

Zagreb, 24.3.2022.

Vaš znak

Naš znak 1116/2019

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Amruševa 2/II
HR-1000 ZAGREB

stečajna sutkinja Marija Bakula Vugrinec

Na broj: St-1116/2019

Pravna stvar:

Stečajni dužnik: **INVEST ZADAR d.o.o. u stečaju**, Savska cesta 144 A, Zagreb, OIB: 21368591143, kojeg zastupa stečajni upravitelj Domagoj Poljak

PODNEŠAK

obračun troškova unovčenja stvari na kojoj postoji
razlučno pravo upisano u javnoj knjizi

I. Postupajući po zaključku suda od 16. rujna 2021., podnosi se obračun troškova sukladno članku 254. Stečajnog zakona, nakon unovčenja stvari na kojem postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi, odnosno nakon unovčenja nekretnina koje su činile stečajnu masu:

1. 1303/10000 zk.č.br. 155/7 u naravi ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 9J, VELIKOPOLJSKA I DVORIŠTE ukupne površine 521 m², od čega ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 9 J, VELIKOPOLJSKA površine 275 m² i DVORIŠTE površine 246 m², s kojim suvlasničkim dijelom je neodvojivo povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine – 1. suvlasnički dio ETAŽNO VLASNIŠTVO E-1 koje u naravi predstavlja poslovni prostor u prizemlju oznake PP-01, sa pripadajuće dvije terase ukupne korisne površine 95,24 čm, u etažnom elaboratu označeno crvenom bojom, sve upisano u zk.ul.br. 18321, k.o. Hrašće, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu (dalje u tekstu: **nekretnina I**)
2. 38/10000 zk.č.br. 156/11 u naravi PODZEMNA GARAŽA, VELIKOPOLJSKA I DVORIŠTE, ukupne površine 1859m², od čega PODZEMNA GARAŽA, VELIKOPOLJSKA površine 1630 m² i DVORIŠTE površine 229 m², s kojim suvlasničkim dijelom je neodvojivo povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine – 83. suvlasnički dio ETAŽNO VLASNIŠTVO E-83 koje u naravi predstavlja parkirališno mjesto u prizemlju oznake PM-25, ukupne korisne površine 3,50 čm u etažnom elaboratu označeno zelenom bojom i oznakom PM-25, sve upisano u zk.ul.br. 18273, k.o. Hrašće, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu (dalje u tekstu: **nekretnina II**)

II. Predmet unovčenja i prodaje na drugoj elektroničkoj bile su nekretnina I i nekretnina II.

Za nekretninu I najpovoljnija je ponuda S-REAM d.o.o. Ljubljana u iznosu od **357.526,55 kn** koja je temeljem pravomoćnog rješenja o dosudi uplaćena u cijelosti.

Za nekretninu II najpovoljnija je ponuda S-REAM d.o.o. Ljubljana u iznosu od **16.338,49 kn** koja je temeljem pravomoćnog rješenja o dosudi uplaćena u cijelosti.

Ukupan iznos unovčenja nekretnina: **373.865,04 kn.**

III. Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava

Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava utvrđuju se prema odredbama članka 254. stavka 3. SZ-a u paušalnom iznosu od 5% od utrška, a ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši, odredit 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.

A/ **Nekretnina I unovčena je za 357.526,55.**

U konkretnom slučaju, paušalni iznos od 5 % za unovčenje nekretnine I je 17.876,32 kn.

Stvarni troškovi koji terete nekretninu I znatno su veći od 5 % utrška iz kojeg razloga se utvrđuju u iznosu od **91.081,59 kn**, kako slijedi, i to izravni troškovi **4.242,73 kn**, a opći u razmjernom dijelu u iznosu od **86.838,86 kn**.

Stvarni troškovi sastoje se od:

- a/ izravnih troškova unovčenja nekretnina i b/ razmjernog dijela općih troškova, sukladno omjeru učešća opterećenih nekretnina u ukupnom unovčenju stečajne mase

1. Izravni troškovi su (100 %):

Izravni troškovi	Iznos kn
Trošak vještačenja nekretnine	2.825,00
HEP ELEKTRA d.o.o.	17,73
Predujam za pokriće troškova elektr. javne dražbe	1.400,00
UKUPNO IZRAVNI TROŠKOVI	4.242,73

2. **Opći (neizravni) troškovi** su troškovi koji terete stečajnu masu, sukladno razmjeru iznosa pojedine unovčene nekretnine u odnosu na cjelokupnu imovinu stečajnog dužnika.

Ovaj obračun sastavljen je na način da se sudjelovanje nekretnine I u općim (neizravnim) troškovima obračunava u razmjeru iznosa unovčenja nekretnine I i ukupnog unovčenja stečajne mase, u koji su uključeni iznosi unovčenja nekretnine I, nekretnine II, poslovnog udjela te priljev novčanih sredstava od povrata PDV-a.

Unovčenje stečajne mase	Iznos naplate (kn)	Udio
Nekretnina I	357.526,55	89,90 %
Nekretnina II	16.338,49	4,10 %
Novčana sredstva – povrat PDV-a	8.396,18	2,10 %
Poslovni udjel	15.500,00	3,90 %
	397.761,22	100,00 %

Udio nekretnine I u ukupnom unovčenju stečajne mase je **89,90 %**.

Ukupni opći troškovi nekretnine I:

Rbr.	Vrsta	Iznos (kn)
1.	materijalni troškovi (SKDD, Stanica za teh. pregled, DGU, izrada pečata, poštarina i uredski materijal)	400,00
2.	bankarski troškovi (veljača 2020. – srpanj 2021.)	820,60
3.	skladištenje i arhiviranje dokumentacije REISSWOLF d.o.o.	22.865,03
4.	troškovi knjigovodstva (siječanj 2020. – srpanj 2021. – 19 mjeseci)	19.000,00
5.	nagrada stečajnog upravitelja	49.776,12
6.	doprinos za zdravstveno osiguranje 7,5 %	3.733,20
ukupno:		96.594,95

Razmjerno opći troškovi (89,90 %):

Opći troškovi	Nastali troškovi (kn)	UKUPNO (kn)	
Opći troškovi	96.594,95	96.594,95	
Razmjerno		Udio 89,90 %	86.838,86

3. Sveukupni troškovi: 4.242,73 + 86.838,86 kn = 91.081,59 kn

B/ Nekretnina II unovčena je za 16.338,49 kn.

U konkretnom slučaju, paušalni iznos od 5 % za unovčenje nekretnine II je 816,92 kn.

Stvarni troškovi koji terete nekretninu II znatno su veći od 5 % utška iz kojeg razloga se utvrđuju u iznosu od **7.185,39 kn**, kako slijedi, i to izravni troškovi **3.225,00 kn**, a opći u razmjernom dijelu u iznosu od **3.960,39 kn**.

Stvarni troškovi sastoje se od:

- **a/** izravnih troškova unovčenja nekretnina i **b/** razmjernog dijela općih troškova, sukladno omjeru učešća opterećenih nekretnina u ukupnom unovčenju stečajne mase

1. Izravni troškovi su (100 %)

Izravni troškovi	Iznos kn
Trošak vještačenja nekretnine	2.825,00
Predumam za pokriće troškova elektr. javne dražbe	400,00
UKUPNO IZRAVNI TROŠKOVI	3.225,00

2. Opći (neizravni) troškovi su troškovi koji terete stečajnu masu, sukladno razmjeru iznosa pojedine unovčene nekretnine u odnosu na cjelokupnu imovinu stečajnog dužnika.

Ovaj obračun sastavljen je na način da se sudjelovanje nekretnine II u općim (neizravnim) troškovima obračunava u razmjeru iznosa unovčenja nekretnine II i ukupnog unovčenja stečajne mase, u koji su uključeni iznosi unovčenja nekretnine I, nekretnine II, poslovnog udjela te priljev novčanih sredstava od povrata PDV-a.

Unovčenje stečajne mase	Iznos naplate (kn)	Udio
Nekretnina I	357.526,55	89,90 %
Nekretnina II	16.338,49	4,10 %
Novčana sredstva – povrat PDV-a	8.396,18	2,10 %
Poslovni udjel	15.500,00	3,90 %
	397.761,22	100,00 %

Udio nekretnine II u ukupnom unovčenju stečajne mase je **4,10 %**.

Rbr.	Vrsta	Iznos (kn)
1.	materijalni troškovi (SKDD, Stanica za teh. pregled, DGU, izrada pečata, poštarina i uredski materijal)	400,00
2.	bankarski troškovi (veljača 2020. – srpanj 2021.)	820,60
3.	skladištenje i arhiviranje dokumentacije REISSWOLF d.o.o.	22.865,03
4.	troškovi knjigovodstva (siječanj 2020. – srpanj 2021. – 19 mjeseci)	19.000,00
5.	nagrada stečajnog upravitelja	49.776,12
6.	doprinos za zdravstveno osiguranje 7,5 %	3.733,20
ukupno:		96.594,95

Razmjerno opći troškovi (4,10 %):

Opći troškovi	Nastali troškovi (kn)	UKUPNO (kn)
Opći troškovi	96.594,95	96.594,95
Razmjerno		Udio 4,10 % 3.960,39

3. Sveukupni troškovi: 3.225,00 kn + 3.960,39 kn = 7.185,39 kn

C/ Rekapitulacija troškova nekretnina I i nekretnina II

Unovčenje stečajne mase	Iznos naplate (kn)	Iznos troškova
Nekretnina I	357.526,55	91.081,59 kn
Nekretnina II	16.338,49	7.185,39 kn
Ukupno:	373.865,04	98.266,98 kn

III. Dostavljaju se dokazi o visini stvarno nastalih troškova i to: račun vještaka, račun SKDD-a i Stanice za tehnički pregled, izvodi HPB-a, potvrde o primitku Hrvatske pošte d.d., ugovor o knjigovodstvu, ponuda za skladištenje i arhiviranje dokumentacije.

IV. Zaključak i prijedlog

Nekretnine su unovčene za **373.865,04 kn**.

Ukupni nastali (izravni i razmjerni) troškovi nekretnina iznose:

Unovčenje stečajne mase	Iznos naplate (kn)	Iznos troškova
Nekretnina I	357.526,55	91.081,59 kn
Nekretnina II	16.338,49	7.185,39 kn
Ukupno:	373.865,04	98.266,98 kn

Slijedom navedenog, **predlaže se zakazati ročište za namirenje.**

Podaci za uplatu iznosa razlučnom vjerovniku su: IBAN: SI56029000000200020, SWIFT: LJBASIX, referenca za plaćanje: 4491/MB-LD120720157, a podaci za uplatu iznosa stečajnom dužniku su HR: HR4623900011101111033, otvoren kod HRVATSKA POŠTANSKA BANKA d.d.

Stečajni upravitelj

Domagoj Poljak