

Stečajni upravitelj  
MILORAD ZAJKOVSKI  
Ivana Vencla 32  
10290 ZAPREŠIĆ

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU  
STEČAJNI SUDAC

**Na br. 1 St-428/2015**  
**TOZ PENKALA, Tvornica olovaka Zagreb d.d.**  
**u stečaju**

Poljačka ulica 56  
10000 ZAGREB  
OIB:41257380203

PREDMET: Prijedlog za diobu kupovnine – obračun troškova

Predmet prodaje su nekretnine stečajnog dužnika TOZ PENKALA, Tvornica olovaka Zagreb d.d. u stečaju upisane u zemljišne knjige koje vodi Općinski građanski sud u Zagrebu, k.o. Vrapče Novo kao zk.ul.br.:

**-5027, 1234, 6741, 6499**

Nekretnine su prodane kao cjelina po utvrđenoj vrijednosti od Eur 5.436.326,23 /40.959.999,98 kn

Prvi razlučni vjerovnik ADRIA COMMODITES d.o.o., iz Zagreba, izjavio je da kupuje nekretnine, te da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protu tražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine.

Za obračun PDV-a razlučni vjerovnik je odabrao opciju prijenosa porezne obveze.

Predlažem obračun troškova kako slijedi:

**čl.254.st.2. SZ-a**

Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava

-Komunalna naknada i naknada za uređenje voda -100% Eur 114.193,77 /860.392,96 kn

|   |                              |
|---|------------------------------|
| -Naknada za zaštitu voda – 100%   | Eur 17.364,31/ 2.304,64 kn   |
| -FINA-trošak javne dražbe-100%  | Eur 92,91/ 700,00 kn         |
| -Plaća 2 djelatnika do 30.09.2023.<br>(1.909,47 x 3 mj.) -100%                  | Eur 5.728,41 / 43.160,71 kn  |
| -Knjigovodstveni servis do 30.09.2023.<br>( 200,00 x 3 mj)-100%                 | Eur 600,00 / 4.520,70 kn     |
| -Zaštitari do 30.09.2023.(4.938,30 x3 mj.)-100%                                 | Eur 14.810,90 /111.592,73 kn |
| -Kom.naknada i nakn.za uređenje voda do 30.09.2023.<br>(4.925,83 x 3 mj.)- 100% | Eur 14.777,49/111.341,00 kn  |
| -Zaštitari do 30.06.2023. Eur 356.793,87x62,64%                                 | Eur 223.495,68/1.683.928,20  |
| -Knjigovodstveni servis do 30.06.2023.<br>Eur 22.235,52 x 62,64%                | Eur 13.928,33/104.943,00 kn  |
| -Nagrada steč. upravitelju-bruto Eur 89.886,52 x 62,64%                         | Eur 56.304,92/424.229,42 kn  |

---

Ukupni troškovi unovčenja razlučnog prava iznose **Eur446.237,05/3.362.173,05 kn.**

**Iznos od Eur 446.237,05/3.362.173,05 kn za prvenstveno namirenje  
predlažem doznačiti na žiro račun stečajnog dužnika  
IBAN:HR9425000091101433465**

### **Izračuni:**

#### **A/Prihodi ukupno:**

|  |                                   |
|--|-----------------------------------|
| -Prijenos sa kunskog računa, otkup deviza                    | Eur 96.548,11/727.441,75 kn       |
| -Konverzija  | Eur 36.238,60/273.039,73 kn       |
| -Pasivna kamata banke  | Eur 398,83/ 3.005,01 kn           |
| -Napлата ranijih potraživanja                                | Eur 94.448,55/711.622,61 kn       |
| -Zakupci-plaćanje zakupa                                     | Eur 1.904.532,95/14.349.703,51 kn |
| -Prodaja osnovnih sredstava –pokretnine                      | Eur 1.030.303,11/7.762.818,75 kn  |
| -EUROKARBON d.o.o., -prodaja TOZ<br>MAKEDONIJA (tvrtka kćer) | Eur 41.697,05/ 314.166,43 kn      |
| -TOZ PROJEKT d.o.o., u stečaju, naplata po<br>Završnoj diobi | Eur 7.757,32/58.447,53 kn         |
| -VAMA d.o.o. u stečaju, naplata po<br>Završnoj diobi         | Eur 1.015,56/ 7.651,72 kn         |
| -Uplata po ovrsi-Lušić, Ferković, Skledar                    | Eur 29.443,73/ 221.843,77 kn      |
| -Naplata po ovrsi-Udruga Handmade (zakup)                    | Eur 24,84/ 187,18 kn              |
| -Prodaja nekretnina  | Eur 5.436.326,23/40.959.999,97 kn |

---

**Ukupno Eur 8.678.734,88/65.389.927,95 kn**

**B/Direktni troškovi nekretnine:**

-Komunalna naknada

Izvan zakupa m<sup>2</sup> 6.940 od ukupno 14.000 m<sup>2</sup> = 49,57%.

Ukupan trošak Eur 460.737,43 x 49,57%=228.387,54 Eur.

50% umanjenje od 228.387,54 Eur = Eur 114.193,77/860.392,96 kn

-Naknada za zaštitu voda po računima Eur 2.304,64/ 17.364,31 kn

-FINA- 1. dražba Eur 92,91/ 700,00 kn

-Plaća za 2 djelatnika za 7,8 i 9/2023.

Eur 1.909,47 x 3 mj.= Eur 5.728,41/ 43.160,71 kn

-Knjigovodstvo za 7,8 i 9/2023.

Eur 200,00 x 3.mj. = 600,00/ 700,00 kn

-Zaštitari za 7,8 i 9/2023. Eur 4.938,30 x 3 mj.= 14.810,90/111.592,73 kn

-Komunalna i naknada za uređenje voda

za 7,8 i 9/2023. Eur 4.925,83 x 3 mj.= 14.777,49/111.341,00 kn

**Ukupno Eur 152.508,12/1.149.072,43 kn**

**C/Učešće razlučnog vjerovnika u zajedničkim troškovima 62,64%**

-Zaštitari Eur 356.793,87 x 62,64% = Eur 223.495,68/1.683.928,20 kn

-Knjigovodstvene usluge

Eur 22.235,52 x 62,64% = Eur 13.928,33/104.943,00 kn

-Nagrada stečajnom upravitelju bruto

+ HZZO 7,5% Eur 89.886,52 x 62,64%= Eur 56.304,92/424.229,42 kn

**Ukupno Eur 293.728,93/2.213.100,62 kn**

**D/Izračun nagrade stečajnog upravitelja:**

-nagrada stečajnog upravitelja- bruto, Uredba vlade RH od 01.10.2015.god.

Nekretnina unovčena za Eur 5.436.326,23/40.959.999,98 kn

do 100.000,00=100.000,00x16% kn 16.000,00

od 100.000,00 do 300.000,00=200.000,00x12% 24.000,00

od 300.000,00 do 500.000,00=200.000,00x10% 20.000,00

od 500.000,00 do 1.000.000,00=500.000,00x8% 40.000,00

od 1.000.000,00 do 5.000.000,00=4.000.000,00x7% 280.000,00

od 5.000.000,00 do 10.000.000,00=5.000.000,00x6% 300.000,00

od 10.000.000,00 do 12.000.000,00=2.000.000,00x5% 100.000,00

od 12.000.000,00 do 40.959.999,98=28.959.999,98x1% 289.600,00

**kn 1.069.600,00/141.960,32 Eur**

Maksimalna nagrada iznosi Eur 83.615,37/630.000,00 kn u bruto iznosu na što se zaračunava 7,5% doprinosa za HZZO u iznosu od Eur 6.271,15/47.250,00 kn tako da ukupan trošak iznosi Eur 89.886,52/677.250,00 kn.

**E/Postotak učešća u zajedničkim troškovima**

Nekretnina unovčena za Eur 5.436.326,23 : Ukupno unovčena imovina  
Eur 8.678.734,88 x 100 =62,64%

U Zagrebu, 12. srpnja 2023.god.

Stečajni upravitelj:  
Milorad Zajkovski