

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Poslovni broj: 4. St – 18/2014

DUŽNIK: MILS, MLJEKARA SPLIT d.d. u stečaju

OIB:08214458449

S P L I T

Predmet: Obračun troškova unovčenja nekretnina sukladno čl. 254. Stečajnog zakona

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu, od 26. svibnja 2023.g., koje je postalo pravomoćno 7. lipnja 2023.g. dosuđena je kupcu Zvonimiru Spajiću, Pocrte bb, 88340 Grude, Bosna i Hercegovina, OIB:95899961026, imovina ovog stečajnog dužnika i to nekretnine oznake: čest. zem. 6018/10 (zgrada od 324 m²), čest. zem. 6018/13 (zgrada od 38 m²), čest. zem. 6018/14 (zgrada od 38 m²), čest. zem. 6018/5 (neplodno od 150 m²), čest. zem. 6018/8 (neplodno od 60 m²), čest. zem. 6018/9 (neplodno od 4 m²) čest. zem. 6020/3 zgrada od 122 m²), čest. zem. 6020/7 (zgrada od 510 m²), čest. zem. 6018/12 (zgrada 1475 m²), čest. zem. 6018/11 (zgrada 187 m²), čest. zem. 6020/1 (zgrada od 176 m²), čest. zem. 6018/4 (neplodno od 6011 m²), čest. zem. 6020/2 (zgrada od 51 m²), čest. zem. 6020/6 (oranica od 34 m²) upisanoj u ZU 9547 K.O. Split, kao cjelina i nalaze se na adresi Komulovića put 4, Split. Kupac Zvonimir Spajić u cijelosti je položio kupovninu određenu rješenjem o dosudi u iznosu od 1.923.153,62 Eur ili 14.490.001,00 kuna.

Predmetne nekretnine opterećene su pravom zalogu i to:

1. ZK TIJELO I kojeg čine čest. zem. 6018/10, 6018/13, 6018/14, 6018/5, 6018/8, 6018/9, i 6020/3, upisane u ZU 9547, K.O. Split.

Predmetno ZK TIJELO u ukupno procijenjenoj i utrženoj vrijednosti nekretnine kao cjeline učestvuje sa 7,82%.

Založno pravo je upisano:

- Uknjižba založnog prava 25. 3. 2008. Z- 4770/08 u korist HPB d.d. Zagreb na osnovu Sporazuma br. 59/8 o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretnini, od 11. 3. 2008.g. na iznos od 11.000.000,00 kuna uz kamate i nuzgredice.

2. ZK TIJELO II kojeg čini čest. zem. 6020/7, upisane u ZU 9547, K.O. Split.

Predmetno ZK TIJELO u ukupno procijenjenoj i utrženoj vrijednosti nekretnine kao cjeline učestvuje sa 11,70%.

Založno pravo je upisano:

- Uknjižba založnog prava 02. 11. 2006. Z-14427/06 u korist HPB d.d. Zagreb, na temelju Sporazuma br. 390/06 o zasnivanju založnog prava na nekretnini od 31.10. 2006.g. u iznosu od 500.000,00 kn uz 1% kamate i ostalih nuzgredica.

- Uknjižba založnog prava 02. 11. 2006. Z-14428/06 u korist HPB d.d. Zagreb, na temelju Sporazuma br. 388/06 o zasnivanju založnog prava od 31. 10. 2006.g. u iznosu od 4.000.000,00 kuna uz 7% kamate i ostalih nuzgredica.
- Uknjižba založnog prava 02. 11. 2006. Z-14429/06 u korist HPB d.d. Zagreb, na temelju Sporazuma br. 389/06 o zasnivanju založnog prava od 31. 10. 2006.g. na iznos od 3.700.000,00 kuna uz 7% kamata i ostalih nuzgredica.
- Uknjižba založnog prava 14. 01. 2008. Z-509/08 u korist HPB d.d. Zagreb, na temelju Sporazuma br. 30207 o zasnivanju založnog prava na nekretninama od 15. 11. 2007.g. na iznos od 3.700.000,00 kuna.uz kamate i nuzgredice,
- Uknjižba založnog prava 25. 3. 2008. Z-4770/08 u korist HPB d.d. Zagreb na temelju Sporazuma br.59/08 o zasnivanju založnog prava na nekretninama od 11. 3. 2008.g. na iznos od 11.000.000,00 kuna uz kamate i nuzgredice,

3. ZK TIJELO III kojeg čine čest. zem. 6018/12, upisane u ZU 9547, K.O. Split.

Predmetno ZK TIJELO u ukupno procijenjenoj i utrženoj vrijednosti nekretnine kao cjeline učestvuje sa 23,25%.

Založno pravi je upisano:

- Uknjižba založnog prava 29. 02. 2000. Z-1170/00 u korist ALPE JADRAN BANKA d.d. Split, na temelju Ugovora o kredite od 28, 02. 2000.g. radi osiguranja zajma u iznosu 1.012.912,61 DEM, što po srednjem tečaju HNB ha dan donošenja odluke iznosi 4.000.000,00 kuna s nuzgredicama, Na temelju istog Naslova upisa uknjižuje se pravo podzalogu u korist HRVATSKE BANKE ZA OBNOVU I RAZVITAK d.d. Zagreb u iznosu od 1.012.912,61 DEM.
- Uknjižba založnog prava 25. 3. 2008. Z-4770/08 u korist HPB d.d. Zagreb, na temelju Sporazuma br. 59/08 o zasnivanju založnog prava na nekretnini od 11. 3. 2008.g. na iznos od 11.000.000,00 kuna uz kamate i nuzgredice,
- Prisilno pravo zalogu 11. 9. 2008. Z-11950/08 u korist REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SPLIT na temelju rješenja suda OVR-2426/08 od 05. 9. 2008.g. u iznosu od 2.920.068,25 kuna.
- Prisilno pravo zalogu 04. 3. 2009. Z-2451/09. u korist RH, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SPLIT na temelju rješenje suda br. OVR-2658/09 od 02. 3. 2009.g. u iznosu od 5.406.825,00 kuna sa zakonskom zateznom kamatom na taj iznos od 8, 12. 2008. Godine pa do isplate, te troškova postupka osiguranja u iznosu od 50.000,00 kuna,

4. ZK TIJELO IV kojeg čine čest. zem. 6018/11 i 6020/1, upisane u ZU 9547, K.O. Split.

Predmetno ZK TIJELO u ukupno procijenjenoj i utrženoj vrijednosti nekretnine kao cjeline učestvuje sa 4,23%.

Založno pravo je upisano:

- Pravo zalogu 26. 4. 2000. Z-2632/00 u korist MINISTARSTVO POLJOPRIVREDE I ŠUMARSTVA ZAGREB, a na temelju Ugovora o kratkoročnom kreditu od 10/9-1999., dodatka ugovora Od 10/4-2000 i rješenja Trgovačkog suda u Splitu broj 95/239 u iznosu od 1.300.000,00 kuna i nuzgredica,

- Uknjižba založnog prava 25. 3. 2008. Z-4770/08 u korist HPB d.d. Zagreb na temelju sporazuma broj 59/08 o zasnivanju založnog prava na nekretnini od 11. 3. 2008.g. na iznos od 11.000.000,00 kuna uz kamate i nuzgredice,
5. ZK TIJELO V kojeg čine čest. zem. 6018/4, 6020/2 i 6020/6 upisane u ZU 9547, K.O. Split. Predmetno ZK TIJELO u ukupnoj procjenjenoj i utrženoj vrijednosti nekretnine kao cjeline učestvuje sa 53,00%,
- Založno pravo je upisano:
- Uknjižba založnog prava 03. 8. 2007. Z-10461/07 u korist FIMA VALIDUS d.d. VARAŽDIN na temelju Ugovora o zajmu sa sporazumom o zasnivanju založnog prava na nekretninama od 19. 6. 2007.g. na iznos od 5.000.000,00 kuna uz kamate i nuzgredice,
 - Uknjižba založnog prava 25. 3. 2008. Z-4770/08 u korist HPB d.d. ZAGREB na temelju sporazuma br. 59/08 o zasnivanju založnog prava na nekretnini od 11. 3. 2008.g. na iznos od 11.000.000,00 kuna uz kamate i nuzgredice.

O svojim različitim pravima na dan otvaranja stečajnog postupka, stečajnog upravitelja su obavijestili:

- SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA , SPLIT, Domovinskog rata 2, OIB:40781519442 za iznos od 13.152.000,00 kuna.
- VALIDUS d.d. u stečaju, VARAŽDIN, Anina 2, OIB:07838648475 na iznos od 8.596.051,19 kuna.
- HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, ZAGREB, Strossmayerov trg 9, OIB:26702280390 na iznos od 5.310.151,01 kuna.
- HPB d.d. ZAGREB, Jurišićeva 4, OIB:87939104217 na iznos od 23.037.750,02 kuna

Sukladno čl.248 i 254 Stečajnog zakona a u svezi čl. 441 st. 2 Stečajnog zakona dostavljam obračun troškova i namirenja različitih vjerovnika.

Sukladno čl. 254. Stečajnog zakona, trošak unovčenja predmeta različitog prava određuje se paušalno u iznosu od 5% od utrška, a ako su stvarni troškovi znatno niži ili viši, odrediti će se u stvarnoj visini. Ako je zbog unovčenja stečajna masa opterećena porezom, iznos toga poreza pridodaje se paušalu troškova unovčenja odnosno stvarno nastalim troškovima unovčenja.

1. Izravni troškovi koji terete nekretninu

a) Izravni troškovi koji terete sva Z.K. Tijela

- Fina javna objava prodaje.....430,03 Eur
- Procjena nekretnina.....2.389,01 Eur
- Osiguranje imovine.....20.857,57 Eur
- UKUPNO:.....23.676,61 Eur

b) Izravni troškovi koji terete samo Z.K. Tijelo III Proizvodno poslovni pogon sagrađen na čest. zem. 608/12

- Popravci na zgradama.....35.315,28 Eur

Ukupni troškovi unovčenja koji izravno terete predmetnu nekretninu iznose58.991,89 Eur.

- Trošak Fina javna objava odnosi se na provođenje elektronične dražbe i tereti sva ZK tijela zavisno o njihovu učešću u ukupno procijenjenoj i utrženoj vrijednosti nekretnine kao cjeline,
- Trošak procjene nekretnine odnosi se na troškove sudskog vještaka za procjenu nekretnine kao cjeline i tereti sva ZK tijela zavisno o njihovo učešću u ukupno procijenjenoj i utrženoj vrijednosti nekretnine kao cjeline,
- Trošak osiguranja imovine odnosi se na plaćene premije osiguranja nekretnine za razdoblje od otvaranja stečajnog postupka do prodaje nekretnine kao cjeline i tereti sva ZK tijela zavisno o njihovu učešću u ukupno procijenjenoj i utrženoj vrijednosti nekretnine kao cjeline,
- Trošak popravci na zgradama odnosi se na plaćene troškove popravaka i održavanja zgrada ZK tijela III. Od otvaranja stečajnog postupka do prodaje nekretnine i tereti samo ZK tijelo III.

2. Neizravni troškovi koji nisu u izravnoj vezi sa unovčenjem, ali su nastali radi ostvarenja cjelokupne stečajne mase, a namiruju se iz ostvarene stečajne mase i razmjerno ostvarenoj stečajnoj masi.

U neizravne troškove ubrajaju se:

- Trošak nagrade stečajnom upravitelju i naknada troškova stečajnog upravitelja.
- Ostale obveze stečajne mase

Obračun nagrade stečajnom upravitelju provodi se sukladno Uredbi vlade RH, članak 7. (N.N. 105/2015) jer je imovina unovčena nakon stupanja na snagu ove uredbe.

Visina unovčenja sveukupne stečajne mase

- Unovčenje nekretnina.....14.490.001, 00 kn.....ili....1.923.153,62 Eur
- Ostvareni prihodi od najмова imovine 366.811,93 Eur
- Prodaja rabljene i otpisane opreme..... 72.729,08 Eur
- Prodaja starog željeza.....12.533,93 Eur
- UKUPNO..... 2.375.228,56 Eur

Iznos nagrade stečajnom upravitelju na osnovu unovčenja stečajne mase u iznosu od 2.375.228,56 Eur ili 17.896.159,66 kuna.

Do 100.000,00 kn	16%	16.000,00 kn
Od 100.000,00 kn do 300.000,00 kn	12%	24.000,00 kn
Od 300.000,00 kn do 500.000,00 kn	10%	20.000,00 kn
Od 500.000,00 kn do 1.000.000,00 kn	8%	40.000,00 kn
Od 1.000.000,00 kn do 5.000.000,00 kn	7%	280.000,00 kn
Od 5.000.000,00 kn do 10.000.000,00 kn	6%	300.000,00 kn

Od 10.000.000,00 kn do 12.000.000,00 kn 5%	100.000,00 kn
Od 12.000.000,00 kn do 17.896.159,66 kn 1%	58.961,60 kn
UKUPNO.....	838.961,60 kn ili
	111.349,33 Eur

Uredbom o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima članak 6. s osnova unovčene stečajne mase nagrada može iznositi najviše 630.000,00 kuna.

Unovčene nekretnine u iznosu od 14.490.001,00 kuna ili 1.923.153,62 Eur u ukupnom iznosu unovčenja stečajne mase od 17.896.159,66 kn ili 2.375.228,56 Eur učestvuje sa 80,96%, iz čega proizlazi da nagrada stečajnom upravitelju na teret unovčenja predmetne nekretnine iznosi (630.000,00 kn x 80,96%) 510.048,00 kuna ili 67.695,00 Eur.

Suglasno zakonu o porezu na dohodak obračunava se trošak zdravstvenog osiguranja od 7,5 % Ipji tereti stečajnu masu što iznosi (67.695,00 x 7,5%).....5.077,12 Eur

Ostale obveze stečajne mase

Od kupovnine ostvarene prodajom predmetne nekretnine potrebno je podmiriti dio troškova nastalih od otvaranja stečajnog postupka do unovčenja odnosno do predaje nekretnine u posjed i vlasništvo kupca.

Ostvareni troškovi.

- Plaće radnika bruto.....	53.632,40 Eur
- Putni troškovi – troškovi prijevoza radnika.....	2.862,40 Eur
- Knjigovodstvene usluge.....	42.941,42 Eur
- Naknada SKKD.....	10.675,44 ,Eur
- Sudske pristojbe.....	4.747,13 Eur
- Odvjetnički troškovi.....	17.886,40 Eur
- Naknada za održavanja programa.....	982,14 Eur
- Naknada za korištenje interneta.....	798,10 Eur
- Trošak kancelarijskog materijala.....	310,28 Eur
- Troškovi nadzora – Bruno tigar sigurnost d.o.o.....	597,20 Eur
- Članarina HGK.....	362,32 Eur
- Ugovori o djelu.....	8.465,62 Eur
- Bankarske naknade.....	1.769,90 Eur
- E-Fina kartica.....	496,23 Eur
UKUPNO:.....	146.526,98 Eur

Od ukupno ostvarenih troškova u iznosu od 146.526,98 Eur, kupovninu ove nekretnine treba teretiti sa 80,96% ostvarenih troškova što iznosi.....118.628,25 Eur

Trošak plaća radnika odnosi se na isplate plaća radnicama Ariani Stojanac i Maji Pavić za razdoblje od 01. 7. 2014.g. do 31. 3. 2016.g. za obavljanje knjigovodstveno-administrativnih poslova stečajnog dužnika.

Putni troškovi odnose za na troškove prijevoza radnika .

Knjigovodstvene usluge za razdoblje od 18. 3. 2016.g. shodno ugovoru sklopljenom sa knjigovodstvenim servisom Nazor trade d.o.o.

Naknada za vođenje evidencije vlasničkih vrijednosnih papira,

Sudske pristojbe plaćene u sudskim sporovima,

Odvjetničke usluge, plaćeni troškovi odvjetnika u sudskim sporovima koji su se vodili kod Trgovačkog suda u Splitu br. 16. Povrv 1727/14 protiv tuženika Lećevečka mljekara Pramenka d.o.o. Split za iznos potraživanja od 742.435,81 kuna uvećano za zatezne zakonske kamate. Spor je okončan u našu korist. Nismo naplatili potraživanje jer je protiv tuženika pokrenut stečajni postupak, prijavili smo tražbinu, nali nema mogućnosti naplate i u sudskom sporu protiv tužitelja REZAL d.o.o., Strmec, posl. br. 15. Povrv – 95/18 koji nas je tužio radi naplate 2.533.750,00 kuna. Tužba je odbačena, spor je presuđen u našu korist. Za troškove spora pokrenuli smo ovrhu ali tužitelj nema sredstava na računu.

Naknada za održavanje kompjuterskog programa dok smo sami vodili knjigovodstvo, što se odnosi i za naknade korištenja interneta,

Trošak kancelarijskog materijala za vrijeme vođenja knjigovodstva i nakon otvaranja stečajnog postupka,

Trošak nadzora pogona od zaštitarske tvrtke,

Članarina HGK prema zakonu,

Ugovori o djelu odnose se na plaćene naknade i putne troškove članovima odbora vjerovnika, bivšoj djelatnici Maji Pavić za administrativne usluge izrade raznih izvješća i gsp. Ivo Perko za usluge nadzora prilikom demontiranja opreme i prodaje starog željeza,

Bankarske naknade u skladu sa zaduženjima za bankarske usluge,

e-fina kartice za korištenje e-fina kartice.

Okupan trošak koji tereti različne vjerovnike – kupovninu nekretnina

A)

- Izravni troškovi koji terete sva ZK tijela.....23.676,61 Eur
- Nagrada stečajnom upravitelju.....67.695,00 Eur
- Doprinos za zdravstveno osiguranje.....5.077,12 Eur
- Ostale obveze stečajne mase.....118.628,25 Eur
- UKUPNO.....215.076,98 Eur

B)

- Izravni troškovi koji terete samo ZK Tijelo III..... 35.315,28 Eur

UKUPNO: A + B.....250.392,26 Eur

-

Za raspodjelu kupovnine od 1.923.153,62 Eur-a različnim vjerovnicima po ZK Tijelima pripada:

- Z.K. Tijelo I koje u ukupno procijenjenoj vrijednosti nekretnine učestvuje sa 7,82 %
pripada za namirenje iznos od.....150.390,61 Eur
Od ovog iznosa treba odbiti troškove koji terete razlučnog vjerovnika - ukupni troškovi
215.076,98 Eur x 7,82%.....16.819,02 Eur
Prema stanju upisa založnih prava, cjelokupni iznos od 133.571,59 Eur-a isplatiti u korist
razlučnog vjerovnika HPB. d.d. Zagreb, Jurišićeva 4, OIB: 87939104217, na račun br.
HR46 2390 0011 0700 0002 9.
- Z.K. TIJELO II koje u ukupno procijenjenoj vrijednosti nekretnine učestvuje sa 11,70 %
pripada za namirenje iznos od.....225.008,97 Eur
- Od ovog iznosa treba odbiti troškove koji terete razlučnog vjerovnika-ukupni troškovi
215.076,98 Eur x 11,70%.....25.164,01 Eur
Prema stanju upisa založnih prava, cjelokupni iznos od 199.844,96 Eur-a uplatiti u korist
razlučnog vjerovnika HPB d.d., Zagreb, Jurišićeva 4 OIB: 87939104217, na račun broj
HR46 2390 0011 0700 0002 9.
- Z.K. TIJELO III koje u ukupno procijenjenoj vrijednosti nekretnine učestvuje sa 23,25%
pripada za namirenje iznos od.....447.133,22 Eur.
Od ovog iznosa treba odbiti troškove koji terete (ovo ZK Tijelo) razlučnog vjerovnika-
ukupni troškovi pod A) 215.076,98 Eur x 23,25%.....50.005,40 Eur
B).....35.315,28 Eur
UKUPNO ZA ODBITI.....85.320,68 Eur
- Prema stanju upisa založnih prava, cjelokupni iznos od 361.812,54 Eur-a (447.133,22 Eur
– 85.320,68 Eur), uplatiti u korist razlučnog vjerovnika HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I
RAZVITAK, zAGREB, Strossmayerov trg 9, OIB: 26702280390, na obračunski račun HBOR-a
u NKS-u 2493003-1011111116.
-
- Z.K. TIJELO IV koje u ukupno procijenjenoj vrijednosti nekretnine učestvuje sa 4,23%
pripada za namirenje iznos od..... 81.349,40 Eur
Od ovog iznosa treba odbiti troškove koji terete razlučnog vjerovnika-ukupni troškovi
215.076,98 Eur x 4,23%.....9.097,75 Eur
- Prema stanju upisa založnih prava u zemljišnim knjigama i prijavi tražbina, cjelokupni
iznos od 72.251,65 Eur-a uplatiti u korist vjerovnika Državni proračun, Ministarstvo
poljoprivrede HR12 1001005-1863000160, poziv na broj HR64 7005-81275-5810089821.
-
- Z.K. TIJELO V koje u ukupno procijenjenoj vrijednosti nekretnine učestvuje sa 53,00%
pripada za namirenje iznos od.....1.019.271,42 Eur.
Od ovog iznosa treba odbiti troškove koji terete razlučnog vjerovnika-ukupni troškovi
215.076,98 Eur x 53,00%.....113.990,80 Eur

Prema stanju upisa založnih prava, cjelokupni iznos od 905.280,62 Eur-a uplatiti u korist razlučnog vjerovnika VALIDUS d.d., u stečaju, Varaždin, Anina 2, OIB: 07838648475, na račun broj: HR52 2340 0091 1900 1944 6.

Ukupni troškovi unovčenja za ove nekretnine koje terete kupovninu – različne vjerovnike u iznosu od 250.781,85 Eur-a uplatiti na račun ovog stečajnog dužnika koji se vodi kod HPB d.d., Zagreb broj HR64 2390 0011 1008 5404 7.

Stečajni upravitelj predlaže naslovnom sudu odrediti ročište za diobu kupovnine.

Split, 23. 3. 2024.g.

Stečajni upravitelj

Ivo Bučan, dipl. oec.

-

-

-