

TRAST NEKRETNINE d.d. u stečaju
Vojvodići 11, Sveta Nedelja
OIB: 93225891495

Stečajni upravitelj
Ivan Kapor
Ured Zagreb, Trg Mažuranića 13/II

Mob: 091/2540-273
e-mail: ivan.kapor@lawfirm.com.hr

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
10 000 ZAGREB

Posl. br. St-2664/2018

PREDMET: dostava obračuna unovčenja troškova nekretnina opterećenih razlučnim pravom

1. Stečajni upravitelj dostavlja na spis izmijenjeni i dopunjeni obračun troškova unovčenja nekretnina stečajnog dužnika opterećenih razlučnim pravom (čl. 254. st.3. Stečajnog zakona), koje su do sada unovčene u ovom stečajnom postupku.

1.2. Izmjena se odnosi na vrijednost ukupno unovčene stečajne mase, a samim time i ukupne procijenjene stečajne mase i udjelu pojedinih dijelova imovine u istoj, s obzirom da kao vrijednost nekretnine upisane zk. ul. br. 25264, k.o. Slavonski Brod treba uzeti u obzir iznos od 69.732,78 eura, a ne iznos od 69.482,78 eura kako je navedeno u prijašnjem obračunu.

1.2.1. Naime, predmetna nekretnina je dosuđena rješenjem od 22.04.2024. godine kupcu koji je dao najvišu ponudu u iznosu od 69.732,78 eura. S obzirom da navedeni kupac nije u roku položio kupovninu, Sud je rješenjem od 19.06.2024. sukladno odredbi čl.103. st. 6. OZ-a u svezi s čl. 247. SZ-a predmetnu prodaju oglasio nevažećom te je dosudio nekretninu sljedećem najpovoljnijem ponuditelju koji je dao zadnju valjanu ponudu u iznosu od 69.482,78 eura. Međutim, s obzirom da se iz položene jamčevine prvog kupca namiruju troškovi nove prodaje i naknađuje razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji, sukladno čl. 106. st. 3. OZ-a., tada kao vrijednost unovčene imovine treba uzeti iznos plaćene kupovnine uvećan za iznos razlike između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji, a koji se namiruje iz jamčevine koju je položio prijašnji kupac.

1.3. Preglednost radi, u obračunu je navedena sva do sada unovčena imovina, kao i neunovčena imovina, a sve kako bi se moglo utvrditi u kojim omjerima sudjeluju pojedini dijelovi imovine u vrijednosti ukupne stečajne mase navedene u toč. 2.1. i toč. 2.2. (sveukupno 1.172.496,40 eur), a samim time i odrediti izravni i neizravni troškovi unovčenja.

1.4. Izravne troškove čine trošak nagrade stečajnom upravitelju, te trošak procjene nekretnina i trošak prodaje elektroničkom javnom dražbom kod Financijskom agencijom tamo gdje je to primjenjivo, dok neizravne troškove čine troškovi računovodstva u iznosu od 3.000,00 kuna/ 319,17 eura mjesečno, troškovi pohrane i održavanja računa kod SKDD u iznosu od 750,00 kuna / 99,54 eura mjesečno i troškovi bankarskih naknada.

1.5. U odnosu na izravni trošak po osnovi nagrade stečajnom upravitelju:

1.5.1. Člankom 94. st. 2. Stečajnog zakona, Nagradu stečajnom upravitelju rješenjem određuje Sud prema uredbi kojom Vlada Republike Hrvatske utvrđuje kriterije i način obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima.

1.5.2. Člankom 5. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrada stečajnim upraviteljima, stečajnom upravitelju pripada pravo na nagradu za poslove obavljene u stečajnom postupku uzimajući u obzir obujam i složenost poslova, rad stečajnoga upravitelja na ispitivanju tražbina te vrijednost unovčene stečajne mase, dok je člankom 7. iste Uredbe određeno kako se nagrada stečajnom upravitelju s osnove vrijednosti unovčene stečajne mase obračunava se primjenom tablice vrijednosti unovčene stečajne mase i nagrade u postocima.

1.5.3. U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka, stečajni upravitelj je obavio slijedeće radnje:

- izradio novi pečat stečajnog dužnika;
- pozvao bivše ovlaštene osobe na dostavu relevantne dokumentaciju za vođenje stečajnog postupka;
- pri Državnom zavodu za statistiku izvršena je registracija promjene tvrtke društva stečajnog dužnika;
- otvorio novi račun kod Podravske banke d.d.
- poduzeo zakonom predviđene radnje iz područja računovodstva koje je bilo moguće poduzeti;
- provjerio stanje zaposlenika kod Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje
- izvršio pregled imovine putem uvida u javne upisnike,
- ispitao prijavljene tražbine stečajnih vjerovnika (ukupno 33 tražbine stečajnih vjerovnika drugog višeg isplatnog reda, te naknadno još jednu tražbinu stečajnog vjerovnika prvog višeg isplatnog reda),
- izradio izvješće o gospodarskom položaju dužnika,
- prisustvovao ispitnom i izvještajnom ročištu te skupštinama vjerovnika,
- zatražio i ishodio upis podataka u registar stvarnih vlasnika,
- podnosio izvješća o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase,
- podnio prijedloge za obustavu postupka osiguranja sukladno čl. 168. SZ, na nekretninama u vlasništvu stečajnog dužnika upisanim u k.o. Gradište, k.o. Klokočevac, k.o. Komin-Stari, k.o. Slavonski Brod i k.o. Zadar, te sudjelovao u navedenim postupcima podnošenjem većeg broja podnesaka, žalbi, odgovora na žalbu i sl.,
- sudjelovao u ovršnom postupku radi unovčenja nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika upisanih u k.o. Klokočevac (Kod Općinskog suda u Novom Zagrebu – Stalna služba u Samoboru, posl.br. Ovr-1064/2020),
- izvršio procjenu imovine u vlasništvu stečajnog dužnika,

- predložio prodaju nekretnina opterećenih razlučnim pravom, te unovčio dio imovne koja je činila stečajnu masu uz poduzimanje svih s time povezanih radnji pred Sudom i Financijskom agencijom,
- poduzimao i ostale potrebne radnje tijekom stečajnog postupka.

1.5.4. Sukladno čl. 2. st. 2. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade za rad i naknade troškova stečajnim upraviteljima (NN br. 105/15), nagradu za obavljene poslove s stečajnom upravitelju određuje sud nakon što stečajni upravitelj dovrši sve poslove za koje je imenovan, tako da nagrada stečajnom upravitelju nije određena u trenutku prodaje nekretnine, ali je prije namirenja razlučnog vjerovnika treba obračunati i izdvojiti u troškove unovčenja.

1.5.5. Primjenom tablice iz čl. 7. Uredbe, a koju treba uvećati za iznos doprinosa za zdravstveno osiguranje od 7,5 % koji predstavlja doprinosu na osnovicu prema odredbi čl. 113. st. 1. toč. 2.1. Zakona o doprinosima, nagrada stečajnom upravitelju bi iznosila kako slijedi:

Vrijednost stečajne mase	Postotak	Iznos bruto nagrade
0-100.000,00 kuna	16%	16.000,00 kuna / 2.123,56 eura
100.000,01 kuna-300.000,00 kuna	12%	23.999,99 kuna/3.185,35 eura
300.000,01 kuna-500.000,00 kuna	10%	19.999,99 kuna/2.654,45 eura
500.000,01 kuna-1.000.000,00 kuna	8%	39.999,99 kuna/5.308,91 eura
1.000.000,01 kuna -5.000.000,00 kuna	7%	279.999,99 kuna/37.162,38 eura
5.000.000,01 kuna – 8.834.159,06 kuna (1.172.496,40 eur)	6%	229.914,83 kuna/30.514,94 eura
UKUPNO		80.950,59 eura

1.5.6 Ukupan iznos od 80.950,59 eura, treba dakle uvećati za iznos 6.071,29 eura tako da sveukupan iznos troška po toj osnovi iznosi **87.021,88 eura**.

1.6. U odnosu na ostale troškove koji će se obrazložiti u daljnjim točkama ovog obračuna, dostavlja se sklopljeni ugovor o pružanju računovodstvenih usluga, obračun naknada koje naplaćuje SKDD d.d., obračun procjena nekretnina, te poziv na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi iz kojeg je razvidna naknada Financijske agencije.

2. U nastavku se iznosi pregled unovčene i neunovčene imovine, s obračunom izravnih i neizravnih troškova koji terete do sada unovčene nekretnine.

1. Do sada unovčena imovina:

a) Nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu – Stalna služba u Samoboru, a sastoje se od: k.č.br. 426, oranica površine 2586 m², upisane u z.k.ul. 147, k.o. Klokočevac, k.č.br. 452, oranica površine 1152 m², upisane u z.k.ul. 868, k.o. Klokočevac, k.č.br. 453, oranica površine 1843 m², upisane u z.k.ul. 927, k.o. Klokočevac, k.č.br. 476, oranica površine 2552 m², upisane u z.k.ul. 757, k.o. Klokočevac, k.č.br. 493, livada površine 702 m², upisane u z.k.ul. 520, k.o. Klokočevac, k.č.br. 497, livada površine 430 m², upisane u z.k.ul. 665, k.o. Klokočevac, k.č.br. 501, oranica površine 624 m², upisane u z.k.ul. 143, k.o. Klokočevac, k.č.br. 506, oranica površine 817 m², upisane u z.k.ul. 521, k.o. Klokočevac, k.č.br. 575, oranica

površine 2473 m², upisane u z.k.ul. 585, k.o. Klokočevac, k.č.br. 578, oranica površine 1504 m², upisane u z.k.ul. 1023, k.o. Klokočevac i 1/7 dijela k.č.br. 1247, poljski put, cesta površine 396 m², upisane u z.k.ul. 1212, k.o. Klokočevac, unovčene su za iznos od **1.736.235,00 kuna / 230.437,98 eura**, sukladno Rješenju Općinskog suda u Novom Zagrebu – Stalna služba u Samoboru posl.br. Ovr-1064/2020 od 10.11.2021. godine i obavijesti Financijske agencije o uplaćenju kupovini.

S obzirom da ukupna vrijednost unovčene i neunovčene imovine iznosi 1.172.496,40 eura, predmetne nekretnine sudjeluju s 19,65 % u ukupnoj vrijednosti stečajne mase.

U konkretnom slučaju, neizravne troškove čine troškovi računovodstva u iznosu od 3.000,00 kuna / 319,17 eura mjesečno, troškovi pohrane i održavanja računa kod SKDD u iznosu od 750,00 kuna / 99,54 eura mjesečno i troškovi bankarskih naknada, dok izravne troškove čini nagrada stečajnom upravitelju.

Prema tome, neizravni troškovi su do 10.11.2021. godine iznosili 9.211,62 eura, a s obzirom da predmetne nekretnine sudjeluju s 19,65 % u ukupnoj vrijednosti stečajne mase, isti terete predmetne nekretnine u iznosu od 1.810,08 eura, dok izravni trošak nagrade stečajnom upravitelju iznosi 17.099,80 eura (19,65 % od 87.021,88 eura).

Dakle, sveukupan trošak unovčenja nekretnina pod a) iznosi 18.909,88 eura.

b) Nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Metkoviću, Zemljišnoknjižni odjel Ploče, zk. ul. br. 1893, k.o. Komin-Stari k.č. br. 4559/120, u naravi zemljište sa zgradom (P+2 u površini 2625 m²) Trg kralja Tomislava 22-23 u Pločama površine 875 m², 15. Suvlasnički dio: 62/2625 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15) Poslovni prostor na I. katu zgrade, označen u tlocrtu I. kata projekta etažiranja zgrade iz tč. 4. potvrde, svijetloljubičastom bojom i brojem 2, sastoji se od tr (3) ureda, čajne kuhinje i WC-a, ukupne neto površine 61,53 m², unovčena je za iznos od **37.025,62 eura**, sukladno Rješenju od 22.04.2024. godine i obavijesti Financijske agencije o uplaćenju kupovini.

S obzirom da ukupna vrijednost unovčene i neunovčene imovine iznosi 1.172.496,40 eura, predmetne nekretnine sudjeluju s 3,16 % u ukupnoj vrijednosti stečajne mase.

Imajući u vidu kako su neizravni troškovi do 22.04.2024. godine iznosili 19.679,37 eura, a uzimajući u obzir kako predmetne nekretnine sudjeluju s 3,16 % u ukupnoj vrijednosti stečajne mase, isti terete predmetne nekretnine u iznosu od 621,87 eura.

Nadalje, s obzirom da predmetne nekretnine sudjeluju s 3,16 % u ukupnoj vrijednosti stečajne mase, izravni trošak po osnovi nagrade stečajnom upravitelju tereti iste u iznosu od 2.749,89 eura.

Ovdje treba dodati i trošak procjene predmetne nekretnine u iznosu od 195,10 eura i trošak prodaje elektroničkom javnom dražbom kod Financijske agencije u iznosu od 194,67 eura.

Dakle, sveukupan trošak unovčenja nekretnina pod b) iznosi 3.761,53 eura.

c) Nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Vinkovcima, Zemljišnoknjižni odjel Županja, zk. ul. br. 2239, k.o. Gradište, k.č. br. 3454/4, u naravi poslovna građevina i dvorište Ambarine površine 5592 m², unovčena je za iznos od **38.014,18 eura**, sukladno Rješenju od 22.04.2024. godine i obavijesti Financijske agencije o uplaćenju kupovini.

S obzirom da ukupna vrijednost unovčene i neunovčene imovine iznosi 1.172.496,40 eura, predmetne nekretnine sudjeluju s 3,24 % u ukupnoj vrijednosti stečajne mase.

Imajući u vidu kako su neizravni troškovi do 22.04.2024. godine iznosili 19.679,37 eura, a uzimajući u obzir kako predmetne nekretnine sudjeluju s 3,24 % u ukupnoj vrijednosti stečajne mase, isti terete predmetne nekretnine u iznosu od 638,20 eura.

Nadalje, s obzirom da predmetne nekretnine sudjeluju s 3,24 % u ukupnoj vrijednosti stečajne mase, izravni trošak po osnovi nagrade stečajnom upravitelju tereti iste u iznosu od 2.819,51 eura.

Ovdje treba dodati i trošak procjene predmetne nekretnine u iznosu od 105,91 eura i trošak prodaje elektroničkom javnom dražbom kod Financijske agencije u iznosu od 194,67 eura.

Dakle, sveukupan trošak unovčenja nekretnina pod c) iznosi 3.758,29 eura.

d) Nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Slavonskom Brodu, Zemljišnoknjižni odjel Slavonski Brod, ranije upisana u zk. ul. br. 7990, k.o. Slavonski Brod, k.č. br. 2935/2, u naravi zgrada u naselju Lutvinka površine 1599 m², 86. Suvlasnički dio: 1/86 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-86) Stan u prizemlju koji se sastoji od hodnika (7,81 m²), kuhinje (11,96 m²), sobe (10,21 m²), sobe (16,72 m²), kupaonice (2,52 m²) i WC-a (2,24 m²), sada upisana u zk. ul. br. 25264, k.o. Slavonski Brod, k.č. br. 2935/2, u naravi zgrada u naselju Lutvinka površine 1599 m², 86. Suvlasnički dio: 1/86 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-86) Stan u prizemlju koji se sastoji od hodnika (7,81 m²), kuhinje (11,96 m²), sobe (10,21 m²), sobe (16,72 m²), kupaonice (2,52 m²) i WC-a (2,24 m²), prodana je za iznos od 69.482,78 eura, a ukupan iznos iz kojeg će se namirivati razlučni vjerovnik iznosi **69.782,78 eura** (iznos unovčenja), sukladno Rješenju Naslovnog suda od 19.06.2024. godine i obavijesti Financijske agencije o uplaćenju kupovnine, te razlici kupovnine iz prijašnje prodaje u iznosu od 300,00 eura koja se namiruje iz jamčevine koju je prijašnji kupac položio kod Financijske agencije.

S obzirom da ukupna vrijednost unovčene i neunovčene imovine iznosi 1.172.496,40 eura, predmetne nekretnine sudjeluju s 5,95 % u ukupnoj vrijednosti stečajne mase.

Imajući u vidu kako su neizravni troškovi do 22.04.2024. godine iznosili 19.679,37 eura, a uzimajući u obzir kako predmetne nekretnine sudjeluju s 5,95 % u ukupnoj vrijednosti stečajne mase, isti terete predmetne nekretnine u iznosu od 1.170,92 eura.

Nadalje, s obzirom da predmetne nekretnine sudjeluju s 5,95 % u ukupnoj vrijednosti stečajne mase, izravni trošak po osnovi nagrade stečajnom upravitelju tereti iste u iznosu od 5.177,80 eura.

Ovdje treba dodati i trošak procjene predmetne nekretnine u iznosu od 70,61 eura i trošak prodaje elektroničkom javnom dražbom kod Financijske agencije u iznosu od 194,67 eura.

Dakle, sveukupan trošak unovčenja nekretnina pod c) iznosi 6.614,00 eura.

e) pokretnine – hladnjača (opterećena razlučnim pravom u korist Štedbanke d.d.)

NAZIV	GODINA NABAVE
hladnjača (I+II)	1997-2001.godina

hladnjača III	2003.godina
uhladnjača IV+V	2003-2005.godina

unovčena je za iznos od 450.000,00 kuna /59.725,26 eura

f) pravo - poslovni udjel u društvu u društvu JAK PROJEKT d.o.o. unovčen je za iznos od 20.000,00 kuna / 2.654,46 eura.

2. Do sada neunovčena imovina:

a) Nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu – Stalna služba u Samoboru, a sastoje se od k.č.br. 6, oranica površine 690 m², upisane u zk.ul. 909, k.o. Klokočevac, k.č.br. 7, oranica površine 768 m², upisane u z.k.ul. 910, k.o. Klokočevac, k.č.br. 13, oranica površine 1303 m², upisane u z.k.ul. 887, k.o. Klokočevac, k.č.br. 14, oranica površine 1220 m², upisane u zk.ul. 886, k.o. Klokočevac, k.č.br. 15, oranica površine 1798 m², upisane u zk.ul. 242, k.o. Klokočevac, k.č.br. 128, oranica površine 2985 m², upisane u zk.ul. 1122, k.o. Klokočevac, k.č.br. 136, oranica površine 1518 m², upisane u zk.ul. 708, k.o. Klokočevac, k.č.br. 172, oranica površine 1355 m², upisane u z.k.ul. 805, k.o. Klokočevcu 924/1355 dijela i k.č.br. 179, oranica površine 1389 m², upisane u z.k.ul. 146, k.o. Klokočevac, procijenjene su na iznos od 231.381,29 eura.

b) Nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zadru, Zemljišnoknjižni odjel Zadar, i to: zk. ul. br. 11464, k.o. Zadar, k.č. br. 8232/1, u naravi oranica površine 1493 m², k.č. br. 8232/2, u naravi oranica površine 4637 m², k.č. br. 8232/3, u naravi oranica površine 130 m², k.č. br. 8232/4, u naravi oranica površine 381 m², zk. ul. br. 13735, k.o. Zadar, k.č. br. 8230/2, u naravi oranica, gromača i voćnjak ukupne površine 305 m² i zk. ul. br. 13890, k.o. Zadar, k.č. br. 8229/2, u naravi oranica površine 223 m², procijenjene su na iznos od 503.474,83 eura.

TRAST NEKRETNINE d.d. u stečaju

U Zagrebu, 02.07.2025. godine