

**TRGOVAČKI SUD U PAZINU**

**Posl.br. 1 St-780/2016**

**Stečajni dužnik:**

**Stečajna masa iza AD MAJORA d.o.o., u stečaju**

**Rijeka, Marijana Stepčića 34**

**OIB: 51584497028**

**zastupan po Bogdanu Veselinović, steč.upr.iz Rijeke**

**OBRAČUN TROŠKOVA UNOVČENJA**

**Rijeka, veljača 2021.**

## **I OBRAČUN TROŠKOVA UNOVČENJA (Članak 254 SZ)**

### **1.1. Osnov pristupu izradi obračuna**

Postupajući u predmetu 1 St-780/2016 koji se vodi kod Trgovačkog suda u Pazinu, stečajni upravitelj Sudu dostavlja obračun troškova unovčenja imovine Stečajne mase iza AD MAJORA d.o.o. u stečaju, kao podlogu raspravi na ročištu za raspravu o troškovima unovčenja u kojem je kupac razlučni vjerovnik s prvim prednosnim redom, zakazanom za dan 04. ožujka 2021. godine u 9,30 sati.

U svrhu ispunjavanja cilja, nastavno se daje obračun sa svim dokazima koji izravno ili neizravno terete unovčenu nekretninu.

Zaključkom o prodaji Trgovačkog suda u Pazinu, posl.br. St-780//2016 od 19. svibnja 2020. godine, izložena je prodaji nekretnina stečajnog dužnika upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Stalna služba u Labinu i to:

- k.č.br. 827 zgrada – kancelarija, na adresi Trg labinskih rudara 4 od 412m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 624 k.o. Novi Labin, kao etažno vlasništvo sa suvlasničkim dijelom 30/412 (E-8)
- da je prethodno utvrđena vrijednost nekretnine u iznosu od 153.035,20 kn na ročištu radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine, održanom kod istog suda dana 20. veljače 2020. godine..

Nakon neuspješno okončane prve elektroničke javne dražbe, koju je po uvjetima iz Zaključka suda, provela Financijska agencija održana u vrijeme nadmetanja počam od 13.10.2020. u 00:00:00 do 26.10.2020.g., protekla je bez izraženog interesa kupaca.

Financijska agencija je javnom objavom „nadmetanja u najavi“ dana 19.11.2020. godine najavila novu elektroničku javnu dražbu – drugu, s početkom 07.01.2021. u 00:00:00 sati i s datumom završetka 20.01.2021. u 23:59:59.

Na prijedlog prvog razlučnog vjerovnika ADEO ISTRA d.o.o., Naslovni sud je donio zaključak, kojim je naložio Financijskoj agenciji Regionalnom centru Rijeka da prekine postupak prodaje nekretnine u ovom stečajnom postupku, budući je sud zaprimio izjavu temeljem odredbi čl. 247.st.7.SZ, kojom izjavljuje prijeboj i time koristi svoje pravo da kupi nekretninu koja je predmet prodaje u ovom stečajnom postupku, na način da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika u visini utvrđene vrijednosti nekretnine.

Dakle, prvi razlučni vjerovnik s prednosnim redom dao je izjavu prije završetka elektroničke javne dražbe, što je u skladu s pravnim shvaćanjem sa 30.sjednice Odjela trgovačkih i ostalih sudaca od 9.studenog 2017.godine.

Sukladno članku 254.Stečajnog zakona (NN 71/15), te čl.31. i 37. st.3. Zakona o izmjenama i dopunama Stečajnog zakona (NN 104/2017 – stupio na snagu 21.listopada 2017.), stečajni upravitelj nastavno izlaže obračun troškova koji terete nekretninu, kao i obračun nagrade za rad koji terete unovčenje nekretnine, a po slijedećem:

### **1.2. Troškovi unovčenja**

Članak 254. st. 3. SZ, vezano za unovčenje predmeta na kojima postoji razlučno pravo, propisuje način obračuna troškova unovčenja predmeta odnosno iznosa koji se prije namirenja

razlučnog vjerovnika unosi u stečajnu masu, i to u paušalnom iznosu od pet posto od utrška, s time da ukoliko su stvarno nastali troškovi znatno niži ili viši, odredit će se u stvarnoj visini.

Sukladno usvojenom pravnom shvaćanju Odjela trgovačkih i ostalih sporova Visokog trgovačkog suda RH od 8. ožujka 2019. godine troškovi utvrđivanja (Čl. 254. st. 2. SZ) predmeta razlučnog prava vezano za unovčenje nekretnina, ne namiruju se iz kupovnine.

Radi ujednačavanja sudske prakse vezano za pitanje koji se troškovi u stečajnom postupku mogu uvrstiti u troškove unovčenja, na sjednici Odjela za trgovačke i ostale sporove Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske održanoj 19. lipnja 2008. godine usvojeno je pravno stajalište prema kojemu su razlučni vjerovnici dužni participirati u troškovima stečajnog postupka.

Prema zauzetom pravnom stajalištu, troškove unovčenja predmeta na kojima postoji pravo odvojenog namirenja (razlučno pravo), a koji terete razlučnog vjerovnika, čine:

- Troškovi unovčenja stvari na kojima postoji razlučno pravo koji su u izravnoj vezi s prodajom (procjena nekretnine, oglas o prodaji i sl.) kao i drugi troškovi koji izravno terete prodanu stvar;
- Troškovi koji nisu u izravnoj svezi s unovčenjem stvari na kojima postoji razlučno pravo, ali su kao opći troškovi nastali radi cjelokupne stečajne mase, namiruju se iz cijene postignute prodajom stvari srazmjerno vrijednosti stvari na kojoj postoji razlučno pravo u odnosu na ostalu stečajnu masu i namiruju se u okviru troškova unovčenja stvari.

#### 1.2.1. Nagrada stečajnom upravitelju

Obračun nagrade: bruto iznos prema Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanju nagrade stečajnim upraviteljima (NN br. 105/15). Nagrada stečajnom upravitelju s osnove vrijednosti unovčene stečajne mase obračunava se primjenom tablice vrijednosti unovčene stečajne mase i nagrade u postocima, sukladno čl.7.Uredbe, kako slijedi:

##### Iznos unovčene stečajne mase:

- Iznos unovčenja nekretnine	kn 153.035,20
- Uprihodovani iznos zakupnine	36.375,50
<b>Ukupan iznos za obračun</b>	<b>189.410,70</b>

do 100.000,00	16%	16.000,00
na raz od 100.000,01 do 300.000,00 (89.410,70)	12%	10.729,28
<b>Ukupno bruto I</b>		<b>26.729,28</b>
<b>Sveukupno bruto II (uvećano za zdravstveni doprinos od 7,5%)</b>		<b>28.733,98</b>

#### 1.2.2. Sveukupni troškovi unovčenja

Ukupnu stečajnu masu čini ova imovina, s utvrđenim vrijednostima, prodaje se u četiri grupe, što prikazuje nastavna tabela:

Grupa	Nekretnine	Pokretnine	Utvrđena vrijednost	Razlučni vjerovnik	Udio %
Prodaja u stečaju, nekretnine, -pojedinačna prodaja	k.č.br.827 zgrada-kancelarija od 412m2 upisana u zk.ul.624 ko Novi Labin (E-8)		153.035,20		100
			153.035,20		100%

Tijekom vođenja stečajnog postupka nastali su ovi troškovi:

Red.broj priloga	Ukupni troškovi	Opis troškova	Udjel za ovu prodaju
	<b>Izravni troškovi:</b>		
	<b>28.733,98</b>	Nagrada za rad steč.upravitelja, 100%	<b>28.733,98</b>
1	2.800,00	Trošak provedbe el.javne dražbe, 100%	2.800,00
2	2.500,00	Procjena Jasminka Lilić, Rijeka, 100%	2.500,00
3	1.422,58	Komunalna naknada Grad Labin, 100%	1.422,58
4	256,68	Uređenje voda Grad Labin, 100%	256,68
5	196,17	Rezervacija za namiru izravnih troškova (kom naknada 44,00kn/mj, uređenje voda 21,39 kn/mj- 3 mj), 100%	196,17
	<b>35.909,41</b>	<b>Ukupni izravni troškovi</b>	<b>35.909,41</b>
	<b>Neizravni troškovi:</b>		
6	632,90	Platni promet - bankarski troškovi, 100%	632,90
7	15.075,00	Knjigovodstveni troškovi, 100	15.075,00
8	158,70	Poštanski troškovi, 1004%	158,70
9	40,00	Biljezi, 100%	40,00
10	240,17	Preslike iz spisa/kopiranja, 100%	240,17
11	1.097,72	Uredski troškovi, 100%	1.097,72
12	475,00	RRIF Plus	475,00
13	25,00	FINA - očevidnik	25,00
14	90,00	Troškovi izrade pečata Pečat d.o.o.	90,00
15	1.062,00	Putni nalozi stečajnog upravitelja, 100%	1.062,00
	<b>523,03</b>	<b>Porezi, doprinosi, prirez i zdravstveni doprinos kod bruto isplate – sve kod isplate putnih naloga</b>	<b>523,03</b>
	<b>19.419,52</b>	<b>Ukupno neizravni (opći) troškovi</b>	<b>19.419,52</b>
	<b>55.328,93</b>	<b>SVEUKUPNI TROŠKOVI</b>	<b>55.328,93</b>

## II POZIV NA PLAĆANJE TROŠKOVA UNOVČENJA

### 2.1. Poziv kupcu na plaćanje troškova unovčenja

Sukladno prikazanom obračunu troškova unovčenja, stečajni upravitelj predlaže da kupac ADEO ISTRA d.o.o., Labin, Antona Selana 3/2 plati na transakcijski račun stečajnog dužnika **HR18 2488 0011 1001 3757 5 koji se vodi kod BKS Bank AG Glavna podružnica Hrvatska, Rijeka, Mljekarski trg 3,** iznos troškova unovčenja u iznosu od **55.328,93 kn**, sve obračunato temeljem odredbi 254., a u vezi s čl. 155. st.1.točka 3. Stečajnog zakona (NN 71/15), te čl.31. i 37.st.3. Zakona o izmjenama i dopunama Stečajnog zakona (NN 104/2017 – stupio na snagu 21.listopada 2017.).

Stečajni upravitelj

Napomena:

- Dokazi na kojima je utemeljen obračun bit će dostavljeni naknadno zbog kvara na skeneru