

Zagreb, 21.9.2021.

Vaš znak

Naš znak 1116/2019

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Amruševa 2/II

HR-1000 ZAGREB

stečajna sutkinja Marija Bakula Vugrinec

Na broj: St-1116/2019

Pravna stvar:

Stečajni dužnik: **INVEST ZADAR d.o.o. u stečaju**, Savska cesta 144 A, Zagreb, OIB: 21368591143, kojeg zastupa stečajni upravitelj Domagoj Poljak

PODNEŠAK

obračun troškova unovčenja stvari na kojoj postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi

Postupajući po zaključku suda od 16. rujna 2021., podnosi ste obračun troškova sukladno članku 254. Stečajnog zakona, nakon unovčenja stvari na kojem postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi, odnosno nakon unovčenja nekretnina koje su činile stečajni masu, podnosi obračun troškova unovčenja nekretnina:

1. 1303/10000 zk.č.br. 155/7 u naravi ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 9J, VELIKOPOLJSKA I DVORIŠTE ukupne površine 521 m², od čega ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 9 J, VELIKOPOLJSKA površine 275 m² i DVORIŠTE površine 246 m², s kojim suvlasničkim dijelom je neodvojivo povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine – 1. suvlasnički dio ETAŽNO VLASNIŠTVO E-1 koje u naravi predstavlja poslovni prostor u prizemlju oznake PP-01, sa pripadajuće dvije terase ukupne korisne površine 95,24 čm, u etažnom elaboratu označeno crvenom bojom, sve upisano u zk.ul.br. 18321, k.o. Hrašće, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu (dalje u tekstu: **nekretnina I**)
2. 38/10000 zk.č.br. 156/11 u naravi PODZEMNA GARAŽA, VELIKOPOLJSKA I DVORIŠTE, ukupne površine 1859m², od čega PODZEMNA GARAŽA, VELIKOPOLJSKA površine 1630 m² i DVORIŠTE površine 229 m², s kojim suvlasničkim dijelom je neodvojivo povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine – 83. suvlasnički dio ETAŽNO VLASNIŠTVO E-83 koje u naravi predstavlja parkirališno mjesto u prizemlju oznake PM-25, ukupne korisne površine 3,50 čm u etažnom elaboratu označeno zelenom bojom i oznakom PM-25, sve upisano u zk.ul.br. 18273, k.o. Hrašće, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu (dalje u tekstu: **nekretnina II**)

II. Predmet unovčenja i prodaje na drugoj elektroničkoj bile su nekretnina I i nekretnina II.

Za nekretninu I najpovoljnija je ponuda S-REAM d.o.o. Ljubljana u iznosu od **357.526,55 kn** koja je temeljem pravomoćno rješenja o dosudi uplaćena u cijelosti.

Za nekretninu II najpovoljnija je ponuda S-REAM d.o.o. Ljubljana u iznosu od **16.338,49 kn** koja je temeljem pravomoćnog rješenja o dosudi uplaćena u cijelosti.

Ukupan iznos unovčenja nekretnine: **373.865,04 kn.**

III. Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava

Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava utvrđuju se prema odredbama članka 254. stavka 3. SZ-a u paušalnom iznosu od 5% od utška, a ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši, odredit će se u stvarnoj visini. Ako je zbog unovčenja stečajna masa opterećena porezom, iznos toga poreza pridodaje se paušalu troškova unovčenja, odnosno stvarno nastalim troškovima unovčenja.

A/ Nekretnina I unovčena je za 357.526,55.

U konkretnom slučaju, paušalni iznos od 5 % za unovčenje nekretnine I je 17.876,32 kn.

Stvarni troškovi koji terete nekretninu I znatno su veći od 5 % utška iz kojeg razloga se utvrđuju u iznosu od **94.519,93 kn**, kako slijedi, i to izravni troškovi **4.680,23 kn**, a opći u razmjernom dijelu u iznosu od **89.839,70 kn**.

Stvarni troškovi sastoje se od:

- **a/** izravnih troškova unovčenja nekretnina i **b/** razmjernog dijela općih troškova, sukladno omjeru učešća opterećenih nekretnina u ukupnom unovčenju stečajne mase

1. Izravni troškovi su (100 %):

Izravni troškovi	Iznos kn
Trošak vještačenja nekretnine	2.825,00
HEP ELEKTRA d.o.o.	17,73
Promjena brave i ulazak u posjed	437,50
Predujam za pokriće troškova elektr. javne dražbe	1.400,00
UKUPNO IZRAVNI TROŠKOVI	4.680,23

2. Opći troškovi su troškovi koji terete stečajnu masu, sukladno razmjeru iznosa pojedine unovčene nekretnine u odnosu na cjelokupnu imovinu stečajnog dužnika.

Udio nekretnina na kojima postoji razlučno pravo u ukupnom unovčenju stečajne mase do sada i predvidivom unovčenju iznosi **93,50 %**. U unovčenje stečajne mase uključen je priljev od uplate Ministarstva financija, Porezne uprave, s osnove povrata preplate PDV-a u iznosu od 8.396,18 kn te iznos ukupnog unovčenja nekretnine od 373.865,04, što **ukupno iznosi 382.261,22 kn**.

Slijedom navedenog, udio nekretnine koja je unovčena za 357.526,55 kn je **93,50 %**.

Udio nekretnina na kojima postoji razlučno pravo prikazan je u sljedećoj tabeli:

Unovčenje stečajne mase	Iznos naplate (kn)	Udio
-------------------------	--------------------	------

Nekretnina I	357.526,55	93,50 %
Nekretnina II	16.338,49	4,30 %
Novčana sredstva – povrat PDV-a	8.396,18	2,20 %
	382.261,22	100,00 %

Ukupni opći troškovi:

Rbr.	Vrsta	Iznos (kn)
1.	materijalni troškovi (SKDD, Stanica za teh. pregled, DGU, izrada pečata, poštarina i uredski materijal)	400,00
2.	bankarski troškovi (siječanj 2020. - rujan 2021.)	1.056,30
3.	skladištenje i arhiviranje dokumentacije REISSWOLF d.o.o.	22.865,03
4.	troškovi knjigovodstva (siječanj 2020. – rujan 2020. – 20 mjeseci)	20.000,00
5.	promjena brave i nova brava	437,50
6.	nagrada stečajnog upravitelja (nekretnine + PDV)	48.226,12
7.	doprinos za zdravstveno osiguranje 7,5 %	3.616,95
	ukupno:	96.601,90

Razmjerno opći troškovi:

Opći troškovi	Nastali troškovi (kn)	UKUPNO (kn)
Opći troškovi	96.601,90	96.601,90
Razmjerno		Udio 93,50 % 89.839,70

B/ Nekretnina II unovčena je za 16.338,49 kn.

U konkretnom slučaju, paušalni iznos od 5 % za unovčenje nekretnine I je 816,92 kn.

Stvarni troškovi koji terete nekretninu II znatno su veći od 5 % utška iz kojeg razloga se utvrđuju u iznosu od **7.378,88 kn**, kako slijedi, i to izravni troškovi **3.225,00 kn**, a opći u razmjernom dijelu u iznosu od **4.153,88 kn**.

Stvarni troškovi sastoje se od:

- **a/** izravnih troškova unovčenja nekretnina i **b/** razmjernog dijela općih troškova, sukladno omjeru učešća opterećenih nekretnina u ukupnom unovčenju stečajne mase

1. Izravni troškovi su (100 %)

Izravni troškovi	Iznos kn
Trošak vještačenja nekretnine	2.825,00
Predujam za pokriće troškova elektr. javne dražbe	400,00
UKUPNO IZRAVNI TROŠKOVI	3.225,00

2. Opći troškovi koji terete stečajnu masu, sukladno razmjeru iznosa pojedine unovčene nekretnine u odnosu na cjelokupnu imovinu stečajnog dužnika

Udio nekretnina na kojima postoji razlučno pravo u ukupnom unovčenju stečajne mase do sada i predvidivom unovčenju iznosi **4,30 %**. U unovčenje stečajne mase uključen je priljev od uplate Ministarstva financija, Porezne uprave, s osnove povrata preplate PDV-a u iznosu od 8.396,18 kn te iznos ukupnog unovčenja nekretnine od 373.865,04, što **ukupno iznosi 382.261,22 kn**.

Slijedom navedenog, udio nekretnine koja je unovčena za 16.338,49 kn je **4,30 %**.

Udio nekretnina na kojima postoji razlučno pravo prikazan je u sljedećoj tabeli:

Unovčenje stečajne mase	Iznos naplate (kn)	Udio
Nekretnina I	357.526,55	93,50 %
Nekretnina II	16.338,49	4,30 %
Novčana sredstva – povrat PDV-a	8.396,18	2,20 %
	382.261,22	100,00 %

Ukupni opći troškovi:

Rbr.	Vrsta	Iznos (kn)
1.	materijalni troškovi (SKDD, Stanica za teh. pregled, DGU, izrada pečata, poštarina i uredski materijal)	400,00
2.	bankarski troškovi (siječanj 2020. - rujan 2021.)	1.056,30
3.	skladištenje i arhiviranje dokumentacije REISSWOLF d.o.o.	22.865,03
4.	troškovi knjigovodstva (siječanj 2020. – rujan 2020. – 20 mjeseci)	20.000,00
5.	promjena brave i nova brava	437,50
6.	nagrada stečajnog upravitelja (nekretnine + PDV)	48.226,12
7.	doprinosi za zdravstveno osiguranje 7,5 %	3.616,95
	ukupno:	96.601,90

Razmjerno opći troškovi:

Opći troškovi	Nastali troškovi (kn)	UKUPNO (kn)
Opći troškovi	96.601,90	96.601,90
Razmjerno		Udio 4,30 % 4.153,88

C/ Slijedom navedenog, ukupni troškovi koji terete nekretninu I su 94.519,93 kn, troškovi koji terete nekretninu II su 7.153,88 kn, što je ukupan iznos od 101.673,81 kn.

III. Vezano za očitovanje o razmjeru učešća unovčenih nekretnina u ukupnom unovčenju stečajne mase, budući je stečajni upravitelj naveo predvidivi iznos unovčenja poslovnog udjela, stečajni upravitelj je iz ovog obračuna izbacio navedeni predvidivi iznos poslovnog udjela te je razmjerni udio nekretnina obračunao na način da je ukupan iznos unovčenja stečajne mase uvrstio iznos za koji su nekretnine prodane te naplatu PDV-a, dakle bez predvidivog unovčenja poslovnog udjela.

IV. Vezano za točku II. zaključka, dostavljaju se dokazi o visini stvarno nastalih troškova:

1. račun vještaka
2. račun SKDD-a i Stanice za tehnički pregled
3. izvodi HPB-a
4. potvrde o primitku Hrvatske pošte d.d.
5. ugovor o knjigovodstvu
6. ponuda za skladištenje i arhiviranje dokumentacije

V. Zaključak i prijedlog

Nekretnine su unovčene za **373.865,04 kn**.

Za nekretnine se primjenjuje prijenos porezne obveze pa stoga ne nastaje obveza PDV-a.

Ukupni nastali (izravni i razmjerni) troškovi nekretnine I iznose 94.519,93 kn, a nekretnine II 7.153,88 kn, što je ukupno iznos od 101.673,81 kn.

Slijedom navedenog, predlaže se da sud donese rješenje o namirenju kojim određuje da se iz iznosa kupoprodajne cijene od 373.865,04 kn namiri sljedeće:

1. troškovi stečajnog postupka u iznosu od **101.673,81 kn**, koja isplata se vrši na račun stečajnog dužnika koji je otvoren u Hrvatskoj poštanskoj banci d.d., **IBAN: HR4623900011101111033**
2. razlučni vjerovnik NLB d.d. u iznosu od **272.191,23 kn**, koja isplata se vrši na račun razlučnog vjerovnika **IBAN: SI56029000000200020**, SWIFT: LJBASI2X, referenca za plaćanje: 4491/MB-LD120720157

Stečajni upravitelj

Domagoj Poljak
