

Na posl.br.St-197/2022

STEČAJNI DUŽNIK: POŽGAJ d.o.o. u stečaju Veliki Bukovec, Dravska 24, OIB:97022429963

OBRAČUN TROŠKOVA

prema čl.254.st.3. Stečajnog zakona

Na provedenoj drugoj elektroničkoj dražbi kod FINE nekretnine stečajnog dužnika upisane u:

1. zk.ul.br. 282, k.o. Našice, čest.br. 2716/1, kuća i dvorište Franjevačka ul. 2E, ukupne površine 443 m2, suvlasnički dio 448/10000, etažno vlasništvo (E-1), dijela nekretnine u AI povezano s vlasništvom poslovnog prostora br. 1A, Goldfinger III, u podrumu, lokal, površine 75,85 m2,
2. zk.ul.br. 282, k.o. Našice, čest.br. 2716/1, kuća i dvorište Franjevačka ul. 2E, ukupne površine 443 m2, suvlasnički dio 534/10000, etažno vlasništvo (E-4), dijela nekretnine u AI povezano s vlasništvom poslovnog prostora br. 1A, Goldfinger III, u prizemlju, lokal, površine 75,85 m2.

koje su se prodavale kao jedna cjelina dosuđene su kupcu Nenad Cvjetović OIB:97155380113, B. Radića 33, Našice vl. ugostiteljskog obrta Paradise, za prodajnu cijenu u iznosu od 27.500,00€

Na nekretninama je upisano založno pravo u korist razlučnih vjerovnika:

- 1.) Croatia osiguranje d.d.Zagreb, Ulica Vatroslava Jagića 33,OIB:26187994862
- 2.) Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, OIB:18683136487

Postupajući sukladno odredbi članka 254.st.3.SZ-a stečajna upraviteljica dostavlja obračun troškova koji terete unovčenje predmetnih nekretnina opterećenih razlučnim pravima, te prijedlog diobe kupovnine i namirenje razlučnog vjerovnika.

Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava

Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava utvrđuju se prema odredbama članka 254 st.3. SZ-a u paušalnom iznosu od 5% od utška, a kao su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno viši ili niži odrediti će se u stvarnoj visini.

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

Direktni troškovi koji terete predmetne nekretnine i razlučnog vjerovnika

Tablica 1

Red.br.	Trošak	Iznos u €
1.	Predujam za elektroničku javnu dražbu	119.45
2.	Trošak procijene vrijednosti	381.58
3.	Oglašavanje Njuškalo	55.74
4.	Pričuva	1.243.68
5.	Putni trošak stečajne upraviteljice koji se odnosi izravno na nekretnine	476.60
6.	Polica osiguranja nekretnine	56.82
7.	Trošak PDV-a	6.875.00
Ukupno:		9.208.87

Obrazloženje troškova

Obrazloženje direktnih troškova unovčenja

1.FINA-trošak e dražbe

Financijskoj agenciji uplaćen je predujam u iznosu od 477,80 € za održavanje četiri dražbe za nekretnine i to k.o. Ližnjan i nekretnine k.o. Našice(dva poslovna prostora-jedna cijelina)

Prema Pravilniku o vrstama i visini naknade za obavljanje poslova provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku(NN 156/2014) naknada za provedbu jedne elektroničke javne dražbe iznosi 92.91€ s tim da se naknada za provedbu elektroničke javne dražbe za drugi i svaki sljedeći predmet prodaje ako utvrđena vrijednost prelazi 1.327,23€ povećava za iznos od 26,55€. U skladu s navedenim ukupan trošak jedne dražbe za obje nekretnine iznosio je 119,45€, odnosno 59,72€ za pojedinu nekretninu. Kako su se nekretnine u Našicama prodale na drugoj elektroničkoj dražbi, to trošak provedbe dvije e dražbe iznosi 119,45€.

2.Trošak procjene vrijednosti nekretnine

Za potrebe unovčenja predmetnih nekretnina izvršena je procjena vrijednosti po ovlaštenim sudskom vještaku Dražen Krajlah iz Osijeka, tako da trošak iste iznosi 381.58€.

3.Oglašavanje prodaje na Njuškalu

Tijekom elektroničke dražbe osim besplatnih web stranica za oglašavanje, prodaja nekretnina oglašena je i na naplatnim stranicama oglasnika Njuškalo tako da je nastao trošak u iznosu od 55.74€.

4.Pričuva

S obzirom da se nekretnine u Našicama nalaze u statusu roh-bau izvedbe, jedini režijski trošak odnosi se na pričuvu koja za oba poslovna prostora mjesečno iznosi 51,82 € tako da za razdoblje od 01/2023 do 09/2024 ukupan trošak iznosi 1.243.68€

5.Putni troškovi stečajne upraviteljice

Putni trošak stečajne upraviteljice kao direktni trošak unovčenja predstavlja ukupan putni trošak za radnje preuzimanja u posjed nekretnina, prisustvovanja procjeni zajedno s ovlaštenim vještakom, osiguravanje razgledavanja nekretnine potencijalnim kupcima tijekom e dražbe, primopredaje nekretnine kupcu, a obračunat je temeljem putnih naloga na relaciji Osijek-Našice-Osijek i to:

Tablica 2

Red .br.	Datum	Opis	Relacija	km	€/km	Neto iznos	Bruto iznos	Zdravstveno 7,5%	Sveukupno
1.	12.10.2022.	preuzimanje u posjed nekretnina	Osijek-Našice-Osijek	114	0.40	45.60	63.33	4.75	68.08
2.	14.12.2022.	procjena nekretnina	Osijek-Našice-Osijek	114	0.40	45.60	63.33	4.75	68.08
3.	12.04.2024.	razgledavanje nekretnina	Osijek-Našice-Osijek	114	0,50	57.00	79.17	5.94	85,11
4.	24.05.2024	razgledavanje nekretnina	Osijek-Našice-Osijek	114	0,50	57.00	79.17	5.94	85.11
5.	05.06.2024	razgledavanje nekretnina	Osijek-Našice-Osijek	114	0,50	57.00	79.17	5.94	85.11

6.	10.10.2024	primopredaja nekretnina	Osijek- Našice- Osijek	114	0,50	57.00	79.17	5.94	85.11
Ukupno:						319.20	443.34	33.26	476.60

Vezano uz gore iskazani pregled nastalih putnih troškova s osnova uporabe osobnog vozila isti je obračunat polazeći od ukupnog broja prijeđenih kilometara uvećanog za naknadu u visini od 0,40€/km, prema Pravilniku o izmjenama i dopunama pravilnika o porezu na dohodak (NN102/22,112/22,156/22,1/23, 56/23,143/23) odnosno 0,50€/km(od 02.01.2024.) Isto tako, kako putni trošak s osnova uporabe osobnog vozila predstavlja oporezivi primitak jer se radi o drugom dohotku stečajne upraviteljice, na zatraženi neto iznos putnih troškova u visini od 319.20 € potrebno je obračunati pripadajuće poreze i doprinose tako da ukupni bruto putni troškovi iznose 443.34€ što uvećano za doprinos za zdravstveno osiguranje (7,5%) u iznosu 33.26€, čini sveukupan trošak u iznosu od 476.60€

6. Polica osiguranja nekretnine

Sukladno odluci Skupštine vjerovnika sa izvještajnog ročišta, ugovoreno je jednogodišnje osiguranje nekretnina u Našicama od uobičajenih rizika s jednokratnom premijom kod Euroherc osiguranja d.d.Zagreb u iznosu od 27.06€ te je isto produženo za novo jednogodišnje razdoblje i iznosom premije u visini od 29.76€ tako da ukupan trošak osiguranja iznosi 56.82€

7. Obračun PDV-a za roh bau prostor

Budući da su oba poslovna prostora u Našicama u roh bau izvedbi, njihova isporuka je oporeziva PDV-om sukladno članku 40 st.1 toč.j. Zakona o porezu na dodanu vrijednost i čl.72b st.5.Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost što čini trošak u iznosu od 6.875,00€

Slijedom navedenog direktni troškovi unovčenja koji terete nekretnine u Našicama ukupno iznose 9.208.87€

Indirektni troškovi koji terete predmetne nekretnine i razlučnoj vjerovnika u razmjernom dijelu

Kako stečajna masa nije u cijelosti unovčena, nije moguće odrediti točan udio predmetnih nekretnina u ukupnoj stečajnoj masi radi izračuna razmjernog dijela troškova koji terete cijelu stečajnu masu, tako da je izračun sačinjen na način da je za unovčenu imovinu iskazana stvarna visina unovčenja, odnosno postignuta cijena na e dražbi, a za neunovčenu imovinu je uzeta procijenjena vrijednost.

Nakon unovčenja preostale neunovčene stečajne mase moguća su određena odstupanja glede točnog određivanja alikvotnog dijela (neprodane nekretnine mogu u konačnici biti prodane za viši ili niži iznos od procijenjene vrijednosti) stečajna upraviteljica drži da iste nisu takvog karaktera da bi mogle dovesti različne vjerovnike u nepovoljan položaj.

U nastavku se daje tabelarni prikaz imovine stečajnog dužnika s udjelima pojedinog predmeta stečajne mase u ukupnoj stečajnoj masi kako slijedi:

Tablica 3

Red. br.	Predmet stečajne mase	Visina unovčenja, procijenjena vrijednost, početna vrijednost unovčavanja €	Udio u stečajnoj masi %
1.	zk.ul 1622; zkul.1624; zk.ul.580;zk.ul.558; zk.ul.1567 sve k.o. Lužan	2.573.400.00 (procijenjena vrijednost)	88.80

2.	zk.ul.br. 2839, k.o. Ludbreg, čest.br. 1512/4, suvlasnički dio: 37/725, etažno vlasništvo (E-3), poslovni prostor 3. u podrumu; suvlasnički dio: 18/725, etažno vlasništvo (E-17), Spremište 1. u podrumu; suvlasnički dio etaže 4/6; suvlasnički dio: 6/725, etažno vlasništvo (E-22), Spremište 6. u podrumu	19.000.00 (unovčeni iznos)	0.66
3.	zk.ul.br. 336 k.o. Ližnjan	67.628.00 (postignuta cijena na 3.e-dražbi)	2.33
4.	zk.ul.br. 282, k.o. Našice, čest.br. 2716/1, suvlasnički dio 448/10000, etažno vlasništvo (E-1), poslovni prostor u podrumu; suvlasnički dio 534/10000, etažno vlasništvo (E-4), poslovni prostor u prizemlju, (prodano kao cjelina)	27.500.00 (unovčeni iznos na 2. e-dražbi)	0.95
5.	Prihod od unovčenih pokretnina	31.911.00	1.10
6.	Prihod od naplate potraživanja	77.596.94	2.68
7.	Prihod od zakupnine	76.315.61	2.63
8.	Prihod od naplaćenih polica osiguranja Marinka i Zdravko Požgaj	24.725.38	0.85
Ukupno:		2.898.076.93	100.00

U ovoj projekciji unovčenja imovine stečajnog dužnika predmetne nekretnine čine 0.95 % ukupnog udjela u stečajnoj masi.

Slijedom navedenog razlučni vjerovnik tereti se razmjerni dio troškova koji su teretili cijelu stečajnu masu kako je niže prikazano:

Tablica 4

Red.br.	Opis	Trošak u €	Razmjerni trošak 0.95%
1.	Naknade banke	330.72	3.14
2.	Trošak knjigovodstvenih usluga	557.55	5.30
3.	Nagrada stečajnom upravitelju (bruto 2)	89.886.52	853.93
4.	Trošak arhiviranja	13.954.12	132.56
Ukupno:		104.728.90	994.93

Obrazloženje indirektnih troškova

1. Naknade banke

Ukupan trošak vođenja poslovnog računa za razdoblje od otvaranja računa 26.09.2022.g. do 30.09.2024.g. iznosi 330.72€. Budući da predmetne nekretnine čine 0.95% ukupnog udjela u stečajnoj masi, to se razlučni vjerovnik tereti za dio tog troška u iznosu od 3.14 €.

2. Knjigovodstvene usluge

Knjigovodstvene usluge ugovorene su u mjesečnom iznosu od 26.55€ s uključenim PDV-om. Ukupan trošak knjigovodstvenih usluga za razdoblje od otvaranja stečajnog postupka do pravomoćnosti rješenja o dosudi iznosi 557.55€ a budući da predmetne nekretnine čine 0.95 % ukupnog udjela u stečajnoj masi, to se razlučni vjerovnik tereti za dio tog troška u iznosu od 5.30 €

3. Nagrada stečajnom upravitelju

Sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima stečajnoj upraviteljici pripao bi iznos bruto nagrade prikazano u nižoj tablici kako slijedi:

Tablica 5

Vrijednost unovčene stečajne mase u €			Nagrada u %	Osnovica za obračun	Iznos bruto nagrade	
		do	13.272,28	16	13.272,28	2.123,56
Na razliku od	13.272,28	do	39.816,84	12	26.544,56	3.185,35
Na razliku od	39.816,84	do	66.361,40	10	26.544,56	2.654,46
Na razliku od	66.361,40	do	132.722,81	8	66.361,40	5.308,91
Na razliku od	132.722,81	do	663.614,04	7	530.891,23	37.162,39
Na razliku od	663.614,04	do	1.327.228,09	6	663.614,04	39.816,84
Na razliku od	1.327.228,09	do	1.592.673,70	5	265.445,62	13.272,28
Na razliku iznad	1.592.673,70	do	2.898.076,93	1	1.305.403,23	13.054,03
Ukupno unovčena stečajna masa					2.898.076,93	116.577,82
Doprinos za zdravstveno osiguranje 7,5%						8.743,33
Ukupno nagrada(bruto 2)						125.321,15

Odredbom članka 6. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima, bruto nagrada je ograničena na najviše 83.615,37€ što s doprinosom za zdravstveno osiguranje iznosi 89.886,52€. Budući da predmetne nekretnine čine 0.95% ukupnog udjela u stečajnoj masi, različni vjerovnik tereti se za razmjerni dio nagrade stečajnoj upraviteljici u iznosu od 853.93 €

4. Arhiviranje

Sređivanje arhivske građe zakonska je obveza i predstavlja trošak stečajnog postupka te bi predvidivi troškovi sređivanja i pohrane arhivskog gradiva stečajnog dužnika iznosili minimalno 13.954,12€ uvažavajući činjenicu da se radi o poslovima razvrstavanja arhivskog i dokumentarnog gradiva, izlučivanje gradiva kojima su istekli rokovi čuvanja, izradu popisa gradiva, te predaju gradiva u arhiv za količinu od 802 registratora koji se trenutno nalaze u skladištu na lokaciji Belovar.

Prema prikupljenim ponudama za arhiviranje trošak razvrstavanja i izlučivanja arhivskog gradiva iznosio bi 2.776,25 € s PDV-om dok bi čuvanje dokumentarnog gradiva za količinu od 802 registratora (80,20 duž m X 10 god X 11,15 €/dužni metar=8.942,30€) iznosilo 11.177,87€ s PDV-om odnosno sveukupan minimalni trošak arhiviranja u iznosu bi 13.954,12€.(11.177,87€+2.776,25€)

Budući da predmetne nekretnine čine 0,95 % ukupnog udjela u stečajnoj masi, to se različni vjerovnik tereti za dio tog troška u iznosu od 132.56 €.

Slijedom navedenog indirektni troškovi unovčenja koji terete nekretnine u Našicama ukupno iznose 994.67€.

Rekapitulacija troškova koji terete unovčene nekretnine

Tablica 6

Ukupan trošak		Iznos u €
1.	Direktni trošak	9.208,87
2.	Indirektni trošak	994,93
Sveukupno:		10.203,80

Namirenje različitih vjerovnika

Slijedom navedenog stečajna upraviteljica predlaže da se iz kupoprodajne cijene u iznosu od 27.500,00 € izdvoji u stečajnu masu iznos od **10.203,80€** te uplati na račun stečajnog dužnika Požgaj d.o.o. u stečaju IBAN:HR6924070001100268744 otvoren kod OTP Banke d.d. Split, a iz preostalog dijela kupovnine u iznosu od **17.296,20€** predlaže se namiriti dio tražbine **prvo upisanog različitog vjerovnika Croatia osiguranje d.d. Zagreb** nakon što isti dostavi sudu podatak o računu za uplatu.

Osijek, 15.10.2024.

Stečajna upraviteljica

Prilog:

1. Fina-predujam za e dražbu
2. Račun br.2/1/2023-procjena nekretnina
3. Račun br.125651-NUKA-3-Njuškalo
4. Ugovor o međuvlasničkim odnosima-pričuva
5. Police osiguranja br.804424722 i 804487448
6. Računi br.149/000B/1,150/000B/1,235/000B/1,478000B/1
7. Putni nalozi-Osijek-Našice-Osijek