

STEČAJNI UPRAVITELJ
Zoran Bogojević

Zagreb, Kranjčevićeva 10, e- mail: stecajni.upravitelj@nip.hr, mob: 098/168-9899

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Posl.br. Ovr-494/2024

U Zagrebu, 28.4.2025.

Naš br. 887-1

Stečajni dužnik: **NiN ekskluziv d.o.o. u stečaju, Zagreb, Ulica Pavla Hatza 9, OIB: 57870461947**, zastupan po stečajnom
upravitelju Zoranu Bogojević iz Zagreba, Ulica Silvija Strahimira Kranjčevića 10

Predmet: **Obračun troškova unovčenja sukladno čl. 254 st. 3 Stečajnog zakona - ispravak**

I/ Nekretnina u vlasništvu Stečajnog dužnika, 19. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18), stan u IV (četvrtom) katu lijevo koji se sastoji od jedne sobe i ostalih prostorija u površini od 28,38 čm, Dragutina Golika 16, sa kojim suvlasništvom je neodvojivo povezan odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine zk.č.br. 1253/3 DRAGUTINA GOLIKA 16 površine 775 m2, a koji je jednako velik kao i ostali dijelovi, upisan u **zk.ul. 222629 (E-18) k.o. Vrapče**, dosuđena je pravomoćnim rješenjem o dosudi od 20. veljače 2025. godine kupcu NATALIJI LOPAC – TOMLIJANOVIĆ, OIB:29325742700, Senj, Ulica Nikole Jurišića 33 za iznos od 88.175,00 eura.

Razliku između prethodno uplaćene jamčevine (7.090,00 EUR) i postignute kupoprodajne cijene, što iznosi 81.085,00 EUR, kupac je uplatio na račun Financijske agencije dana 17. ožujka 2025. godine, što je vidljivo iz Financijske agencije Klasa: O/110-10/24-01/1300 od 18. ožujka 2025. godine.

Na predmetnoj nekretnini su evidentirani sljedeći tereti (razlučna prava):

22.1 Zaprimljeno 01.12.2020.g. pod brojem Z-54164/2020 Prvenstveni red upisa: Z-18638/2019

UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, OPĆI SPORAZUM O OSIGURANJU STJECANJEM ZALOŽNOG PRAVA I NEPOSREDNOM PROVOĐENJU PRISILNE OVRHE 03.04.2019, PUNOMOĆ UR. BR. PP-I-598/18 06.06.2018, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 250.000,00 EUR (slovima: dvjestopedesettisućaeura) u kunskoj protuvrijednosti, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz općeg sporazuma, za korist: PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, RADNIČKA CESTA 50, 10000 ZAGREB

22.2 Zaprimljeno 09.12.2022.g. pod brojem Z-66080/2022 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE

71.1 Zaprimljeno 09.12.2022.g. pod brojem Z-66080/2022

UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE 23.11.2022, UGOVOR O KREDITU BROJ: 171-51027817 06.05.2021, ANEKS BROJ 1 UZ UGOVOR O KREDITU BROJ: 171-51027817 22.11.2022, SPECIJALNA PUNOMOĆ 22.11.2022, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 500.000,00 EUR (slovima: petstotisuća eura) u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Banke za EUR, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz sporazuma, za korist: ADDIKO BANK D.D., OIB: 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA 6, 10000 ZAGREB

71.2 Zaprimljeno 09.12.2022.g. pod brojem Z-66080/2022 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE

II/ S obzirom na trenutak uknjižbe založnog prava u zemljišnim knjigama (kao pravnog temelja za stjecanje razlučnog prava), PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D. se prvenstveno namiruje iz novčanih sredstava ostavljenih prodajom predmetne nekretnine.

Stečajni upravitelj stoga u nastavku obračunava troškove unovčenja predmeta razlučnog prava, sukladno odredbi čl. 254 SZ-a (NN 71/15, 104/17, 36/22).

1. UNOVČENA IMOVINA

Red. br.	Opis	Iznos u €
NEKRETNINE		
1.	19. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18), stan u IV (četvrtom) katu lijevo koji se sastoji od jedne sobe i ostalih prostorija u površini od 28,38 čm, Dragutina Golika 16, sa kojim suvlasništvom je neodvojivo povezan odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine zk.č.br.	88.175,00

	1253/3 DRAGUTINA GOLIKA 16 površine 775 m2, a koji je jednako velik kao i ostali dijelovi, upisan u zk.ul. 222629 (E-18) k.o. Vrapče	
Nekretnine ukupno		88.175,00
POKRETNINE		
1.	Rabljena kuhinja s pećnicom, ledenicom, napom i pločom za kuhanje	50,00
2.	Rabljeni ormar	10,00
3.	Rabljeni ormarić kutni	5,00
4.	Rabljeni stolić	5,00
5.	Rabljeni hladnjak	20,00
6.	Rabljena gaming stolica	10,00
7.	Rabljeni ormar s krevetom	20,00
Pokretnine ukupno		120,00
IMOVINSKA PRAVA		
1.	Prihod od najamnine	2.627,90
2.	Povrat poreza i ostalih javnih davanja	123,32
Imovinska prava ukupno		2.751,22

2. NEUNOVČENA IMOVINA

Red. br.	Opis	Iznos u €
	Ukupno:	0,00

UKUPNO – unovčena imovina	91.046,22
UKUPNO – neunovčena imovina	0,00
UKUPNO IMOVINA	91.046,22

Vrijednost ukupno unovčene i neunovčene imovine stečajnog dužnika iznosi 91.046,22 EUR, od čega se na unovčenu nekretninu odnosi iznos od 88.175,00 EUR, **odnosno 96,85 % od ukupno unovčene i neunovčene stečajne mase**, a na ostalu unovčenu i neunovčenu imovinu iznos 2.871,22 EUR, odnosno 3,15 % od ukupno unovčene i neunovčene stečajne mase.

III. Pregled troškova unovčenja predmeta razlučnog prava

a). Direktni troškovi – udio troškova od 100%

r.b.	Opis troškova	Udio troška u %	Iznos (€)
1.	Izrada elaborata od 29.10.2024.g. – utvrđenje tržišne vrijednosti nekretnine	100	500,00
2.	Trošak prve elektroničke javne dražbe (FINA)	100	74,32
3.	Javnobilježnički trošak – solemnizacija zadužnice	100	21,25
	UKUPNO:		595,87

Elaboratom procjene vrijednosti nekretnine upisane u zk.ul. 222629 (E-18) k.o. Vrapče, izrađenim dana 29. listopada 2024. godine po Željku Šimanoviću, d.i.g., predmetna nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo procijenjena na iznos od 70.900,00 EUR. Predmetni elaborat dostavljen je na spis uz izvješće stečajnog upravitelja od 8. prosinca 2024. godine.

Financijskoj agenciji je iz stečajne mase predujmljen trošak održavanja 4 elektroničke javne dražbe u iznosu od 371,60 EUR. Budući da je predmetna nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodana na prvoj dražbi, Financijska agencija izvršila je stečajnom dužniku povrat plaćenog predujma u iznosu od 278,80 EUR.

Javnobilježnički trošak se odnosi na solemniziranu zadužnicu do iznosa od 300,00 eura (uvećano za kamate i troškove), izdane u korist Gradske plinare Zagreb – Opskrbi, a radi sklapanja Ugovora o opskrbi plinom za plinsku godinu 2024/2025. Navedena radnja je odobrena stečajnom upravitelju na skupštini vjerovnika održanoj na ispitnom ročištu od 5. rujna 2024. godine.

b). Indirektni troškovi (nastali) – udio troškova od 96,85%

r.b.	Opis troškova	Iznos (EUR)	Udio troška u %	Iznos koji tereti unovčenje nekretnina (EUR)
1.	Knjigovodstvene usluge	1.375,00	96,85	1.331,69
2.	Troškovi platnog prometa (bankovne naknade)	94,71	96,85	91,73
	Ukupno:	1.469,71		1.423,41

c) Indirektni troškovi (rezervacije za narednih 6 mjeseci) – udio troškova od 96,85%

r.b.	Opis troškova	Iznos (EUR)	Udio troška u %	Iznos koji tereti unovčenje nekretnina (EUR)
1.	Knjigovodstvene usluge	750,00	96,85	726,38
2.	Troškovi platnog prometa (bankovne naknade i zatvaranje računa)	100,00	96,85	96,85
3.	Porez na dodanu vrijednost	24,00	96,85	23,24
4.	Nagrada stečajnog upravitelja	10.436,55	96,85	10.107,80
5.	Paušalna sudska pristojba (po zaključenju stečajnog postupka)	265,45	96,85	257,09
6.	Trošak arhiviranja poslovne dokumentacije	926,74	96,85	897,55
7.	Režije za ožujak 2025. (Golikova 16)	100,00	96,85	96,85
	Ukupno:	12.602,74	96,85	12.205,75

Predviđena obveza poreza na dohodak odnosi se na 2025. godinu (od 1. siječnja pa do zaključenja stečajnog postupka), a rezultat je prodane nekretnine stečajnog dužnika na kojoj postoji razlučno pravo, umanjenu za troškove stečajne mase i preneseni gubitak iz prethodnih godina.

Trošak arhiviranja se odnosi na 52 registratora A4 formata u kojima se nalazi dokumentacija stečajnog dužnika za razdoblje od 2015. godine do 2023. godine. Obveza čuvanja navedene dokumentacije proizlazi iz čl. 10. Zakona o računovodstvu (NN 85/24, 145/24) i to tijekom razdoblja od 11 godina, računajući od zadnjeg dana poslovne godine za pojedinu poslovnu godinu. Stečajni upravitelj je uspio prikupiti tri ponude za opisano arhiviranje (926,74 EUR, 3.031,50 EUR i 5.071,25 EUR)¹.

Obrazloženje nagrade stečajnog upravitelja:

Nagrada je iskazana sukladno čl. 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (Narodne novine br. 105/2015), a polazeći od vrijednosti unovčene nekretnine stečajnog dužnika (88.175,00 EUR).

Vrijednost unovčene stečajne mase (EUR)				Nagrada u %	Iznos na koji se postotak primjenjuje (EUR)	Iznos nagrade (EUR)
		do	13.272,28	16	13.272,28	2.123,56
Od	13.272,41	do	39.816,84	12	26.544,43	3.185,33
od	39.816,98	do	66.361,40	10	26.544,02	2.654,44
od	66.361,54	do	88.175,00	8	21.813,46	1.745,08
Ukupno:						9.708,42
Uvećano za doprinos za zdravstveno osiguranje (7,5% na osnovicu)						728,13
Sveukupni trošak nagrade:						10.436,55

Ukupno troškovi (a + b + c)	14.225,03 EUR
--------------------------------------	----------------------

¹ sve cijene su izražene s uključenim PDV-om po stopi od 25%

IV. Stečajni upravitelj predlaže se da Naslovni sud donese rješenje o namirenju, te da se temeljem čl. 254. Stečajnog zakona odrede troškovi unovčenja predmeta na kojem postoji razlučno pravo u iznosu od 14.225,03 EUR, te da se navedeni iznos troškova doznači na račun stečajnog dužnika IBAN HR16 2400 0081 1106 0359 7.

Stečajni upravitelj
Zoran Bogojević