

EL-INTER DARIO d.o.o. u stečaju
Sesvete, Varaždinska 52
OIB: 37917242366

Stečajni upravitelj
Mato Čičak, dipl. oec.
Zagreb, 09. studeni 2020.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Stečajni sudac

PREDMET : Obračun troškova koji teret nekretninu sa pravom odvojenoga namirenja razlučnoga vjerovnika iz članka 254. Stečajnoga zakona u odnosu na nekretnine upisane zk.ul. 6639 k.o. Samobor, sa pravom odvojenoga namirenja razlučnog vjerovnika ADRIA LUX PROJEKTA d.o.o.

Rješenjem Trgovačkoga suda u Zagrebu broj St-2397/17-104 od 05. studenoga 2020.godine, kupcu nekretnine ADRIA LUX PROJEKT d.o.o. upisane u z.k. ul. 6639 k.o. Samobor i to: 23. suvlasnički dio 114/1000 etažno vlasništvo (E-6) što u naravi čini trosobni stan broj 6 s pripadkom podrumsko spremište oznake S6, dosuđeni su temeljem izjave o prijeboju od 12.02.2020.g. , bez obveze polaganja kupovnine jer je ponuđena cijena manja od njegove dospjele tražbine prema stečajnom dužniku. Rješenjem Trgovačkoga suda u Zagrebu broj St-2397/17-107 od 05. studenoga 2020.godine, naloženo je stečajnom upravitelju, da dostavi obračun troškova koji teret razlučnoga vjerovnika ADRIA LUX PROJEKT d.o.o.

I) Imovina - nekretnine kao predmet unoenja

Imovina stečajnog dužnika EL-INTER DARIO d.o.o. u stečaju, Sesvete, Varaždinska 52 , OIB: 37917242366 kao predmet prodaje koja su unovčene putem e-dražbe, odnosno prijebojem u stečajnom postupku pod broj St-2397/2017, a temeljem Rješenje o prodaji broj od 10. lipnja 2019.g. kojim su određeni predmet prodaje, te uvjeti i način prodaje, bile su:

a)Nekretnine upisano u z.k. ul. 6639 k.o. Samobor, kod Općinskoga suda u Novom Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Samobor, k. č. br. 2464/3, što u naravi čini Stambena zgrada br. 1/A, površine 220 m² i dvorište površine 713 m², ul. Antuna Petra Praunspregera, ukupne površine 933 m², na kojem idealnom dijelu je uspostavljeno i s kojim idealnim dijelom je povezano vlasništvo posebnoga dijela nekretnine (etažno vlasništvo), i to:

a1) 23. Suvlasnički dio: 114/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E6), koju u naravi čini trosoban stan broj 6 na potkrovlju desno (zapad) koji se sastoji od hodnika, wc-a, kupaonice, kuhinje-boravka-blagovaonice i 2 sobe korisne površine 58,97 m² s terasom površine 28,00 m² (*0,25) ukupne obračunske površine stana 65,97 m²NKP, s pripadkom: podrumsko spremište oznake S6 površine 5,45 m² (x0,75), sveukupne obračunske površine stana od 70,06 m²NKP, utvrđena vrijednost 291.503,45 kn, **visina unovčenja 600,000,00 kuna** (izjave o prijeboju prvoupisanoga razlučnoga vjerovnika ADRIA LUX PROJEKT d.o.o.)

a2) 28. Suvlasnički dio: 10/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E11), koju u naravi čini Parkirno mjesto u podrumu oznake G4 korisne površine 12,25 m² (0,50), tj. Obračunske površine 6,12 m²NKP, utvrđena vrijednost 25.503,45 kn, **visina unovčenja 29.627,69 kuna** (najbolji ponuditelj Tomislav Gavran, Gornji Stupnik, Cvjetna ulica 1, OIB:77916206609, na prvoj e-dražbi)

a3) 29. Suvlasnički dio: 10/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E12), koju u naravi čini Parkirno mjesto u podrumu oznake G5 korisne površine 12,25 m² (0,50), tj. Obračunske površine 6,12 m²NKP, utvrđena vrijednost 25.503,45 kn, **visina unovčenja 29.627,69 kuna** (najbolji ponuditelj Zrinko Dujmović, Gornji Stupnik, Pavlovička 2P, OIB:15839488987, na prvoj e-dražbi)

Na gore opisanim nekretnina upisano je razlučno pravo za korist sljedećih razlučnih vjerovnika:

- ADRIA LUX PROJEKT d.o.o., Zagreb, Trg J. F. Kenedya 6b, OIB:08053788776, za iznos osigurane tražbine u iznosu od 9.459.473,41 kn
- RAVLIĆ IVAN, Cerije, Stanka Šatovića 34, OIB:57018341554, za iznos osigurane tražbine u iznosu od 810.898,40 kuna
- REPUBLIKA HRVATSKA – MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, OIB:18683136487. Za iznos osigurane tražbine u iznosu od 717.416,97 kuna.

b) Nekretnine upisane kod Općinskoga suda u Bjelovaru, zemljišnoknjižni odjel Križevci, z k. ul. 614, k.o. Kloštar Vojakovački, kat. čestica 1271, što u naravi čini kuća i dvor, površine 188 čhv, kat. čestica 1271/2, što u naravi čini oranicu torovi u buku, površine 409 čhv i kat.čestica 1276, što u naravi čini kuću br. 64 sa dvorištem u buku, površine 204 čhv, što sve ukupno čini površinu od 801 čhv, utvrđena vrijednost 55.478,41 kn, **visina unovčenja 10.001,00 kuna** (najbolji ponuditelj TERRA FIRMA d.o.o., Zagreb, Budmanijeva 3, OIB:22198253360, na četvrtoj e-dražbi), na opisanim nekretnina upisano je razlučno pravo za korist razlučnog vjerovnika: REPUBLIKA HRVATSKA – MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, OIB:18683136487. Za iznos osigurane tražbine u iznosu od 252.541,12 kuna .

Sveukupni iznos unovčenja cjelokupne imovine stečajnoga dužnika putem elektroničkih dražbi s pravom odvojenoga namirenja razlučnih vjerovnika iznosi **669.256,38 kuna**.

II)Troškovi temeljem čl. 254. St. 3. Stečajnog zakona (NN 71/15; 104/17) koje terete nekretninu s osnova unovčenja, koji su iskazani prema visini svoga nastanka

Kako u ovome stečajnome postupku imovinu stečajnoga dužnika čini isključivo gore opisana nekretnina koja je unovčena u stečajnom postupku, iz ostvarene kupovnine neophodno je namiriti troškove stečajnoga postupka kako one koji neposredno terete nekretninu (troškovi nastali neposredno održavanjem nekretnine – otvaranje i postava nove brave na protuprovalnim vratima – stan u Samoboru, procijena vrijednosti od strane sudskoga vještaka – nekretnine u Samoboru, troškovi javne deažbe prema računu Financijske agencije), tako i opće troškove provedbe stečajnoga postupka (bruto nagrada stečajnoga upravitelja, troškovi vođenja poslovnih knjiga, troškovi javne objave i slično)

Tablica 1. Detaljni prikaz troškova stečajnoga postupka:

Red. br.	Opis troškova	Iznos
1.	Troškovi Bruto nagrada stečajnoga upravitelja (u prilogu izračun prema odredbama Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrada stečajnim upraviteljima, te Zakona o poreza na dohodak)	79.056,03
2.	Materijalni troškovi stečajnoga postupka koje je podmirio stečajni upravitelj iz osobnih sredstava – povrat (obveze stečajne mase) – detaljni prikaz u podnesku za odbrenje troškova podnijet Sudu (glavninu čini uplata Mitra trade d.o.o. za otvaranje protuprovalnih vrata u iznosu od 3.272,50 kn)	3.849,69
3.	Troškovi vođenja poslovnih knjiga – završni račun za 2018. i, 2019. godinu te po okončanju stečajnoga postupka izrada GFI za FINU i MF PU za 2020. i 2021.g. (Ugovor o vođenju računovodstvenih usluga – Vanda d.o.o, Zagreb - (250 kn/mj * 30 mjeseci = 7.500,00 kn + PDV)	9.375,00
4.	Troškovi izrade elaborata tržišne vrijenosti nekretnina u Samoboru – FORB nekretnine d.o.o. – ponuda 2/2019 (sudski vještak Tihomir Begić, dipl. ing.)	7.500,00
5.	Troškovi e-dražbe za nekretnineu Samoboru – račun FINE br.254-0220-021	1.100,00
6.	Troškovi e-dražbe za nekretnineu Kloštar Vojakovački – račun FINE br.254-0820-098	2.800,00
4.	Predvidivi budući troškovi - troškovi javne objave FINA 460,00 za 2020. i 2021.g.; troškovi platnoga prometa 200,00 kn i troškovi zatvaranja računa u iznos od 150,00 kn.	810,00
UKUPNO:		104.490,72

- Obračun nagrade stečajnoga upravitelja

Visina nagrade izračunata je prema čl. 7. Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrada stečajnim upraviteljima (NN 105/15), i iskazana je u bruto iznosu, sukladno čl. 15. Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrada stečajnim upraviteljima (NN 105/15), to jest iznosi prije odbitka pripadajućih doprinosa iz osnovice, poreza ili drugih naknada. Osnovica za određivanje visine bruto nagrade stečajnoga upravitelja, predstavlja visina unovčenja cjelokupne imovine stečajnoga dužnika, koja iznosi 669.256,38 kn.

Vrijednost unovčenja (kn)	koeficijent prema Uredbi	nagrada bruto (kn)
do 100.000,00	16 %	16.000,00
na razliku od 100.000,01 do 300.000,00	12 %	23.999,99
na razliku od 300.000,01 do 500.000,00	10 %	19.999,99
na razliku od 500.000,01 do 669.256,38 (preostala razlika 169.256,38)	8 %	13.540,51
Ukupno bruto nagrada (bruto 1)		73.540,49
+ Doprinosi za zdravstveno osiguranje (7,5% na bruto 1)		5.515,54
Ukupni trošak isplate bruto nagrade stečajnoga upravitelja (bruto 2)		79.056,03

Iznos od 73.540,49 HRK predstavlja u smislu odredbe čl. 15. Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrada stečajnim upraviteljima (NN 105/15) bruto iznos, to jest iznos prije odbitka pripadajućih doprinosa iz osnovice, poreza ili drugih naknada (bruto 1). Kako je kod isplate drugoga dohotka, neophodno sukladno pozitivnim poreznim propisima, obveza obračunati i doprinose na dohodak, a to je kod drugog dohotka, isključivo predstavlja doprinosi za zdravstveno osiguranje u iznosu od 7,5% na osnovicu za obračun (bruto 1), što u ovome slučaju iznosi $73.540,49 \times 7,5\% = 5.515,54$ HRK, pa ukupni troškovi nagrade stečajnoga upravitelja (bruto 2) iznosi 79.056,03 HRK. Prema odredbama čl. 111. Zakona o doprinosima (NN od 84/08 do 143/14) obveznik obračuna i plaćanja doprinosa je isplatitelj primitka, u ovome slučaju stečajni dužnik EL-INTER DARIO d.o.o., o čemu je na isti način zauzeo stav i Visoki trgovački sud RH presudom Pž-7186/2018 od 08.02.2019. Sukladno čl. 7. i čl. 15. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrada stečajnim upraviteljima (NN 105/15), kao i odredbama čl. Zakona o porezu na dohodak (NN 115/16, čl. 39. St. 3. toč. 4) **iznos od 79.056,03 HRK**, predstavlja troškove bruto nagradu stečajnoga upravitelja uvećanu za troškove doprinosa za zdravstveno osiguranje, za isplatu koje će stečajni upravitelj zatražiti odobrenje od stečajnoga suca temeljem odredbi čl. 94. st.1. Stečajnoga zakona (NN 71/15) .

Tablica 2. Raspored alikvotnoga dijela troška bruto nagrade na pojedine nekretnine.

r.br.	opis nekretnine	kupvnina	učešće u uku. izn.	iznos bruto nagrade (kn)
1.	Zk.ul.6639, k.o. Samobor – suvlasnički dio 23 – etaža 6 – u naravi trosobni stan broj S6	600.000,00	89,65%	70.873,73
2.	Zk.ul.6639, k.o. Samobor – suvlasnički dio 28 – etaža 11 – u naravi parkirno mjesto br. G4	29.627,69	4,43%	3.502,18
3.	Zk.ul.6639, k.o. Samobor – suvlasnički dio 29 – etaža 12 – u naravi parkirno mjesto br. G5	29.627,69	4,43%	3.502,18
	<i>Međuzbroj - razlučni vjerovnik Adra Lux Projekt d.o.o.</i>	659.255,38	98,51%	77.878,09
4.	Zk.ul. 614, k.o. Kloštar Vojakovački – razlučni vjerovnik Republika Hrvatska	10.001,00	1,49%	1.177,94
	Ukupno:	669.256,38	100,00%	79.056,03

Tablica 3. Ostali troškovi postupka koje teret ostvarenu kupovninu

r.br.	opis	Iznos (kn)
I.	Opći troškovi (terete u alikvotnom dijelu pojedinu nekretninu)	
1.	Troškovi izrade pečata – 135,00 kn; troškovi javne objave GFI – 232,00 kn; troškovi pristojbi – 40,00 kn, tro. pribave podataka za motorna vozila-17,94 kn	424,94
2.	Troškovi vođenja poslovnih knjiga i izrade GFI za MF PU i FINU	9.375,00
3.	Troškovi platnoga prometa i zatvaranja računa, troškovi javne objave za 2020. i 2021.g. (planirani troškovi koji će nastati)	810,00
I.	Ukupno opći troškovi koji se dijele alikvotno:	10.609,94
II.	Troškovi koji teret pojedine nekretnine neposredno	
5.	Troškovi provedbe javne dražbe za nekretnine upisane u zk.ul. 6639 k.o. Samobor – Zahtjev na naknadu troškova podnijet od strane FINE	1.100,00
6.	Troškovi izrade tržišne vrijednosti za nekretnine upisane u zk.ul. 6639 k.o. Samobor – Stalni sudski vještak Vinko Begić dipl.ing. (ForB nekretnine d.o.o.)	7.500,00
7.	Troškovi otvaranja protuprovalnih vrata, postava novoga cilindra i set novi kjučeva – Mitra trade d.o.o.	3.272,50
8.	Pribavljanje verificiranih zk izvadaka za javnu dražbu – Javni bilježnik Vesna Pučar	106,80

II.	Troškovi koji terete neposredno nekretnine u Samoboru – razlučni Adra Lux Projekt d.o.o.	11.979,30
9.	Troškovi provedbe javne dražbe za nekretnine upisane u zk.ul. 614 k.o. Kloštar Vojakovački – Zahtjev na naknadu troškova podniet od strane FINE	2.800,00
10.	Pribavljanje verificiranih zk izvadaka za javnu dražbu – Javni bilježnik Jasna Žitko	45,45
	Troškovi koji teret neposredno nekretnine u Kloštar Vojakovački – razlučni vjerovnik Republika Hrvatska	2.845,45
III.	Troškovi poreza (PDV)	
11.	Troškovi pdv za nekretnine upisane zk.ul. 6639 k.o. Samobor i to za suvlasnički dio 28 i 29 (garaže – kupci fizičke osobe)	11.851,08
III.	Troškovi sa osnovu poreza (PDV) koji terete neposredno nekretnine u Samoboru – razlučni Adra Lux Projekt d.o.o.	11.851,08

Dokaz: Računi za izvršene usluge stečajnome dužniku i druga dokumentaciju.

2.1.

Opći troškovi koj se dijele alikvotno su dani u prethodnom pregledu od rednoga broja I. 1–4, i nastali su shodno pojedinim obvezama stečajne mase.

2.2. Troškovi koji terete neposredno pojedinu nekretninu dani su u pregledu od red. broja II. 5-10, i odnose se direktno na pojedinu nekretninu.

2.3. Troškovi poreza (pdv) u iznosu od 11.851,08 kn odnosi se na obračunati pdv prilikom prodaje nekretnina u Samoboru, i to suvlasničkih dijelova 28 i 29 (garaže), koji istih su kupci fizičke osobe. Navedene nekretnine nikada nisu bile nastanjene, odnosno korištene, pa je trebalo iz prodajne cijene preračunatom stopom iskazati pdv. (prodajna cijena 29.627,69, neto cijena 23.702,15, pdv $5.925,54 \cdot 2$, što daje ukupni iznos pdv 11.851,08 kn)

Tablica 4. Rekapitulacija troškova temeljem odredbi čl. 254. st.3. Stečajnoga zakona

r.br.	opis	Iznos (kn)
1.	Nagrada stečajnoga upravitelja bruto 2	79.056,03
2.	Opći troškovi koji se dijele alikvotno	10.609,94
3.	Troškovi koji trete pojedinu nekretninu neposredno – nekretnine u Samoboru – razlučni vjerovnik Adra Lux Projekt d.o.o.	11.979,30
4.	Troškovi koji trete pojedinu nekretninu neposredno – nekretnine u Kloštar Vojkovački – razlučni vjerovnik Republika Hrvatska	2.845,45
	<i>Međuzbroj</i>	<i>104.490,72</i>
5.	Troškovi poreza koji trete nekretnine (PDV) – garaže u Samoboru E-11 i E-12 - razlučni vjerovnik Adra Lux Projekt d.o.o.	11.851,08
	Ukupno:	116.341,80

Tablica 5. Troškove koje podmiruje razlučni vjerovnik ADRIA LUX PROJEKT d.o.o.

r.br.	opis	Iznos (kn)
1.	Nagrada stečajnoga upravitelja bruto 2 (aliquotni dio 98,51%)	77.878,09
2.	Opći troškovi (aliquotni dio 98,51%)	10.451,85
3.	Troškovi koji trete nekretnine neposredno u Samoboru (stan i dvije garaže)	11.979,30
4.	Troškovi poreza koji trete nekretnine (PDV) – dvije garaže	11.851,08
	Ukupno:	112.160,32

Tablica 6. Troškove koje podmiruje razlučni vjerovnik REPUBLIKA HRVATSKA

r.br.	opis	Iznos (kn)
1.	Nagrada stečajnoga upravitelja bruto 2 (aliquotni dio 1,49%)	1.177,94
2.	Opći troškovi (aliquotni dio 1,49%)	158,09
3.	Troškovi koji treće pojedinu nekretninu neposredno u Kloštaru Vojkovačkom	2.845,45
	Ukupno:	4.181,48

Tablica 7. Troškove koje podmiruje razlučni vjerovnik ADRIA LUX PROJEKT d.o.o. u odnosu na nekretninu koju je stekao prijebojem upisanu z.k.ul. 6639 k.o. Samobor i to: etažno vlasništvo (E6) – što predstavlja trosobni stan broj 6 sa pripadajućim podrumskim spremištem S6

r.br.	opis	Iznos (kn)
1.	Nagrada stečajnoga upravitelja bruto 2 (aliquotni dio 89,65 %)	70.873,73
2.	Opći troškovi (aliquotni dio 89,65 %)	9.511,81
3.	Troškovi koji treće nekretnine neposredno u Samoboru (stan br. 6) – djelomično troškovi procijene vrijednosti nekretnine prema ponudi br. 2/2019 sudskoga vještaka Vinko Begić dipl. ing.– FORB nekretnine d.o.o.	3.750,00
4.	Troškovi koji treće nekretninu neposredno - otvaranja protuprovalnih vrata, postava novoga cilindra, te dostava set novih klučeva za protuprovalna vrata na stanu br. 6 – Mitra Trade d.o.o. račun br.014-31-01 od 08.01.2019.g.	3.272,50
	Ukupno:	87.408,04

- Račun i ponuda u prilogu izvješća

III) Tablica namirenja

Nakon što se od ukupno postignutih kupovnine za nekretnine (utržak) u iznosu od 669.256,38 kn, namire troškovi koji treće pojedinu nekretninu koja je bila predmet javne dražbe u smislu odredbi čl. 254. st. 3. Stečajnoga zakona (NN 71/15; 104/17), a koji prema prikazanom izračunu u tablici 8. ukupno iznose 116.341,80 kn, za namirenje pojedinih razlučnih vjerovnika preostaje kako je prikazano tablici 8 – tablica namirenja.

Tablica 8 – rekapitulacija namirenja po unovčenju cjelokupne imovine stečajnoga dužnika

Razlučni vjerovnik	Tražbina osigurana razlučnim pravom	Postignuta kupovna	Troškovi temeljem čl. 254.st.3. Stečajnog zakona	Nominalni iznos namirenje razlučnih vjerovnika	Postotak namirenja razlučnih vjerovnika
ADRIA LUX PROJEKT d.o.o.	9.459.473,41	659.255,38	112.160,32	547.095,06	5,78 %
Republika Hrvatska – Ministarstvo financija	252.541,12	10.001,00	4.181,48	5.819,52	2,30 %

Nastavno na činjenicu da je ovdje kupac ADIRA LUX PROJEKT d.o.o. , Zagreb, Trg J.F. Kennedyja 6, OIB:08053788776, koji je stekao vlasništvo u odnosu na dio imovine stečajnoga dužnika koju predstavlja nekretnina upisana u z.k.ul. 6639 k.o. Samobor, i to: 23. suvlasnički dio: 114/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E6), koju u naravi čini trosoban stan broj 6 sa pripadajućim spremištem broj S 6, temeljem izjave o prijeboja svojih potraživanja od dana 12. veljače 2020.g. kojom svoju tražbinu stavlja u prijeboj s protutražbinom stečajnoga dužnika za gore opisnu nekretninu za iznos od 600.000,00 kuna.

Razlučni vjerovnik je u obvezi podmiriti troškove u smislu odredbi čl. 254. St.3. Stečajnoga zakona (NN 71/15;104/17) u odnosu na alikvotni dio općih troškova stečajnoga postupka, kao i u cijelosti troškova koji neposredno teret predmetnu nekretninu, koji prema izračuni koji je prikazan u tablici 7. ovoga izvješća iznose 87.408,04 kn.

IV) Prema gore iznesenom u ovom izvješću stečajni upravitelj predlaže

1. da Sud sukladno točki II. rješenja o dosudi od 05. studenoga 2020.g. donese rješenje kojim će se utvrditi troškovi unovčenja u odnosu na nekretninu upisanu z.k.ul. 6639 k.o. Samobor, i to: 23. Suvlasnički dio: 114/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E6), u predloženom iznosu od 87.408,04 kn, na teret razlučnoga vjerovnika ADRIA LUX PROJEKT d.o.o. Zagreb, Trg. J.F. Kennedyja 6,
2. da Sud donese rješenje kojim se poziva ADRIA LUX PROJEKT d.o.o. Zagreb, Trg. J.F. Kennedyja 6, da kao kupac nekretnine koje čine stečajnu masu temeljem izjave o prijeboju uplate sa osnova troškova stečajnoga postupka u smislu odredbi čl. 254. st.3. Stečajnoga zakona, na depozit Trgovačkoga suda u Zagrebu, novčana sredstva u iznosu od 87.408,04 kn,
3. nakon što kupac uplati predložene troškove, da Sud donese rješenje kojim se nalaže računovodstvu da sa depozita Suda, prenesu novčana sredstva u iznosu od 87.408,04 kn, na račun stečajnoga dužnika EL-INTER DARIO d.o.o. u stečaju, Sesvete, Varaždinska 52, broj IBAN-a: **HR53 2488 0011 1001 3915 4**, otvoren kod BKS Bank AG, Glavna podružnica Zagreb, iz kojih će se namiriti troškovi stečajnoga postupka kako je obrazloženo u ovom izvješću.

Stečajni upravitelj
Mato Čičak, dipl. oec.