

**STEČAJNA UPRAVITELJICA****MARIJANA SABLJIĆ**

Ulica grada Chicaga 18, 10000 Zagreb

Gsm: +385 99 6971 399

e-mail: marijana@odvjetnica-sabljić.hr

U Zagrebu, 3. listopada 2019. godine

REPUBLIKA HRVATSKA

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

St-247/2017

Stečajni dužnik: IVEDA DOM d.o.o. u stečaju, Rakovec, Rakovec 128, OIB: 12736286156, koje zastupa stečajna upraviteljica Marijana Sabljić

Stečajni upravitelj: Marijana Sabljić, OIB: 67071032106, Zagreb, Ulica grada Chicaga 18

**PODNEŠAK**

1x

stečajnog upravitelja

U rubriciranom predmetu dostavljam obračun troškova te prijedlog diobe kupovnine postignute prodajom nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika i to nekretnine upisane u zk. ul. 1954, k.o. Rakovec, k.č. br. 883/2, oranica - u naravi građevinsko zemljište unutar naselja Rakovec, nasuprot groblju, površine 2567 m<sup>2</sup>

Predmetna nekretnina je prodana i dosuđena kupcu Mariu Vuniću, Zagreb, Ulica Milana Ogrizovića 18, OIB: 40931749658, za cijenu od 12.650,00 kn.

Na predmetnoj nekretnini upisana su razlučna prava vjerovnika i to:

a.) za korist B2 KAPITAL d.o.o., za iznos od 117.000,00 € uvećano za pripadajuću kamatu i ostale troškove (priznato 633.046,16 kn), upisano na temelju aneksa broj 1. sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 04.07.2008

b.) za korist Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, radi 62.972,36 kn, upisanog na temelju Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Velikoj Gorici posl.br. Ovr- 462/12 od 18.svibnja 2012.

c.) za korist Hrvatske osiguravajuće kuće d.d. radi 2.894,85 kn, upisano na temelju rješenja Rješenja Općinskog suda u Velikoj Gorici, Ovr-669/15.

d.) za korist HETA ASSET RESOLUTION HRVATSKA d.o.o. radi 1.285,17 CHF, upisano na temelju rješenja Rješenja Općinskog suda u Velikoj Gorici, Ovr-669/15.

S obzirom da je na prodanoj nekretnini na prvom mjestu upisano razlučno pravo za korist B2 KAPITAL d.o.o., skreće se pozornost da je ukupna vrijednost stečajne mase procijenjena u iznosu od 111.979,18 kn, od čega je predmetna nekretnina procijenjena na 49.000,00 kn, a pokretnine na 62.979,18 kn, s time da je sukladno odluci sa skupštine vjerovnika odlučeno da će se pokretnine prodati neposrednom pogodbom

snižanjem procijenjene vrijednosti za maksimalno 50 %. Unatoč maksimalno sniženoj cijeni nije zaprimljena odgovarajuća ponuda za pokretnine, stoga je sazvana skupština vjerovnika za dan 18. rujan 2019. godine s predloženim dnevnim redom - donošenje odluke o unovčenju pokretnina sniženjem knjigovodstvene vrijednosti za maksimalno 70%. Međutim jedina aktualna ponuda za pokretnine iznosi 10,200,00 kn, koja ponuda je objavljena na mrežnoj stranici e-oglasna ploča, stoga se udio neunovčene stečajne mase utvrđuje u iznosu sukladno tržišnim uvjetima, odnosno u iznosu od 10.200,00 kn. Sukladno naprijed obrazloženom, vrijednost unovčene i neunovčene stečajne mase iznosi 22.850,00 kn od čega se na predmetnu nekretninu odnosi iznos od 12.650,00 kn tj. 55,36 % od ukupno unovčene i neunovčene stečajne mase, a na ostalu neunovčenu imovinu iznos od kn odnosno 44,64 % od ukupno unovčene i neunovčene stečajne mase.

Potrebno je naglasiti da će konačna vrijednost neunovčene stečajne mase ovisiti o vrijednosti koju će imati u trenutku prodaje.

Člankom 254. st. 2. Stečajnog zakona određeni su troškovi utvrđivanja predmeta razlučnog prava u paušalnom iznosu od 5% od ostvarenog utška.

Sukladno iznesenome:

- 5% od 12.650,00 kn predstavlja iznos od 632,50 kn

Međutim, sukladno čl. 254. st. 3. Stečajnog zakona stvarno nastali troškovi unovčenja premašuju paušalni iznos od 5 %, sukladno nižem obračunu:

- troškovi procjene nekretnine 1.500,00 kn
- trošak Financijske agencije za provedbu e-dražbe 2.100,00 kn
- pribava izvatka iz zemljišne knjige 20,00 kn
- poštarina i otprema zahtjeva za prodaju nekretnine 16,10 kn

odnosno sveukupno 3.636,10 kn.

Dokaz: račun br. 0073/2018/1/1 Vještak d.o.o.  
zahtjev Fina-e za naknadu troškova  
sudska pristojba za izvadak

Napominje se da stečajni dužnik nije u sustavu PDV-a te da je zaključkom o prodaji određeno da kupac plaća sve poreze i pristojbe u vezi sa prodajom nekretnine.

Pored navedenih izdataka, u nastavku prikazujem daljnje troškove koji opterećuju stečajnu masu.

Sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade za rad i naknade troškova stečajnim upraviteljima (NN br. 105/15) nagrada stečajnom upravitelju obračunava se primjenom tablice vrijednosti unovčene stečajne mase i postotka i to na slijedeći način:

-ukupno unovčena i neunovčena vrijednosti imovine 22.850,00 kn

0-100.000,00 kn	16%	iznos bruto nagrade	3.656,00 kn.
-----------------	-----	---------------------	--------------

Bruto nagrada stečajnog upravitelja iznosi 3.656,00 kn, troškovi na isplatu bruto nagrade iznose 274,20 kn i terete troškove stečajnog postupka, tako da ukupni trošak nagrade stečajnog upravitelja iznosi 3.930,20 kn.

Sukladno iznesenome, u ukupnoj imovini stečajnog dužnika učešće predmetne nekretnine je 55,36 % stečajne mase.

U nastavku donosim popis i analizu stvarno nastalih troškova i ostale obveze stečajne mase prema čl. 254. Stečajnog zakona u odnosu na prodanu nekretninu i to kako slijedi:

1. iznos od 4.152,00 kn za usluge knjigovodstvenog servisa (55,36 % x 7.500,00 kn)
2. trošak izrade pečata 76,95 kn (55,36 % x 139,00 kn)
3. trošak ovjera potpisa za sudski registar 26,30 kn (55,36 % x 47,50 kn)
4. naknade banci za vođenje i otvaranje računa 219,23 kn (55,36 % x 396 kn)
5. troškovi poštarine i otpreme 53,20 kn (55,36 % x 96,10 kn)
6. sudska pristojba 2.768,00 kn (55,36 % x 5.000,00 kn)
7. iznos od 2.175,75 kn po osnovi troškova nagrade stečajnom upravitelju (55,36 % od ukupnog iznosa troškova nagrade stečajnog upravitelja od 3.930,20 kn).

odnosno ukupno 9.471,43 kn.

Dakle ukupni stvarno nastali troškovi unovčenja prema čl. 254. Stečajnog zakona iznose 13.107,53 kn + troškovi utvrđivanja sukladno čl. 254. st. 2. u iznosu od 632,50 kn, odnosno sveukupno troškovi prema čl. 254 iznose 13.740,03 kn.

Sukladno svemu iznesenome, predlažem da sud cjelokupan iznos kupovnine od 12.650,00 kn izdvoji po osnovi troškova određenih čl. 254. SZ-a te ih doznači na račun stečajnog dužnika kod Privredne banke Zagreb d.d., broj računa IBAN HR22 2340 0091 1900 26679.

---

stečajna upraviteljica  
Marijana Sabljčić