04/2022 iz točke 1. - 4. Tabele 8. u visini od 29,64 % od iznosa 73.729,70 kn, što ukupno iznosi **21.853,48 kn**, a iz točke 5. Tabele 8. u iznosu od **3.229,56 kn** ili **sveukupno u iznosu od 25.083,04 kn** (21.853,48 kn + 3.229,56 kn).

Svaka nekretnina pojedinačno sudjeluju u namirenju iznosa od 25.083,04 kn razmjerno unovčenoj vrijednosti svake nekretnine pojedinačno u ukupno unovčenoj vrijednosti svih tri nekretnina zajedno, i to:

- Poslovni prostor **E-67** u **43,87 %** (322.155,57 kn / 734.320,98 kn) ili iznosu od **11.003,93 kn**;
- Poslovni prostor **E-68** u **27,84 %** (204.446,37 kn / 734.320,98 kn) ili iznosu od **6.983,12 kn** i
- Poslovni prostor **E-69** u **28,29 %** (207.719,04 kn / 734.320,98 kn) ili iznosu od **7.095,99 kn**.

Putni nalozi stečajnog upravitelja i računi knjigovodstvenog ureda BIROPLUS d.o.o. kao indirektni troškovi za razdoblje 02/2021 – 04/2022 u prilogu su Izvješća broj 5. od 09.05.2022. (Obračun troškova unovčenja nekretnina E-80, E-90 i E-91).

4 b / INDIREKTNI (razmjerni) troškovi unovčenja od 01.05.2022.do 31.07.2022.

Sve tri unovčene nekretnine E-67, E-68 i E-69 sudjeluju razmjerno i u podmirenju indirektnih troškova unovčenja koji su nastali u razdoblju od 01.05.2022. do 31.07.2022., a koji ukupno (100%) iznose 6.096,00 kn. Ovi troškovi sastoje se od:

- a/ naknade banke (HPB d.d.) za vođenje računa (3 mjeseca x 90,00 kn mjesečno) u iznosu od 270,00 kn
- b/ knjigovodstvene usluge prema Ugovoru o obavljanju knjigovodstvenih i računovodstvenih usluga (3 mjeseca x 1.000,00 kn mjesečno + PDV) u iznosu od 3.750,00 kn i
- c/ putni trošak stečajnog upravitelja nastao radi razgleda nekretnina E-67, E-68 i E-69 i razgleda pokretne imovine prije unovčenja istih u iznosu od 2.076,00 kn, a temeljem izdanog putnog naloga na relaciji Varaždin – Šibenik – Varaždin za dan 01.06.2022 (trošak se sastoji od obračunate kilometraže: 850 KM x 2,00 kn, cestarine: 1 x 28,00 kn, 1 x 121,00 kn i 1 x 27,00 kn te dnevnice: 200,00 kn, sve kako glasi putni nalog za dan 01.06.2022.).

U ukupno nastalim troškovima stečajnog postupka u predmetnom razdoblju (05/22 – 07/22) u iznosu od 6.096,00kn nekretnine E-67, E-68 i E-69 sudjeluju u visini od 79,96 %, što odgovara učešću vrijednosti unovčenih nekretnina (734.320,98 kn) u ukupno unovčenoj stečajnoj masi koja je zbroj unovčenih predmetnih nekretnina i unovčenih pokretnina (918.409,98 kn = 734.320,98 kn + 184.089,00 kn) i dovodi do namirenja indirektnih troškova unovčenja u iznosu od 4.874,36 kn.

Svaka pojedina nekretnina sudjeluje u namirenju iznosa od kn prema kriteriju unovčene vrijednosti svake pojedine nekretnine u ukupnoj unovčenoj vrijednosti svih tri nekretnina zajedno, i to:

- Poslovni prostor **E-67** u 43,87 % (322.155,57 kn / 734.320,98 kn) ili iznosu od **2.138,38 kn**;
- Poslovni prostor **E-68** u 27,84 % (204.446,37 kn / 734.320,98 kn) ili iznosu od **1.357,02 kn** i
- Poslovni prostor **E-69** u 28,29 % (207.719,04 kn / 734.320,98 kn) ili iznosu od **1.378,96 kn**.

Nastavno na sve iznijeto pod točkom 4 a i 4 b, svaka nekretnina pojedinačno sudjeluju u podmirenju svih indirektnih troškova unovčenja u skupnom iznosu od 29.819,02 kn (25.083,04 kn + 4.874,36 kn) za razdoblje od 02/2021 do 07/2022 kako slijedi:

- poslovni prostor **E-67** sa učešćem od 43,87 % podmiruje indirektne troškove unovčenja u ukupnom iznosu od **13.142,31 kn** (11.003,93 kn + 2.138,38 kn);
- poslovni prostor **E-68** sa učešćem od 27,84 % podmiruje indirektne troškove unovčenja u ukupnom iznosu od **8.340,14 kn** (6.983,12 kn + 1.357,02 kn) i
- poslovni prostor **E-69** sa učešćem od 28,29 % podmiruje indirektne troškove unovčenja u ukupnom iznosu od **8.474,95 kn** (7.095,99 kn + 1.378,96 kn).

Putni nalog stečajnog upravitelja sa potvrdom ENC kao indirektni trošak unovčenja u razdoblju 05/2022 – 07/2022 nalazi se u prilogu ovog Izvješća.

Temeljem danog obračuna troškova unovčenja predmeta razlučnog prava prema čl. 254. st.3. SZ, ukupni troškovi (DIREKтни I INDIREKтни) koji terete unovčene nekretnine iznose ukupno 164.598,79 kn (direktni trošak: $\Sigma = 134.641,39$ kn: 59.683,88 kn + 38.760,17 kn + 39.197,34 kn + indirektni trošak: $\Sigma = 29.957,40$ kn: 25.083,04 kn + 4.874,36 kn), a svaku zasebno nekretninu kako je to prikazano u Tabeli 9.

Tabela 9.

Opis – vrsta imovine	Direktni troškovi	Indirektni troškovi do 30.04.2022.	Indirektni troškovi od 05/22 do 07/22	Indirektni troškovi UKUPNO 02/2021 – 07/2022	SVEUKUPAN TROŠAK NAMIRENJA
1. Poslovni prostor E-67	56.683,88	25.083,04/43,87% = 11.003,93	4.874,36/43,87% = 2.138,38	13.142,31	69.826,19
2. Poslovni prostor E-68	38.760,17	25.083,04/27,84% = 6.983,12	4.874,36/27,84% = 1.356,02	8.340,14	47.100,31
3. Poslovni prostor E-69	39.197,34	25.083,04/28,29% = 7.095,99	4.874,36/28,29% = 1.378,96	8.474,95	47.672,29
Ukupno	134.641,39	25.083,04	4.874,36	29.957,40	164.598,79

U skladu sa obračunom troškova unovčenja iz Tabele 9., unovčene nekretnine E-67, E-68 i E-69 sudjeluju u namirenju svih troškova unovčenja predmeta razlučnog prava prema čl. 254.st.3. SZ u iznosu ukupno 164.598,79 kn. Umanjenjem iznosa ostvarene kupovnine za sve tri unovčene nekretnine od 734.320,98 kn za iznos svih troškova unovčenja nekretnina kao predmeta razlučnog prava u iznosu od 164.598,79 kn, preostaje iznos od 569.722,19 kn za namirenje tražbine razlučnih vjerovnika i to:

1) iz kupovnine ostvarene unovčenjem nekretnine Etaža E-67 u iznosu od 322.155,57 kn namirit će se troškovi unovčenja (direktni i indirektni) u iznosu od 69.826,19 kn, a tražbina prvo upisanog razlučnog

vjerovnika OTP BANKA d.d., Domovinskog rata 61, 21000 Split, OIB: 52508873833 u iznosu od 252.329,38 kn;

2) iz kupovnine ostvarene prodajom nekretnine Etaža E-68 u iznosu od 204.446,37 kn namiriti će se troškovi unovčenja (direktni i indirektni) u iznosu od 47.100,31 kn, a tražbina prvo upisanog razlučnog vjerovnika ZAGREBAČKA BANKA d.d. Zagreb, Paromlinska 2., OIB:92963224373 u iznosu od 157.346,06 kn;

3) iz kupovnine ostvarene prodajom nekretnine Etaža E-69 u iznosu od 207.719,04 kn namiriti će se troškovi unovčenja (direktni i indirektni) u iznosu od 47.672,29 kn, a tražbina prvo upisanog razlučnog vjerovnika ZAGREBAČKA BANKA d.d. Zagreb, Paromlinska 2., OIB:92963224373 u iznosu od 160.046,75 kn.

U svrhu provedbe diobe stečajne mase iz kupovnine ostvarene unovčenjem nekretnina E-67, E-68 i E-69 kao predmeta razlučnog prava, na temelju danog obračuna troškova unovčenja u skladu sa čl. 254.st.3. u svezi čl. 248.st.1.t.1. SZ, stečajni upravitelj predlaže:

» donošenje RJEŠENJA O NAMIRENJU iz kupovnine svake pojedine unovčene nekretnine, i to:

1) iz kupovnine ostvarene unovčenjem nekretnine Etaža E-67 u iznosu od 322.155,57 kn radi namirenja troškova unovčenja (direktnih i indirektnih) u iznosu od 69.826,19 kn, a ostatak u iznosu od 252.329,38 kn radi djelomičnog namirenja tražbine prvo upisanog razlučnog vjerovnika OTP BANKA d.d., Domovinskog rata 61, 21000 Split, OIB: 52508873833;

2) iz kupovnine ostvarene prodajom nekretnine Etaža E-68 u iznosu od 204.446,37 kn radi namirenja troškova unovčenja (direktnih i indirektnih) u iznosu od 47.100,31 kn, a ostatak u iznosu od 157.346,06 kn radi djelomičnog namirenja tražbine prvo upisanog razlučnog vjerovnika ZAGREBAČKA BANKA d.d. Zagreb, Paromlinska 2., OIB:92963224373;

3) iz kupovnine ostvarene prodajom nekretnine Etaža E-69 u iznosu od 207.719,04 kn radi namirenja troškova unovčenja (direktnih i indirektnih) u iznosu od 47.672,29 kn, a ostatak u iznosu od 160.046,75 kn radi djelomičnog namirenja tražbine prvo upisanog razlučnog vjerovnika ZAGREBAČKA BANKA d.d. Zagreb, Paromlinska 2., OIB:92963224373;

pri čemu se troškovi unovčenja nekretnina pod točkom 1), 2) i 3) u ukupnom iznosu od **164.598,79 kn** isplaćuju na račun **stečajnog dužnika MATKOL d.o.o. u stečaju** broj: IBAN: HR9623900011199022612 otvoren kod HPB d.d., a djelomično namirenje tražbine razlučnog vjerovnika **OTP BANKA d.d.** u iznosu od **252.329,38 kn** na račun Banke IBAN: HR5324070001024070003, poziv na broj: HR17, model: 500410179 te djelomično namirenje razlučnog vjerovnika **ZAGREBAČKA BANKA d.d.** u ukupnom iznosu od **317.392,81 kn** (157.346,06 kn + 160.046,75 kn) na račun Banke broj: IBAN: HR8823600001000000013, poziv na broj: HR05, model: 07571216-26096-999 uz naznaku svrhe: naplata iz kolaterala.

* * *

Za MATKOL d.o.o. u stečaju:
Tea Gattermig, stečajni upravitelj

- Prilozi: ✓ Potvrda o plaćanju kupoprodajne cijene za E-67, E-68 i E-69 i PDV
✓ Zapisnik o primopredaji nekretnina kupcu od 22.07.2022.
✓ Trošak pričuve prema Listi prostora Biro Stan - Upravljanje d.o.o. i izvadak sa računa stečajnog dužnika o plaćanju pričuve u iznosu od 11.445,40 kn i 19.605,43 kn
✓ Putni nalozi stečajnog upravitelja sa potvrdom ENC kao direktni troškovi unovčenja (za dan 08.04.2022., 20.05.2022. i 22.07.2022.)
✓ Putni nalog stečajnog upravitelja sa potvrdom ENC za dan 01.06.2022. kao indirektni trošak unovčenja