

Stečajni upravitelj Marin Vujević
Adresa: Ulica I 201B, 23222 Galovac , e-mail: mvujevic.su@gmail.com, mob:098/938-3199

Stečajni upravitelj Marin Vujević
Ulica I 201b, 23222 Galovac

Posl. br. 2 St-22/2022

Trgovački sud u Zadru
Dr. Franje Tuđmana 35,
23000 Zadar

PREDMET: Obračun troškova unovčenja nekretnine s razlučnim pravom

Sukladno čl. 254.st.1. Stečajnog zakona (NN.71/15,104/17,36/22) dostavljam obračun troškova unovčenja predmeta razlučnog prava za nekretninu stečajnog dužnika GAZANIJA d.o.o. u stečaju, Zadar, Šibenska 11 C, OIB: 02141104513, oznake, kat. čest. 4924/2, 102. suvlasnički dio:62/10000, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-102), poslovni prostor na prvo katu zgrade oznake broj 5-a, ukupno korisne površine 72,15m², u elaboratu neobojano, upisana u zk.ul. 13234, k.o. Zadar.

Na nekretnini iz točke I. izreke ovog rješenja postoji upisano razlučno pravo u korist B2 KAPITAL d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 41, OIB:57509775367 i LINDE MRĐEN PAHLIĆ iz Zadra, Šibenska 11C, OIB:22237909965.

Podneskom razlučni vjerovnik B2 KAPITAL d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 41, OIB:57509775367, izvijestio je sud da je platio jamčevinu te je predložio sudu da ga sukladno odredbi čl. 107. Ovršnog zakona u vezi s čl. 247. Stečajnog zakona oslobodi od polaganja kupovnine, s obzirom da je prvi u redosljedu namirenja te da je njegova tražbina veća od iznosa kupovnine. Dana 21. travnja 2023. kod ovog suda zaprimljen je izvještaj Financijske agencije o provedenoj drugoj elektroničkoj javnoj dražbi (identifikator nadmetanja 41684) iz kojeg proizlazi da je ponuditelj B2 KAPITAL d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 41, OIB:57509775367, dao jedinu valjanu ponudu za kupnju predmetne nekretnine.

I. OBRAČUN TROŠKOVA UNOVČENJA

Po unovčenju nekretnine pod razlučnim pravom, u skladu sa čl. 248. st.1. točka 1. i 254.st.3. Stečajnog zakona (NN.71/15,104/17,36/22), stečajni upravitelj izrađuje obračun troškova unovčenja predmeta razlučnog prava i to u paušalnom iznosu od 5% od utška, a ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši, troškovi se određuju u stvarnoj visini, uvećano za iznos poreza ako je zbog unovčenja stečajna masa opterećena porezom.

Stvarni troškovi su viši od paušalnog iznosa 5% od utška, a sastoje se od direktnih troškova unovčenja koji u 100%-tnom iznosu terete unovčenu nekretninu i od indirektnih (razmjernih) troškova unovčenja koji u određenom postotku terete unovčenu nekretninu i to razmjerno učešću ili participaciji vrijednosti unovčene nekretnine u ukupnoj vrijednosti unovčene imovine koja čini stečajnu masu, a sve kako slijedi u nastavku.

a/ DIREKTNI troškovi unovčenja

Obračunati stvarni troškovi unovčenja koji direktno terete unovčene nekretnine iznose ukupno **6.770,35 HRK/ 898,58 EUR**:

Troškovi koji direktno terete unovčene nekretnine	Iznos
1. FINA objava prodaje nekretnina	2.799,97 HRK/371.62 EUR
2.Kom. naknada i uređenje voda za predmetnu nekretninu	3.970,38 HRK /526,96 EUR
UKUPNO:	6.770,35 HRK/ 898,58 EUR

Visina unovčene nekretnine jednaka je procjenjenoj vrijednosti nekretnine odnosno 1.318.000,00 HRK/ 174.928,66 EUR.

Naime, sukladno čl. 247. stavak 7. Stečajnog zakona prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu može izjaviti da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnoga dužnika po **osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine**.

b/ INDIREKTNI (razmjerni) troškovi unovčenja

Za obračun indirektnih troškova unovčenja polazi se od obračuna postotka ili participacije u kojem unovčena nekretnina sudjeluje u podmirenju stvarno nastalih troškova stečajnog postupka (obveza stečajne mase) koji ne spadaju u direktne troškove unovčenja.

Obračun postotka kojim unovčena nekretnina sudjeluje u podmirenju indirektnih troškova unovčenja obavlja se PREMA PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI stečajne mase a kako slijedi u tabelarnom prikazu:

PROCJENA UNOVČENJA UKUPNE STEČAJNE MASE	Iznos	Postotak
1. Predmetna nekretnina	1.318.000,00 HRK 174.928,66 EUR	94,82%
2. Zakupnina	72.000,00 HRK 9.556,04 EUR	5,18%
UKUPNO:	1.390.000,00 HRK 184.484,70 EUR	100%

1/ Navedeni iznos 1.318.000,00 HRK / 174.928,66 EUR odnosi se na predmetnu nekretninu a u iznosu procjenjene vrijednosti nekretnine a prema čl.247. st.7. Stečajnog zakona.

Stečajni upravitelj Marin Vujević
Adresa: Ulica I 201B, 23222 Galovac , e-mail: mvujevic.su@gmail.com, mob:098/938-3199

2/ Navedeni iznos odnosi se na zakupninu koja se uplaćuje od trenutnog zakupca i koji je u zakupu sve do prodaje nekretnine u stečajnom postupku.

Dakle ukupna unovčena stečajna masa iznosi 1.390.000,00 HRK/ 184.484,70 EUR.

Stvarno nastali troškovi stečajnog postupka (obveze stečajne mase), u čijem namirenju sudjeluje unovčena nekretnina u visini **94,82%**, specificirani su u niže prikazanoj tabeli u 100% iznosu.

Indirektni troškovi unovčenja - opis	Iznos
1. Bankovne usluge	600,00 HRK/ 79,63 EUR
2 Knjigovodstvene usluge	8.287,95 HRK/ 1.100,00 EUR
3. Troškovi pričuve za nekretninu	40.056.57 HRK/5.316,42 EUR
4. Procjenjeni troškovi arhiviranja dokumentacije	1.000,00/ 132.72 EUR
5. troškovi zaključenja postupka	2.000,00/ 265,45 EUR
6. Nagrada stečajnog upravitelja + 7.5% ZO	136,847,50 HRK/ 18.162,61 EUR
Ukupno troškovi (1. – 5.)	188.792,02 HRK/ 25.057,00 EUR

Nagrada stečajnog upravitelja obračunata prema čl. 5. i 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN.105/2015) a s osnove ukupno unovčene stečajne mase u iznosu 1.390.000,00 HRK/ 184.484,70 EUR. Iznos od 127.300,00 HRK /16.895,61 EUR uvećava se za 7,5% ZO, a prema sljedećem izračunu:

RB	od	do	razlika	%	IZNOS
1		100.000,00	100.000,00	16%	16.000,00
2	100.000,01	300.000,00	200.000,00	12%	24.000,00
3	300.000,01	500.000,00	200.000,00	10%	20.000,00
4	500.000,01	1.000.000,00	500.000,00	8%	40.000,00
5	1.000.000,01	1.390.000,00	390.000,00	7%	27.300,00
		UKUPNO:	1.390.000,00 HRK 184.484,70 EUR		127.300,00 HRK /16.895,61 EUR

Dakle, iznos nagrade navedene u gornjoj tablici (127.300,00 HRK /16.895,61 EUR) uvećava se za 7,5% ZO (9.547,50HRK/1.267,17 EUR) te je ukupan iznos **136,847,50 HRK/ 18.162,78 EUR**.

Primjenom postotka od **94,82%**, na ukupan iznos nastalih indirektnih troškova stečajnog postupka od **188.792,02 HRK/ 25.057,00 EUR** dolazi se do iznosa od **179.012,59 HRK/ 23.759,05 EUR** sa kojim unovčene nekretnine odnosno razlučni vjerovnik RAZMJERNO učestuje u podmirenju stvarno nastalih troškova ovog stečajnog postupka kao troškova unovčenja.

Slijedom danog obračuna troškova unovčenja predmeta razlučnog prava prema čl. 254. st.3. SZ, **ukupni troškovi** unovčenja (direktni i indirektni) koji terete unovčene nekretnine iznose ukupno **185.782,94 HRK/ 24.657,63 EUR** (direktni trošak 6.770,35 HRK/ 898,58 EUR + indirektni trošak 179.012,59 HRK/ 23.759,05 EUR).

Stečajni upravitelj Marin Vujević

Adresa: Ulica I 201B, 23222 Galovac , e-mail: mvujevic.su@gmail.com, mob:098/938-3199

Kako je razlučni vjerovnik B2 KAPITAL d.o.o. jamčevinom uplatio na račun Financijske agencije iznos od 131.800,03 HRK / 17.492.87 EUR **ostatak iznosa za namirenje ukupnog troška unovčenja iznosi 53.982,91 HRK / 7.164,76 EUR.**

Nastavno na gore navedeno predlaže se:

1. Pozvati razlučnog vjerovnika B2 KAPITAL d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 41, OIB:57509775367 uplatiti u stečajnu masu za direktne i indirektne troškove unovčenja iznos **53.982,91 HRK / 7.164,76 EUR** na račun stečajnog dužnika Gazanija d.o.o. u stečaju IBAN: HR 8323900011101338511, u ime ostatka iznosa za namirenje ukupnog troška unovčenja.

U Zadru, 10. svibnja 2023. godine

Stečajni upravitelj Marin Vujević