

TRGOVAČKI SUD U ZADRU

Na poslovni broj: 2 St-162/2022

-Obračun troškova unovčenja, pri prodaji nekretnina iz rješenja o dosudi Trgovačkog suda u Zadru poslovni broj St-162/2022-184 od 6. ožujka 2025., izrađen sukladno odluci s ročišta održanog 13. svibnja 2025.

Ovaj obračun troškova, zbog promjena koje su se u međuvremenu dogodile, u cijelosti zamjenjuje tekstualni dio obračuna troškova od 25. ožujka 2025., s tim da važe prilozi (od 1 do 6 i od 9 do 11) dostavljeni uz taj obračun troškova, osim priloga zamijenjenih ovim obračunom (prilozi 7 i 8), odnosno dostavljenim uz ovaj obračun (prilozi 1, 2 i 3). Ovaj obračun troškova u cijelosti zamjenjuje i dopunu i ispravak obračuna troškova od 9. travnja 2025.

A. Nekretnine navedene u rješenju o dosudi Trgovačkog suda u Zadru poslovni broj St-162/2022-184, koje su bile u vlasništvu stečajnog dužnika za cijelo (kč 3534/2 zku 527, kč 541, 542/1, i 543 zku 923, kč 442, zku 2321, kč 3485 zku 2362, kč 3537/2 zku 2793, kč 3561 zku 2910 i kč 3534/1 zku 3109), sve KO Silba, prodane su kao jedinstvena gospodarska cjelina elektroničkom javnom dražbom putem FINE za iznos od **389.782,84 EUR-a**.

B. Stečajna masa

Iznos ostvaren unovčenjem nekretnina čini **79,92 %** od za sada unovčene stečajne mase, jer su drugi dosadašnji prihodi dužnika u iznosu od 97.907,56 EUR-a (zakup, naplaćeni parnični troškovi, kamate, uplata sa sudskog depozita OS u Zadru iz predmeta Ovr-2461/2024 stečajnom dužniku kao založnom vjerovniku, prodaja mini postrojenja uljare i traktora).

Dakle, ukupni prihodi sa prihodima od unovčenja nekretnina za sada su 487.690,40 EUR-a.

Stečajna masa čije unovčenje predstoji:

Za unovčenje preostala je nekretnina kč 3520 zku 2321 KO Silba, koja je procijenjena na 329.632,50 EUR-a, na kojoj su upisana založna prava Fonda za razvoj i zapošljavanje, Ivice Vučetića i Bumbara, d.o.o. Nekretnina je izuzeta od unovčenja zbog objekta izgrađenog oko 2/3 površine zgrade na toj kč te oko 1/3 površine zgrade na susjednoj kč koja nije u vlasništvu stečajnog dužnika. Potencijalni kupac iskazao je namjeru kupnje obiju nekretnina, ali vlasnici susjedne kč traže (po kupcu) nerealno previsoku kupoprodajnu cijenu. Stoga, obzirom na okolnosti, za sada nema smisla predlagati prodaju kč 3520, čija prodaja je neizvjesna.

Pokrenuto je 19 pojedinačnih ispravnih postupaka za uknjižbu prava vlasništva za zemljišta u izvanknjižnom vlasništvu kupljena znatno prije otvaranja stečajnog postupka (s tim što se vjerojatno neće uspjeti u svim postupcima zbog toga što su kupoprodajni ugovori u više slučaja sklapani sa osobama koje nisu upisane kao vlasnici u zemljišnim knjigama).

Za unovčenje preostale su i pokretnine (koje nisu opterećene razlučnim pravima). Na osmom oglasu (koji traje do 29. svibnja 2025.) prodaju se za 30 % od procijenjene vrijednosti odnosno za ukupno 110.663,18 EUR-a (odlukom skupštine vjerovnika kupoprodajna cijena se pri svakom sljedećem oglasu snižava za po 10 %). Do sada su prodane pokretnine za 15.600 EUR-a, bez PDV-a. Obzirom na stanje pokretnina i posebno zaliha vina koje dugo stoje, moguće je da se isto proda za minimalni iznos ili uopće ne proda.

C. Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava su, prema zakonu, 5 % od utška, što na postignutu kupoprodajnu cijenu od 389.782,84 EUR-a iznosi - **19.489,14 EUR-a**, ali prema Stečajnom zakonu propisano je: "ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši odredit će se u stvarnoj visini", što jest i u konkretnom slučaju. (Zbog unovčenja nekretnina stečajna masa nije opterećena porezom na dodanu vrijednost jer se radi o poljoprivrednom zemljištu za koje kupac koji je fizička osoba plaća porez na promet nekretnina, pa se iznos poreza ne pridodaje nastalim troškovima unovčenja.). U nastavku je pregled nastalih troškova i predvidivih troškova, koji se namiruju iz unovčenog iznosa.

Troškovi unovčenja (specifikacija s razlogom nastanka) u stvarnoj visini, u EUR-ima:

1. IZRAVNI TROŠKOVI NEKRETNINA

C 1.-troškovi FINE za upis podataka u očevidnik 6,64 EUR-a i za elektroničku javnu dražbu 278,70 EUR-a, u prilogu 1. uz prvi obračun su računi FINE za navedeno ukupno 285,34 EUR-a
-procjena nekretnina od stalnog sudskog vještaka, razmjerni dio ukupnog računa prema specifikaciji, koja je u prilogu 2. uz prvi obračun 3.791,25 EUR-a
Ukupno, troškovi vezani izravno uz nekretnine od ukupno **4.076,59 EUR-a**
namiruju se 100 % iz sredstava ostvarenih unovčenjem nekretnina, što iznosi: **4.076,59 EUR-a**

2. NEIZRAVNI TROŠKOVI

C 2.-Opći ili zajednički troškovi stečajnog postupka:

-računovodstvene usluge od 7.7.2022. do 7.6.2025., 106,18 EUR-a mjesečno X 35 mj 3.716,30
-naknada za vođenje računa banci 350,37
-potencijalne obveze stečajne mase po presudi TSZ P-31/2024 71.122,22
Ukupno **75.188,89 EUR-a**
Namiruju se 79,92 % iz unovčenja nekretnina, što iznosi **60.090,96 EUR-a**

Uz prvi obračun dostavljeni su:

U prilogu 3. ugovor o vođenju poslovnih knjiga.

U prilogu 4. izvodi Kent banke u kojima je naplaćena naknada banke za 2023.g.

U prilogu 5. izvodi Kent banke u kojima je naplaćena naknada banke za 2024.g.

U prilogu 6. izvodi Kent banke u kojima je naplaćena naknada banke za 2025.g.

C 3.-Nagrada stečajnog upravitelja (razmjerni dio prema unovčenom iznosu) bruto 1 iznos je 38.120,01 EUR-a / 287.215,23 Kn sukladno Uredbi, **bruto - 2 iznos ili ukupni trošak je 40.979,01 EUR-a**, dok je neto iznos 27.446,41 EUR-a.

Obrazloženje: Unovčena je imovina odnosno ukupni prihodi su u iznosu od za iznos od 487.690,40 EUR-a / 3.674.503,32 Kn.

Prema čl 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrada stečajnim upraviteljima (NN 105/15), nagrada stečajnih upravitelja propisana je na način:

Vrijednost unovčene stečajne mase u Kn	Nagrada u %	Iznos nagrade u Kn
do 100.000,00	16	16.000,00
na razliku od 100.000,01 do 300.000,00	12	24.000,00
na razliku od 300.000,01 do 500.000,00	10	20.000,00
na razliku od 500.000,01 do 1.000.000,00	8	40.000,00
na razliku od 1.000.000,00 do 3.674.503,32	7	187.215,23

<u>Ukupno buto 1 iznos u Kn</u>	<u>287.215,23</u>
ili	<u>38.120,01 EUR-a.</u>
<u>Namiruje se u bruto 2 iznosu 79,92 % iz unovčenja nekretnina, što iznosi</u>	<u>32.750,42 EUR-a.</u>

U prilogu 7. uz prvi obračun je informativni izračun nagrade stečajnog upravitelja (Isplate Info), koji se **zamjenjuje sa prilogom 1. uz ovaj obračun.**

C 4.-Stvarni troškovi stečajnog upravitelja

putni troškovi - ispitno i izvještajno ročište 27.10.2022., skupština vjerovnika 8.2.2024., ročište 20.3.2024., skupština vjerovnika 28.5.2024. i ročište 13.5.2025., te ročište 16.7.2024. u parničnom postupku P-144/2024 Općinskog suda u Zadru (tužitelji: Lovrovići), ukupno neto iznos 417,34 EUR-a, ptt troškovi u ukupnom neto iznosu 39,99 EUR-a, pečat neto iznos 6,64 EUR-a.

Ukupno stvarni troškovi stečajnog upravitelja su 451,12 EUR-a u neto iznosu, 626,55 EUR-a u bruto 1 iznosu, odnosno **673,54 EUR-a u bruto 2 iznosu ili iznosu ukupnog troška.**

Namiruju se 79,92 % iz unovčenja nekretnina, što iznosi **538,29 EUR-a.**

Uz prvi obračun su:

U prilogu 8. informativni izračun stvarnih troškova stečajnog upravitelja (Isplate Info), koji se **zamjenjuje sa prilogom 2. uz ovaj obračun.**

U prilogu 9. putni nalozi, te zapisnik s ročišta u parničnom postupku OS u Zadru P-144/2024.

U prilogu 10. plan puta Šibenik – Zadar i natrag jadranskom magistralom.

U prilogu 11. računi R1 za izradu pečata i ptt troškove.

U **prilogu 3.** uz ovaj obračun dostavlja se putni nalog za ročište od 13. svibnja 2025.

SVEUKUPNI TROŠKOVI UNOVČENJA:

-C1. - **4.076,59 EUR-a**

-C2 – **60.090,96 EUR-a**

-C3. - **32.750,42 EUR-a**

-C4. - **538,29 EUR-a**

Sveukupni izravni i neizravni troškovi: 97.456,26 EUR-a.

-Kako su stvarni troškovi unovčenja znatno viši od paušalnih 5% od utrška, predlaže se sudu odrediti ih u stvarnoj visini od **97.456,26 EUR-a**, te ih uplatiti na račun stečajnog dužnika na Kent banci IBAN HR 81 41240031199009869.

Za isplatu razlučnim vjerovnicima, u tom slučaju, od iznosa 389.782,84, preostaje iznos od **292.325,43 EUR-a**, ili u postotku od 74,997 %.

D.)-Za sve nekretnine koje su prodavane kao jedinstvena gospodarska cjelina u KO Silba, prodajom za 389.782,84 EUR-a ostvarena je razmjerna kupoprodajna cijena u postotku od 25,1614 % u odnosu na procijenjenu vrijednost od 1.549.131,37 EUR-a, i to pojedinačno:

-Za nekretninu kč 3534/2 zku 527, koja je procijenjena na 229.408,20 EUR-a, ostvarena je razmjerna kupoprodajna cijena od 57.722,31 EUR-a, dok je 74,997 % od tog iznosa 43.290,00 EUR-a. Na nekretnini je u teretovnici upisana zabilježba ovrhe 5.5.2021. u korist Ivice Vučetića.

-Za nekretnine kč 541, 542/1 i 543 zku 923, koje su procijenjene na 100.766,31 EUR-a, ostvarena je razmjerna cijena od 25.354,21 EUR-a, dok je 74,997 % od tog iznosa 19.014,90 EUR-a. Na nekretninama su u teretovnici upisane 2 zabilježbe ovrhe od 20.11.2015. i od 2.8.2016. u korist Ivice Vučetića, te založno pravo upisano na Bumbar, d.o.o.

-Za nekretninu kč 442 zku 2321, koja je procijenjena na 137.148,90 EUR-a, ostvarena je razmjerna cijena od 34.508,58 EUR-a, dok je 74,997 % od tog iznosa 25.880,40 EUR-a. Na nekretnini je u teretovnici upisano založno pravo Fonda za razvoj i zapošljavanje, Zagreb, 30.11.2015., 2 zabilježbe ovrhe u korist Ivice Vučetića od 30.11.2015. i 2.8.2016., te založno pravo Bumbara, d.o.o., od 12.2.2020.

-Za nekretninu kč 3485 zku 2362, koja je procijenjena na 517.872,60 EUR-a, ostvarena je razmjerna cijena od 130.303,99 EUR-a, dok je 74,997 % tog iznosa 97.724,08 EUR-a. Upis u teretovnici je isti kao za nekretninu kč 442 zku 2321.

-Za nekretninu kč 3537/2 zku 2793, koja je procijenjena na 282.124,92 EUR-a, ostvarena je razmjerna cijena od 70.986,58 EUR-a, dok je 74,997 % tog iznosa 53.237,81 EUR-a. Upis u teretovnici je isti kao za nekretninu kč 442 zku 2321.

-Za nekretninu kč 3561 zku 2910, koja je procijenjena na 41.912,22 EUR-a, ostvarena je razmjerna cijena od 10.545,70 EUR-a, dok je 74,997 % tog iznosa 7.908,96 EUR-a. Na nekretnini su u teretovnici upisane 2 zabilježbe ovrhe Ivice Vučetića od 20.11.2015. i 2.8.2016., te založno pravo Bumbara, d.o.o., od 12.2.2020.

-Za nekretninu kč 3534/1 zku 3109, koja je procijenjena na 239.888,22 EUR-a, ostvarena je razmjerna cijena od 60.359,23 EUR-a, dok je 74,997 % tog iznosa 45.267,61 EUR-a. Na nekretnini je u teretovnici upisana zabilježba ovrhe od 5.5.2021. u korist Ivice Vučetića.

E.)-Razlučni vjerovnici imaju tražbine osigurane razlučnim pravom, i to:

-Ivica Vučetić od 52.760,51 EUR-a, koji iznos se namiruje većim dijelom iz prodaje nekretnine kč 3534/2 zku 527 u iznosu od 43.290,00 EUR-a, te manjim dijelom iz prodaje nekretnine 3534/1 zku 3109 u iznosu od 9.470,51 EUR-a, odnosno u ukupnom iznosu tražbine osigurane razlučnim pravom.

Stečajnom dužniku, u tom slučaju pri namirenju I. Vučetića, ostaje iznos od 35.797,10 EUR-a, kao razlika između ostvarene razmjerne kupoprodajne cijene za nekretninu kč 3534/1 zku 3109 od 45.267,61 EUR-a i iznosa od 9.470,51 EUR-a kojim je manjim dijelom namirena tražbina I. Vučetića osigurana razlučnim pravom.

-Bumbar, d.o.o., Novaki, Sveta Nedjelja, od 55.460,84 EUR-a, koji iznos se namiruje dijelom u iznosu od 19.014,90 EUR-a iz prodaje nekretnina kč 541, 542/1 i 543 zku 923, te dijelom u iznosu od 7.908,96 EUR-a iz prodaje nekretnine kč 3561 zku 2910, odnosno u ukupnom iznosu od 26.923,86 EUR-a.

-Fond za razvoj i zapošljavanje, Zagreb, čiji je pravni sljednik Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, od 1.327.338,00 EUR-a, koji iznos se namiruje dijelom u iznosu od 25.880,40 EUR-a iz prodaje nekretnine kč 442 zku 2321, te u iznosu od 97.724,08 EUR-a iz prodaje nekretnine kč 3485 zku 2362, kao i u iznosu od 53.237,81 EUR-a iz prodaje nekretnne kč 3537/2 zku 2793, odnosno u ukupnom iznosu od 176.842,29 EUR-a.

F.)-Predlaže se sudu, razlučnim vjerovnicima isplatiti, i to:

-Ivici Vučetiću, Vir, Put Torova 3, OIB 48987025516, na račun IBAN HR 19 2390 0013 2118 80698 kod Hrvatske poštanske banke iznos od 52.760,51 EUR-a, čime se u potpunosti namiruje tražbina osigurana razlučnim pravom,

-Bumbar, d.o.o., Novaki, Bumbarov put 1, OIB 31522836079, na račun otvoren kod Zagrebačke banke, d.d., Zagreb, IBAN HR 14 2360000 1101 656181 iznos od 26.923,86 EUR-a, čime se djelomično namiruje tražbina od 55.460,84 EUR-a osigurana razlučnim pravom,

-Republici Hrvatskoj, Ministarstvu financija, OIB 52634238587, kao pravnom sljedniku Fonda za razvoj i zapošljavanje, Zagreb, Frankopanska 11/III, OIB 62316313140, na račun IBAN HR 12 1001 0051 8630 00160 iznos od 176.842,29 EUR-a, čime se djelomično namiruje tražbina od 1.327.338,00 EUR-a osigurana razlučnim pravom.

Ukupni iznos za isplatu razlučnim vjerovnicima je 256.526,66 EUR-a.

G.)-Predlaže se sudu još i iznos (naveden u točki E. ovog obračuna) od 35.798,77 EUR-a, što je za 1,62 EUR-a više od iznosa preostalog iz nekretnine 3534/1 zku 3109 do čega je došlo zbog zaokruživanja decimala pri obračunu (kao razliku između iznosa predviđenog za isplatu razlučnim vjerovnicima od 292.325,43 EUR-a i iznosa isplaćenog razlučnim vjerovnicima od 256.526,66 EUR-a) uplatiti na račun stečajnog dužnika na Kent banci IBAN HR 81 41240031199009869.

Napominje se, da bi razlučni vjerovnici (izuzev I. Vučetića čija se tražbina namiruje u cijelosti) bili namireni dodatnim iznosom, ukoliko spor Trgovačkog suda u Zadru P-31/2024 bude uspješno pravomoćno okončan za stečajnog dužnika.

Prilozi 1, 2, i 3, kao u tekstu.

Stečajni upravitelj
mr. sc. Draško Lambaša