

LEUTAR d.o.o. „u stečaju“

Split, Doverska 15

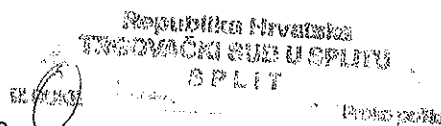
OIB: 47805232684

Stečajni upravitelj

Dne, 16. svibnja 2018. godine

12.St-484/2013

1109  
- 305



Prešeno za pošt: obično-priv. dno. 50  
POŠTA  
Broj prijave: 1  
Založnik  
Založnik

TRGOVAČKOM SUDU U SPLITU  
SPLIT

**PREDMET: Obračun troška utvrđivanja predmeta razlučnog  
prava ( stan 6/I u Osijeku) i troškova njegova unovčenja  
( čl. 254. SZ )**

Na osnovi članku 254. Stečajnog zakona dostavljam Vam Obračun troška utvrđivanja predmeta razlučnog prava i troškova njegova unovčenja i to:

**1. Obračun troškova utvrđivanja predmeta razlučnog prava i troškova njegova unovčenja**

Naslovni sud svojim rješenjem posl. br. 12. St-484/2013 od 24. studenog 2017. godine kupcu ZORANU BESTVINI iz Osijeka, Sjenjak 53, OIB:68259033556 dosudio je nekretninu stečajnog dužnika LEUTAR d.o.o. u stečaju, Split, OIB:47805232684 i to: posebni dio nekretnine koja je upisana u zk. ul. broj 20201, K.O. Osijek, označena kao k.č.br. 6959, stambena zgrada i dvorište Martina Divalta 111, i to 6. suvlasnički dio: 201/10000 etažno vlasništvo ( E-6 ), 1. STAN 6/I na I. katu koji se sastoji od: hodnika, kupaonice, kuhinje, ostave i dnevnog boravka, ukupne korisne površine 38,06 m<sup>2</sup>, te sporednog dijela koji se sastoji od: balkona površine 4,43 m<sup>2</sup>.

Na navedenoj nekretnini bilo uknjiženi založno pravo u korist APS DELTA S.A. SOCIETE ANONYME, OIB:45421012929, 1 RUE JEAN PIRET L-2350, Luksemburg, radi osiguranja tražbine u iznosu od 906.981,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti, sa svim uvjetima, kamatama, naknadama i troškovima iz Ugovora o založnom pravu ( upis pod brojem Z-8944/10 i Z-9555/10 ).

Kupac je platio kupovninu u iznosu od 227.650,00 kn. Ova kupovna uplaćena je na depozitni račun Naslovnog suda.

Na osnovi zaključka Naslovnog suda od 12. siječnja 2018. godine, predmetna nekretnina je predana u vlasništvo i posjed kupcu 16. siječnja 2018. godine.

**2.1. Troškovi utvrđivanja predmeta razlučnog prava ( članak 254. st. 2. SZ )**

Ovi troškovi utvrđuje se paušalno u iznosu od 5% od utrška, odnosno ostvarene kupovnine.

Ostvarena kupovna - utržak je u iznosu od 227.650,00 kn, a 5% od ovog iznosa, daje iznos od 11.382,50 kn, što čini trošak utvrđivanja predmeta razlučnog prava.

## 2.2. Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava ( članak 254. St. 3. SZ )

Ovi troškovi određuju se paušalno u iznosu od 5% od utška. Ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši , odredit će se u stvarnoj visini. **Ovi troškovi u ovom postupku su znatno viši od 5% i sastoje se od:**

1. Izrade elaborata procjene građevinske i tržišne vrijednost. Elaborat je izradilo trgovačko društvo VALORIS d.o.o., OIB:15351793990, 31216 Ivanovac, Duga 53. Cijena ove usluge za 11 stanova iznosi: 35.500,00 knb, **na ovaj stan otpada 1/11 odnosno iznos od 3.227,28 kn.**

2. Troškovi izrade Energetskog certifikata. Ovu uslugu je pružilo trgovačko društvo TRINAS projekt d.o.o., Oib:10328775251, Osijek, I. Gundulića 36B/2. Cijena ove usluge za 11 stanovi iznosi 5.000,00 kn, **na ovaj stan otpada 1/11 odnosno iznos od 454,54 kn.**

3. Troškovi oglašavanja prodaje javnom dražbom. Ovu uslugu pružio je trgovačko društvo GLAS SLAVONIJE d.d., OIB: 87192735882, Osijek, Ul. Hrvatske Republike 20. Stan je prodan na 8. Javnoj dražbi. Cijena ovih 8 oglasa je 25.700,00, **na ovaj stan otpada 1/11 odnosno iznos od 2.827,00 kn.**

4. Troškovi knjigovodstvene usluge do 31. 12. 2016. godine ovu uslugu pružala je gđa. KATA PETRVIĆ iz osijeka za cijenu od 28.400,00 kn. Od 01. 01. 2017. Ovu uslugu pruža Knjigovodstveni obrt LIBRI , Split, Žnjanska 2, OIB:05280462967. Cijena njihove usluge do 31. 03. 2018. godine je 7.500,00. Ukupno knjigovodstvena usluga: 35.900,00, **na ovaj stan otpada iznos od 1/12 odnosno iznos od 2.991,70**

5. Troškovi pričive. Ovi troškovi iznose za 1 mjesec 76,12kn, odnosno za razdoblje od od 01. travnja 2014. - 31. 12. 2017., za 45 mjeseci ( 76,12 x 45 ) **3.425,40 kn**

6. Grad OSIJEK potraživanja po komunalnoj naknadi. Nemam točan podatak za ovaj stan ali su ukupne obveze po komunalnoj naknadi 26.381,35, **odnosno na ovaj stan otpada 1/11 odnosno iznos od 2.398,30.**

7. Usluga javne bilježnice DRAGICE DUMANČIĆ, Vrt J. Truhelke 3, Osijek, OIB:12466853926, pred kojom su se održavala ročišta za javnu dražbu. Cijena njene usluge je 1.910,00 kn, **na ovaj stan otpada iznos od 1/11 odnosno iznos od 173,64 kn.**

8. Troškovi električne energije ( za stan 6 i stan 30 ) ukupno 1.742,77 kn. **Na ovaj stan otpada ½ odnosno iznos od 871,38 kn.**

9. Nagrada stečajnom upravitelju.

Od imovine dužnika do sada je unovčeno:

- predmetini stan za kupovninu od	227.650,00 kn
- stan u Malom Ratu za kupovninu, bez PDV-a	294.000,00 kn
- parking mjesta (38,39,40,41 i 42 etaža) za kupovninu	133.331,36 kn
<b>Ukupno ostvarena kupovina:</b>	<b>654.981,36</b>

Ako pretpostavimo da će se preostala imovina dužnika prodati po cijeni iz posljednje javne dražbe ( zaključak od 13. srpnja 2017. godine ) **umanjeno za 5% ostvarila bi se kupovina i to:**

**Stanovi:**

- stan 11/I na I. katu, ukup. pov. 90,64 m2, 543.380,42kn - 5% (27.169,02 ) = 516.211,40 kn,
- stan 12/II na II. kat, ukup.pov. 57,41 m2 340.515,70 kn -5% (17.025,78) = 323.489,92 kn,
- stan 27/V na V.kat., ukup.pov. 86,51 m2 470.363,02 kn -5% (23.518,15) = 446.844,87 kn,
- stan 28/V na V.kat., ukup. pov 112,52 m2 598.276,88 kn – 5%(29.913,84)= 568.363,04 kn,
- stan 30/V na V. kat., ukup.pov. 56,76 m2 308.174,35kn – 5%(15.408,72 )= 292.765,63 kn,
- stan 14/II na II. kat. ukup. povr. 36,08 m2 191.300,00 -5% (9.565,00)= 181.735,00 kn

Napomena: ovaj stan rješenjem Naslova od 13. srpnja 2017. dosuđen je

Mariji Kumić. Međutim, ista nije osim jamčevine ništa uplatila, pa sam mišljenja da ovu prodaju treba oglasiti nevažećom.

-stan 5/I, na I.kat, pov. 65,06 m2 i parkig P-12, pov. 11.50 m2, 488.201,03 kn – 5% (24.410,05 )=	463.790,98 kn
-stan 8/I, na I.kat, pov. 28,91 m2 i balkon pov. 4.43 m2, 221.284,82 kn – 5% (11.064,24 )=	210.220,58 kn
-stan 29/V, na V.kat, pov. 59,61 m2 i balkon pov. 4.43 m2, 409.439,86 kn – 5% (20.472,00 )=	388.967,86 kn
stan 10/I, na I.kat, pov. 62,19 m2 i parking P-6 pov. 11,50 m2, 472.455,62 kn – 5% (23622,78 )=	448.832,84 kn
<b>Ukupno stanovi:</b>	<b>3.840.782,12 kn</b>

#### **Parking mjesta:**

-33. ETAŽA , PARKING NP1, površine 15,72 m2, 21.223,11 – 5% (1.061,15 ) =	20.161,96 kn
-34. ETAŽA , PARKING NP2, površine 15,01 m2, 20.250,53 – 5% (1.012,52 ) =	19.238,01 kn
-35. ETAŽA , PARKING NP3, površine 20,34 m2, 27.438,49 – 5% (1.371,92 ) =	26.066,57 kn
-36. ETAŽA , PARKING NP4, površine 20,34 m2, 27.438,49 – 5% (1.371,92 ) =	26.066,57 kn
-37. ETAŽA , PARKING NP5, površine 16,66 m2, 22.494,25 – 5% (1.124,71 ) =	21.369,44 kn
-43. ETAŽA , PARKING NP11, površine 16,49 m2, 22.259,00 – 5% (1.112,95 ) =	21.146,05 kn
-44. ETAŽA , PARKING NP12, površine 16,59 m2, 22.364,53 – 5% (1.118,22 ) =	21.246,31 kn
<b>Ukupno parking mjesta:</b>	<b>155.294,91, kn</b>

Uz navedene pretpostavke procjenjuje se da bi vrijednost stečajne mase stečajnog dužnika iznosila i to:

- Kupovina od prodane imovine	<b>654.981,36 kn</b>
- Procijenjena kupovina od stanova	<b>3.840.782,12 kn</b>
- Procijenjena kupovina od parking mjesta	<b>155.294,91, kn</b>

**UKUPNO PROCJENJENA VRIJEDNOST STEČAJNE MASE: 4.651.058,39 kn**

Kada stavimo u međusobni odnos primitak od prodaje predmetne nekretnine (227.650,00 kn ) i ukupne procijenjene vrijednosti stečajne mase (4.651.058,39 kn ) **dolazimo do postotka učešća vrijednosti predmetne nekretnine u ukupnoj vrijednosti stečajne mase, a on je 4,8946 %.**

Prema članku 441. SZ/2015 odredba članka 94. primjenjuje se na postupke koji su u tijeku.

Na osnovi čl. 94. SZ Vlada RH donijela je Uredbu o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade za rad i naknade troškova stečajnim upraviteljima. Uredba je objavljena u N.N. br. 105 dana 02. 10. 2015., a stupila je na snagu osmog dana od dana objave, odnosno 10. 10. 2015. godine.

Prema ovoj Uredbi, **vrijednost stečajne mase je 4.651.058,39 kn.** Za ovu vrijednost stečajnom upravitelju temeljem tablice iz članka 7. Uredbe, pripada nagrada i to:

- na vrijednost stečajne mase do 100.000,00 kn 16%, odnosno	16.000,00
- na razliku od 100.000,01 do 300.000,00 kn 12%, odnosno	24.000,00
- na razliku od 300.000,01 do 500.000,00 kn 10 %, odnosno	20.000,00
- na razliku od 500.000,01 do 1.000.000,00 kn 8%, odnosno	40.000,00
- na razliku od 1.000.000,01 do 4.651.058,39 kn 7%, odnosno	255.574,08
<b>Ukupna nagrada:</b>	<b>355.574,08 kn</b>

Kada na ovaj iznos primijenimo postotak učešća vrijednosti nekretnina u ukupnoj procijenjenoj stečajnoj masi, odnosno postotak od 4,8946 % dolazimo do visine nagrade stečajnom upravitelju za rad na prodaji predmetnih nekretnina ( 355.574,08 x 4,8946 % = 17.403,93 kn ) u iznosu od **17.403,93 kn bruto**.

Na osnovi iznijetog, predlažem Naslovnom sudu, da nagradu za rad stečajnom upravitelju u prodaji predmetnih nekretnina, **odredi u iznosu 17.403,93 kn bruto**.

#### 10. Opterećenost kupovnine porezom

Kupovina predmetnog stana opterećena je PDV-om, jer je cijena na javnoj dražbi bila sa PDV-om. **Preračunato, iznos PDV u kupovnici je: 45.530,00 kn**

- iznos bez PDV-a            182.120,00 kn
- PDV 25%                    45.530,00 kn


Ukupno sa PDV-om: 227.650,00 kn

**Ukupni roškovi unovčenja predmeta razlučnog prava ( članak 254. St. 3. SZ )**

**1+2+3+4+5+6+7+8+9+10:        76.904,87 kn**

**SVEUKUPNI TROŠKOVI utvrđivanja predmeta razlučnog prava i troškovi njegova unovčenja (2.1. + 2.2.): 88.287,37 kn.**

Naprijed navedeni troškovi su STVARNI troškovi koji su nastali kroz unovčenje navedenog predmeta razlučnog prava, **pa predlažem Naslovnom sudu da ih kao takve prihvati i odobri.**

  
**Stečajni upravitelj:**  
 Ivan Sunara  
**LEUTAR d.o.o.**  
 U STEČAJU  
 SPLIT, Dvorska 15  
 OIB: 47805232684