

Nadležan trgovački sud: Trgovački sud u Varaždinu

Poslovni broj spisa: St-112/15

**Dužnik: PPI VARAŽDINKA d.o.o. u stečaju, Optujska 184, 42000
Varaždin, OIB: 32603561404, MBS: 070009251**

Pravomoćnim Rješenjem o dosudi od 8.2.2020. poslovni broj Rješenjem poslovni broj: St-112/2015-380, dosuđena je nekretnina upisana u zk.ul. 6/A k.o. Črešnjevo, kat. čestica br. 462/1 gospodarsko dvorište s 11911 m², zgrada s 462 m² u Šaulovcu, kat.čestica 463 dvorac u Šaulovcu s 718 m², ukupne površine 13091 m², za ostvarenu kupoprodajnu vrijednost od **2.070.001,00 kn**, kupcu VARAŽDINSKA ŽUPANIJA, Franjevački trg 7, Varaždin, OIB: 15877210917.

Za predmetnu nekretninu podnijet je prijedlog raspodjele kupovnine br. 5 od 7.9.2020. u kojem su iskazani troškovi u ukupnom iznosu od 2.043.598,21 kn i održano je 22. rujna 2020. ročište za diobu kupovnine, te se u odnosu na taj prijedlog raspodjele kupovnine dostavlja obrazloženje za trošak u iznosu od 4.903,01 kn s temelja poreza na promet nekretnina i razmjernih troškova s osnove plaća, doprinosa i dodataka u iznosu od 430.167,91 kn, te se podnosi:

DOPUNA PRIJEDLOGA RASPODJELE KUPOVNINE br. 5

I. Trošak u iznosu od 4.903,01 kn s osnove poreza na promet nekretnina

U prijedlogu raspodjele kupovnine br. 5, pod točkom a) u prilogu 14. u iznosu od **4.903,01 kn**, iskazan je trošak koji se odnosi na obvezu poreza na promet nekretnina po privremenom poreznom rješenju RH Ministarstva financija koje je izrađeno na temelju Izvansudske nagodbe broj: N-DO-16/16/4 od 4. srpnja 2019., a koja je obveza podmirena u cijelosti sa računa stečajnog dužnika.

Navedena nagodba sklopljena je iz razloga što je na nekretnini upisanoj u čkbr. 462/1 temeljem odredbi Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom, Republika Hrvatska imala udio u predmetnoj nekretnini u visini od 19,03 % odnosno u iznosu od 163.433,76 kn, te je sklopljena nagodba radi lakšeg unovčenja predmetne nekretnine i da se ista proda u okviru stečajnog postupka, a stečajni dužnik se obvezao Republici Hrvatskoj na ime tog suvlasničkog udjela isplatiti iznos od 163.433,76 kn, a koja je uplata i izvršena sa računa stečajnog dužnika 21.5.2020. godine.

Temeljem navedenog, Ministarstvo financija izdaje privremeno porezno rješenje kojim je utvrđen porez na promet nekretnina obračunat po stopi od 3% na iznos od 163.433,76 kn odnosno u iznosu od 4.903,01 kn (163.433,76x3%)

Prilog: Izvansudska nagodba broj: N-DO-16/16-4, zahtjev za mirno rješavanje spora, podnesak, tužba, kopija rješenja Ministarstvo financija

II. Troškovi u iznosu od 430.167,91 kn s osnove razmjernih troškova plaća

U prijedlogu diobe kupovnine br. 5, u razmjernom iznosu od **430.167,91 kn** iskazani su troškovi s osnove plaća, doprinosa i dodataka obračunati razmjerno za 4 nekretnine za koje je bilo potrebe za radnicima zbog održavanja istih, obilazaka, nadgledavanja i sličnih poslova, a za razdoblje od dana otvaranja stečajnog postupka 8.12.2015. pa sve do unovčenja predmetne nekretnine odnosno do 30.4.2020., u kojoj svaka od 4 nekretnina razmjerno sudjeluje u troškovima i to:

1. nekretnina upisana u z.k.ul. 6/A k.o., Črešnjevo, Prigorska ulica bb, Beretinec, čija je početna procijenjena vrijednost iznosila 8.102.657,85 kn, za koju je trošak obračunat od dana otvaranja stečajnog postupka do predaje nekretnine u posjed kupcu 7.5.2020., odnosno 30.4.2020. u iznosu od **430.167,91 kn** sukladno prijedlogu raspodjele kupovnine br. 5,
2. nekretnina upisana u z.k.ul. 9/A k.o. Radovec, bez čestice 2205 i nekretnina upisana u z.k.ul. 3325 k.o. Radovec, Križovljangrad kbr. 1,2 i 3, Cestica, čija je početna procijenjena vrijednost iznosila 8.150.000,00 kn, za koju je trošak obračunat od dana otvaranja stečajnog postupka 8.12.2015. pa do pravomoćnog rješenja o dosudi 3.1.2019. odnosno do 31.12.2018. u iznosu od **157.520,74 kn** sukladno prijedlogu i dopuni raspodjele kupovnine br. 3, a koji su troškovi u okviru cijelog prijedloga raspodjele kupovnine br. 3., te dopune, uplaćeni na račun stečajnog dužnika 8.9.2020. godine,
3. nekretnina upisana u z.k.ul. 12283 k.o. Varaždin (u osnivanju), čestica 126, Optujska 184, Varaždin, čija je početna procijenjena vrijednost iznosila 21.220.000,00 kn, za koju je trošak obračunat od dana otvaranja stečajnog postupka 8.12.2015. pa do 30.11.2018., u iznosu od **375.429,42 kn** sukladno prijedlogu i dopuni raspodjele kupovnine br. 2, a koji su troškovi u okviru cijelog prijedloga raspodjele kupovnine br. 2., te dopune, uplaćeni na račun stečajnog dužnika 19.9.2019. godine,
4. nekretnina upisana u z.k.ul. 12283 k.o. Varaždin (u osnivanju), čestica 10306/2, Cehovska ulica 44A i 44 C, Varaždin, čija je početna procijenjena vrijednost iznosila 4.680.000,00 kn, za koju je trošak obračunat od dana otvaranja stečajnog postupka 8.12.2015. pa do 30.11.2018., u iznosu od **83.685,36 kn** sukladno prijedlogu i dopuni raspodjele kupovnine br. 1, a koji su troškovi u okviru cijelog prijedloga raspodjele kupovnine br. 1., te dopune, uplaćeni na račun stečajnog dužnika 19.9.2019. godine.

U nastavku daje se postupak obračunavanja navedenog razmjernog troška.

a) Zaposleni radnici

Danom otvaranja stečajnog postupka 8.12.2015. stečajni dužnik zapošljavao je dvoje radnika kojima su sukladno odlukama Odbora vjerovnika, a zbog potrebnih poslova produženi ugovori o radu na određeno vrijeme i to za Vesnu Ožinger na radno mjesto administratora i Vujasinović Vladimira na radno mjesto podrumara i na poslove održavanja.

Obzirom da je stečajni dužnik imao imovine raspoređene po raznim lokacijama, da je bilo posla glede popisa pokretnina, zaliha vina, sređivanja arhive, svakodnevno obavljanje poslova i telefonskih razgovora sa komunalnim ustanovama, zaposlena je 1.1.2016. još jedna radnica na radno mjesto administratora. Kako je kroz stečajni postupak izvršeno unovčenje imovine (vina, pokretnina, nekretnina), a navedeno je iskazano u izvješćima stečajnog upravitelja, te više nije bilo potrebe za radnikom zaposlenom na radno mjesto podrumara i održavanja nekretnina, nakon isteka ugovora na određeno vrijeme izvršena je 31.12.2018. odjava tog radnika sa obveznih osiguranja.

b) Troškovi plaća za razdoblje od 8.12.2015. do 30.4.2020.

Kroz cijeli tijek stečajnog postupka svi troškovi iskazani su u izvješćima stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase, te su prezentirani i prihvaćeni na odboru vjerovnika od čega na posljednjem Odboru koji se održano 24.6.2020. godine.

U odnosu na troškove plaća u tabeli 1. daje se prikaz troškova plaća po izračunu prijedloga raspodjela kupovnine nekretnina do njihova unovčenja, odnosno posebno u razdoblju od 8.12.2015. do 30.11.2018. kada je izvršeno unovčenje dvije nekretnine (upisane u z.k.ul. 12283 k.o. Varaždin, čestica 126 i 10306/2), za razdoblje od 1.12.2018. do 31.12.2018. kada je izvršeno unovčenje jedne nekretnine (upisane u z.k.ul. 9/A k.o. Radovec) i za razdoblje od 1.1.2019. do 30.4.2020. odnosno do unovčenja predmetne nekretnine.

Tabela 1.

Razdoblje	Iznos troška
8.12.2015-30.11.2018.	753.718,48
1.12.2018-31.12.2018.	25.729,39
1.1.2019-30.04.2020.	271.355,58
UKUPNO	1.050.803,45

Obzirom na iskazane troškove koji su sa računa stečajnog dužnika podmireni u cijelosti, isti su se razmjerno obračunali za 4 nekretnine za čije održavanje je bio potreban angažman radnika, a iste su bile predmet prodaje, rješavanja raznih situacija, odjava režija, komuniciranja sa komunalnim uslugama. Troškovi plaće koji su nastali nakon 30.4.2020. teretit će nekretnine koje još nisu unovčene.

c) Izračun postotka za razmjerno sudjelovanje nekretnina u troškovima

Ukupno procijenjena vrijednost predmetnih nekretnina iznosila je **42.152.657,85 kn**, to je postotak za svaku nekretninu obračunat zasebno na način da se procijenjena vrijednost te nekretnine dijelila sa ukupno procijenjenom vrijednošću svih 4 nekretnina i tako do unovčenja svih 4 nekretnina.

Nakon unovčenja pojedine nekretnine, ukupno procijenjena vrijednost se smanjivala, a time se i mijenjao postotak za sudjelovanje nekretnina u razmjernim troškovima, a kako slijedi u nastavku kroz točku 1., 2. i 3.

1. Obračun razmjernog troška plaće u razdoblju od 8.12.2015. do 30.11.2018.

Kako je iskazano u tabeli 1. u razdoblju od 8.12.2015. 30.11.2018. ostvareni troškovi plaća, doprinosa i dodataka iznose **753.718,48 kn**, te se u tabeli 2. daje obračun razmjernog postotka u troškovima do unovčenja dviju nekretnina (upisanih u z.k.ul. 12283 k.o. Varaždin, čestica 126 i 10306/2), te primjenom razmjernog postotka daje se u tabeli 2. izračunat iznos troška sudjelovanja za svaku nekretninu zasebno.

Tabela 2.

r.br.	Nekretnina	Procijenjena vrijednost	% za izračun do 30.11.2018.	Iznos razmjerno obračunatog troška na način da se ukupni trošak množi sa dobivenim postotkom
1.	Nekretnina upisana u z.k.ul. 6/A k.o., Črešnjevo, Prigorska ulica bb, Beretinec	8.102.657,85	19,22%	144.879,77
2.	Nekretnina upisana u z.k.ul. 9/A k.o. Radovec, bez čestice 2205 i nekretnina upisana u z.k.ul. 3325 k.o. Radovec, Križovljangrad kbr. 1,2 i 3, Cestica	8.150.000,00	19,33%	145.723,93
3.	Nekretnina upisana u z.k.ul. 12283 k.o. Varaždin (u osnivanju), čestica 126, Optujska 184, Varaždin	21.220.000,00	50,34%	379.429,42
4.	Nekretnina upisana u z.k.ul. 12283 k.o. Varaždin (u osnivanju), čestica 10306/2, Cehovska ulica 44A i 44 C, Varaždin	4.680.000,00	11,10%	83.685,36
UKUPNO		42.152.657,85	100,00%	753.718,48

STANKO MAKAR, A.Šenoe 6, Sigetec Ludbreški

Stečajni upravitelj nad dužnikom PPI VARAŽDINKA d.o.o. u stečaju

Optujska 184, 42000 Varaždin, OIB: 32603561404, St-112/15

2. Obračun razmjernog troška plaće u razdoblju od 1.12.2018. do 31.12.2018.

Kako je iskazano u tabeli 1. u razdoblju od 1.12.2018. do 31.12.2018. ostvareni troškovi plaća, doprinosa i dodataka iznose 25.729,39 kn, te se u tabeli 3. daje obračun razmjernog postotka u troškovima do unovčenja jedne nekretnine (upisane u z.k.ul. 9/A k.o. Radovec), te primjenom razmjernog postotka daje se u tabeli 3. izračunat iznos troška sudjelovanja za svaku nekretninu zasebno.

Tabela 3.

r.br.	Nekretnina	Procijenjena vrijednost	% za izračun za 12/2018	Iznos razmjerno obračunatog troška na način da se ukupni trošak množi sa dobivenim postotkom
1.	Nekretnina upisana u z.k.ul. 6/A k.o., Črešnjevo, Prigorska ulica bb, Beretinec	8.102.657,85	54,15%	13.932,58
2.	Nekretnina upisana u z.k.ul. 9/A k.o. Radovec, bez čestice 2205 i nekretnina upisana u z.k.ul. 3325 k.o. Radovec, Križovljangrad kbr. 1,2 i 3, Cestica	8.150.000,00	45,85%	11.796,81
UKUPNO		16.252.657,85	100,00%	25.729,39

3. Obračun razmjernog troška plaće u razdoblju od 1.1.2019. do 30.4.2020.

Obzirom da je do 31.12.2018. izvršeno unovčenje 3 nekretnina, troškovi plaća, doprinosa i dodataka ostvareni u razdoblju od 1.1.2019. do 30.4.2020., a kako je iskazano u tabeli 1., iznose 271.355,58 kn, do unovčenja predmetne nekretnine (upisane u z.k.ul. 6/A k.o. Črešnjevo), sudjeluju u unovčenju od 100%, a kako slijedi u tabeli 4.

Tabela 4.

r.br.	Nekretnina	Procijenjena vrijednost	% za izračun od 1.1.2019. do 30.4.2020.	Iznos razmjerno obračunatog troška na način da se ukupni trošak množi sa dobivenim postotkom
1.	Nekretnina upisana u z.k.ul. 6/A k.o., Črešnjevo, Prigorska ulica bb, Beretinec	8.102.657,85	100%	271.355,58
UKUPNO		8.102.657,85	100,00%	271.355,58

Slijedom gornjeg izračuna, kroz točku 1., 2. i 3. u tabeli 5. daje se za razdoblje od 8.12.2015. do 30.4.2020. udio sudjelovanja u navedenom trošku po nekretninama zasebno, a sve do njihova unovčenja.

STANKO MAKAR, A.Šenoe 6, Sigetec Ludbreški

Stečajni upravitelj nad dužnikom PPI VARAŽDINKA d.o.o. u stečaju

Optujska 184, 42000 Varaždin, OIB: 32603561404, St-112/15

Tabela 5.

r.br.	Nekretnina	Sudjelovanje u troškovima do 30.11.2018.	Sudjelovanje u troškovima od 1.12. 2018 do 31.12.2018.	Sudjelovanje u troškovima od 1.1.2019. do 30.4.2020.	Ukupno
1.	Nekretnina upisana u z.k.ul. 6/A k.o., Črešnjevo, Prigorska ulica bb, Beretinec	144.879,77	13.932,58	271.355,58	430.167,93
2.	Nekretnina upisana u z.k.ul. 9/A k.o. Radovec, bez čestice 2205 i nekretnina upisana u z.k.ul. 3325 k.o. Radovec, Križovljangrad kbr. 1,2 i 3, Cestica	145.723,93	11.796,81	-	157.520,74
3.	Nekretnina upisana u z.k.ul. 12283 k.o. Varaždin (u osnivanju), čestica 126, Optujska 184, Varaždin	379.429,42	-	-	379.429,42
4.	Nekretnina upisana u z.k.ul. 12283 k.o. Varaždin (u osnivanju), čestica 10306/2, Cehovska ulica 44A i 44 C, Varaždin	83.685,36	-	-	83.685,36
UKUPNO		753.718,48	25.729,39	271.355,58	1.050.803,45

Sukladno iznijetog, obzirom da je na predmetnoj nekretnini Republika Hrvatska imala suvlasnički dio u iznosu od 163.433,76 kn koji je stečajni dužnik izvansudkom nagodbom uplatio radi lakšeg unovčenja nekretnine, a koji iznos također valja uključiti kao trošak koji tereti unovčenu nekretninu, predlažem da se prijedlog raspodjele kupovnine br. 5 u kojem su iskazani ukupni troškovi, kao i ova dopuna prihvate, te obzirom da su razlučni vjerovnici namireni u cijelosti, da se kupovina po predmetnoj nekretnini u iznosu od **2.070.001,00 kn** prenese na račun stečajnog dužnika u cijelosti.

Stečajni upravitelj Stanko Makar