

Nadležni sud: **Trgovački sud u Varaždinu**
Na poslovni broj: **St-490/2021**
Dužnik: **KLAVIS NEKRETNINE d.o.o. u stečaju**
Varaždin, Zagrebačka ulica 89
OIB: 05787296641

U Čakovcu 10.05.2023. godine

PODNEŠAK STEČAJNE UPRAVITELJICE

kojim dostavlja:

- **obračun troškova unovčenja predmeta razlučnog prava (nekretnina u Zadru)**
- **prijedlog diobe kupovnine i namirenja razlučnog vjerovnika**

U ovom stečajnom postupku je dana 25.01.2023. zaključena 1. (prva) elektronička javna dražba koju je FINA provodila pod identifikatorom nadmetanja ID 40823 radi prodaje nekretnine opterećene razlučnim pravom, i to:

- nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zadru, Zemljišnoknjižni odjel Zadar, u zk. ul. 13234 k.o. Zadar - čkbr. 4924/2 poslovna zgrada koja se sastoji od prizemlja i dva kata s dvije stambene jedinice i podruma sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade površine 7570 m² i gospodarsko dvorište površine 3915 m², ukupne površine 11485 m², suvlasnički dio dužnika 32/10000 etažno vlasništvo (E-155) - poslovni prostor na drugom katu zgrade oznake broj 7-a), ukupne površine 35,55 m², u elaboratu neobojeno,

Nekretnina u naravi predstavlja poslovni prostor oznake 7a na drugom katu Trgovačkog centra u Zadru (City Galleria), Polaćište 2 (dalje u tekstu: nekretnina ili nekretnina u Zadru).

Na nekretnini je upisano založno pravo u korist razlučnog vjerovnika:

1. **ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG d.d.** Umag, Ernesta Miloša 1, OIB: 65723536010 u iznosu od 344.620,42 kn pod brojem Z-12853/2016

Nakon što su prva dva ponuditelja odustala od kupovnine (prvi ponuditelj Miljenko Kelemen iz Leštakovca, Leštakovec 169, OIB: 62429373945 sa ponudom u iznosu od 45.225,54 EUR / 340.751,83 kn i drugi ponuditelj ILIRIJA d.d., Biograd Na Moru, Tina Ujevića 7, OIB: 05951496767 sa ponudom u iznosu od 44.960,09 EUR / 338.751,80 kn), **nekretnina je Rješenjem o dosudi posl.br. 2 St-490/2021-56 od 11.04.2023. dosuđena trećem ponuditelju – kupcu Keyword d.o.o., Zagreb, Lanište 1J, OIB: 41902119052 za cijenu u iznosu od 39.385,64 EUR / 296.751,10 kn.**

Kupcu Keyword d.o.o. je naloženo uplatiti razliku kupovnine u iznosu od 35.337,59 EUR / 266.251,07 kn, obzirom da je uplatio jamčevinu u iznosu od 4.048,05 EUR / 30.500,03 kn koja je zadržana na računu Financijske agencije.

Podneskom od 05.05.2023. objavljenom na e-oglasnoj ploči 08.05.2023., Financijska agencija je dostavila obavijest sudu da je kupac Keyword d.o.o. uplatio razliku kupovnine dana 03.05.2023. te se očekuje donošenje zaključka o predaji nekretnine.

Uvažavajući navedeno, ovim podneskom stečajna upraviteljica dostavlja obračun troškova koji terete unovčenje predmetne nekretnine opterećene razlučnim pravom, te prijedlog diobe kupovnine i namirenja razlučnog vjerovnika.

TROŠKOVI UNOVČENJA PREDMETA RAZLUČNOG PRAVA

Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava utvrđuju se prema odredbama čl. 254. st. 3 Stečajnog zakona u paušalnom iznosu od 5% od utška, a ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši, odredit će se u stvarnoj visini.

U ovom predmetu stvarni troškovi su veći od 5%, te se utvrđuju u stvarnoj visini i iznose 7.062,61 EUR / 53.213,23 kn, a uključuju troškove koji direktno terete unovčenje nekretnine kako slijedi:

Redni broj	Troškovi unovčenja nekretnine u Zadru	Iznos (kn)	Iznos (EUR)
1.	Nagrada stečajnom upravitelju	39.610,13	5.257,17
2.	Putni troškovi stečajnog upravitelja	4.536,22	602,06
3.	Pričuva od 27.01.2022. do 30.06.2022.	6.366,88	845,03
4.	Trošak procjene vrijednosti nekretnine	2.000,00	265,45
5.	Trošak elektroničke dražbe FINA	700,00	92,91
	Ukupni troškovi	53.213,23	7.062,61

Pojašnjenje troškova:

1. Nagrada stečajnom upravitelju

Nagrada stečajnom upravitelju obračunata je sukladno čl. 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima na iznos kupovnine od 39.385,64 EUR / 296.751,10 kn. Primjenom postotaka na raspone iznosa utvrđene Uredbom, bruto iznos nagrade stečajnom upravitelju iznosi 39.610,13 kn / 5.257,17 EUR kako slijedi:

Vrijednost unovčene stečajne mase u kunama				Nagrada u %	Osnovica za nagradu (kn)	Iznos nagrade (kn)
na iznos od	0,00	do	100.000,00	16	100.000,00	16.000,00
na razliku od	100.000,01	do	300.000,00	12	196.751,10	23.610,13
UKUPNO					296.751,10	39.610,13
						= 5.257,17 EUR

2. Putni troškovi stečajnog upravitelja

Putni troškovi se odnose na dva putna naloga za odlazak u Zadar radi preuzimanja u posjed i predaje nekretnine kupcu.

- obračun putnih troškova u prilogu

3. Pričuva od 27.01.2022. do 30.06.2022.

Odnosi se na trošak pričuve za razdoblje od otvaranja stečajnog postupka do dana sklapanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora 01.07.2022. sa zakupnikom VODOSKOK d.d. Zagreb,

koji tereti stečajnog dužnika odnosno taj trošak se namiruje iz unovčenja predmetne nekretnine (pričuvu za vrijeme trajanja zakupa podmiruje zakupnik).

- u prilogu kartica upravitelja TC Zadar kojom se dokazuje dug za pričuvu u iznosu od 845,03 EUR

4. Trošak procjene vrijednosti nekretnine

- u prilogu račun ovlaštenog procjenitelja Arsing d.o.o. Varaždin za izradu Elaborata o procjeni nekretnine od 17.06.2022.

5. Trošak elektroničke dražbe FINA

Financijskoj agenciji uplaćen je predujam u iznosu 2.800,00 kn / 371,62 EUR za održavanje četiri dražbe. Nekretnina je prodana na 1. dražbi, te će se zatražiti povrat od 278,71 EUR / 2.100,00 kn za 3 neodržane dražbe. Trošak od 92,91 EUR / 700,00 kn je stvarni trošak održane dražbe koji direktno tereti unovčenje nekretnine.

- račun na ukupno uplaćeni iznos u prilogu (povrat je moguće zatražiti nakon namirenja)

PRIJEDLOG DIOBE KUPOVNINE I NAMIRENJA RAZLUČNOG VJEROVNICA

Iz prethodno navedenog obračuna proizlazi kako ukupan trošak unovčenja nekretnine u Zadru opterećene razlučnim pravom iznosi **7.062,61 EUR / 53.213,23 kn**.

Kupac Keyword d.o.o. uplatio je kupovninu u iznosu 39.385,64 EUR / 296.751,10 kn.

Nakon što se kupovna umanjuje za troškove unovčenja, **preostaje iznos od 32.323,03 EUR / 243.537,87 kn za namirenje razlučnog vjerovnika.**

Jedini razlučni vjerovnik koji se namiruje iz unovčenja nekretnine u Zadru je ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG d.d. Umag. Razlučni vjerovnik je uz prijavu tražbine dostavio obavijest o razlučnom pravu za iznos tražbine 264.100,53 kn / 35.052,16 EUR, te se konstatira da se iznosom od 32.323,03 EUR / 243.537,87 kn tražbina razlučnog vjerovnika može namiriti i to djelomično.

Predlaže se sudu zakazati ročište za diobu kupovnine i na istom prihvatiti iznos od 7.062,61 EUR / 53.213,23 kn kao trošak unovčenja nekretnine kao predmeta razlučnog prava, a **rješenjem o namirenju odrediti da se iznos kupovnine od 39.385,64 EUR / 296.751,10 kn rasporedi na slijedeći način:**

a) iznosom od 7.062,61 EUR / 53.213,23 kn namiruju se troškovi unovčenja nekretnine i nalaže Financijskoj agenciji da ovaj iznos prenese na račun stečajnog dužnika KLAGIS NEKRETNINE d.o.o. u stečaju IBAN: HR6523900011101319920

b) iznosom od 32.323,03 EUR / 243.537,87 kn namiruje se razlučni vjerovnik ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG d.d. Umag, Ernesta Miloša 1, OIB: 65723536010, te se nalaže Financijskoj agenciji da navedeni iznos prenese na broj računa koji će dostaviti razlučni vjerovnik.

Stečajni upravitelj

Prilozi: - kao u tekstu

Sanja Janči