

**DI – DOM poslovanje nekretninama d.o.o., u stečaju**

Rijeka, Slaviše Vajnera Čiče 14,

OIB: 97572457966

**zastupan po Nadi Barišić, stečajnoj upraviteljici**

**Mirka Jengića 33, Rijeka**

Rijeka, 19.07.2021.

**Na posl. broj St-1444/2016**

**Trgovački sud u Rijeci  
Sutkinja Vera Jelenović  
51000 RIJEKA**

**Predmet:** Obračun troškova sukladno  
odredbi članka 254. Stečajnog zakona  
za nekretninu upisanu u **zk.ul.br.2072** k.o. **Matulji k.č.br.2209/3**  
**3. suvlasnički dio: 43/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3); Stan na II katu**

I. Rješenjem o prodaji od 17. rujna 2020.g., određena je prodaja nekretnine stečajnog dužnika nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišno knjižni odjel Opatija i to:

- **k.č.br.2209/3 dvorište površine 185 m<sup>2</sup> i stambena zgrada, površine 85, Matuljska cesta, ukupne površine 270 m<sup>2</sup>, upisano u - zk.ul.br. 2072 k.o. Matulji i to**  
**3. suvlasnički dio: 43/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3); Stan na II katu pov. 129,60 m<sup>2</sup> sa mansardnim dijelom u pov. od 41,43 m<sup>2</sup>,** a zaključkom o prodaji određeni su uvjeti i način prodaje.

Predmetna nekretnina je prodana na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi koja je završila 01.ožujka 2021., a prema Izvješću Fine jedini i najpovoljniji ponuditelj bio je je B2 Kapital d.d., s ponudom od **956.250,00kn.**

II Sukladno čl.254. Stečajnog zakona (Narodne novine broj 71/15 i 104/17, dalje: SZ-a) stečajni upravitelj podnosi obračun troškova unovčenja predmeta razlučnog prava kako slijedi:

### **OBRAČUN TROŠKOVA**

Prema stavku 3. navedenog članka troškovi unovčenja predmeta razlučnoga prava određuju se paušalno u iznosu od 5% od utrška. 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.

Kako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno viši od paušalnog iznosa od 5% utrška, isti će se odrediti u stvarnoj visini.

Sve nekretnine – stanovi u vlasništvu stečajnog dužnika su prodani.

### **Ukupni iznos stečajne mase**

**od prodaje nekretnina – svih osam stanova iznosi.....5.024.720,00**

### **Pregled pojedinog predmeta razlučnog prava i njegov razmjerni udio u ukupnoj stečajnoj masi:**

		Kn	%
1.	Prihod od prodaje nekretnine – k.č.br.2209/1upisano u zk.ul.br. 2071 k.o. 319961 Matulji, i to 3. Suvlasnički dio: 46/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) u naravi stan na II katu pov.79,29 m2 sa mansardnim dijelom od 60,20 m2, sve na nacrtu označeno br. 3.	<b>1.066.250,00</b>	21,22
2.	Prihod od prodaje nekretnine - k.č.br.2209/3upisano u zk.ul.br. 2072 k.o. 319961 Matulji, i to 1.suvlasnički dio: 28/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) ; Stan u prizemlju površine 85,22 m2, na nacrtu označeno br. 1.	562.500,00	11,20
3.	<b>Prihod od prodaje nekretnina - k.č.br.2209/3 upisano u - zk.ul.br. 2072 k.o. Matulji i to 3. suvlasnički dio: 43/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3); Stan na II katu pov. 129,60 m2 sa mansardnim dijelom u pov. od 41,43 m2.</b>	<b>956.250,00</b>	<b>19,03</b>
4.	Prihod od prodaje nekretnine – k.č.br.2209/6 , upisano u zk.ul. br. 2066 k.o. Matulji, i to 4. suvlasnički dio: 1/6 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) 1. Stan br. 1 B u prizemlju zgrade, površine 37,23 m2, na nacrtu sve označeno žutom bojom.	425.500,00	8,47
5	Prihod od prodaje nekretnine – - k.č.br. 2209/7 upisano u zk.ul.2065 k.o. Matulji i to 2. suvlasnički dio: 1691/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Stan S1 u prizemlju, sveukupne površine stana i pripadka 42,82 m2, u elaboratu označeno žutom bojom.	414.220,00	8,24
6.	Prihod od prodaje nekretnine - k.č.br. 2209/7 upisano u zk.ul.2065 k.o. Matulji, i to 3. suvlasnički dio: 1186/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) S2 u prizemlju, o pov. stana 25,44 m2o značen crvenom bojom	234.750,00	4,67
7.	Prihod od prodaje nekretnine - k.č.br. 2209/7 upisano u zk.ul.2065 k.o. Matulji, i to 4. suvlasnički dio:3590/10000 ETAŽNO		

	VLASNIŠTVO (E-3) Stan S3 na 1. katu, ukupne površine 73,35 m2, , u elaboratu označen zelenom bojom	736.250,00	14,65
8.	Prihod od prodaje nekretnine - k.č.br. 2209/7 upisano u zk.ul.2065 k.o. Matulji, i to 5. suvlasnički dio: 3533/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) Stan S4 na 2. katu, ukupne površine 73,35 m2, u elaboratu označen plavom bojom	629.000,00	12,52
UKUPNO		5.024.720,00	100,00

A)

Troškovi koji **izravno** terete predmet razlučnog prava.....**6.910,99kn**

1.	<b>Kom. naknada i vodna naknada do 30.03.2021</b>	<b>5.706,27kn</b>
2.	<b>Fiksni dio –voda (Libukom Jurdani d.o.o.) do 30.03.2021.</b>	<b>1.204,72kn</b>

B)

Troškovi koji **razmjerno** terete predmet razlučnog prava .....**95.512,00.kn**

**a)Troškovi stečajnog postupka** **100 %** **19,03%**

1.	Nagrada steč. upravitelju( bruto +7,5 %dop. ZO)	410.094,44kn	78.040,97kn
2.	Nagrada privremenog steč. upravitelja + 7,5%dop.Z.O.	5.375,00kn	1.022,87kn
3.	Trošak stečajnog upravitelja u bruto po rj.suda	3.332,04 kn	634.10 kn
	<b>UKUPNO</b>	<b>415.801,48kn</b>	<b>79.697,94kn</b>

**b) Ostale obveze stečajne mase**

1.	Knjigovodstvene usluge do 30.6.2021)	25.800,00kn	4.909,74kn
2.	Stvarni trošak steč.upravitelja po rj.suda	4.785,64kn	910,70 kn
3.	Trošak javnog bilježnika	266,25kn	50,70kn
4.	Trošak elektroničke javne dražbe	10.400,00kn	1.979,12kn
5.	Trošak arhiviranja dokumentacije	2.187,50 kn	416,28kn
6.	Vodna naknada – izravna naplata FINA	9.661,14	1.838,52kn
7.	Rezerviranje sredstava <b>za predvidive</b> troškove Za trošak knjig. usluga od.1.7.2021. do zaključenja stečaja (15,000,00kn) bankovnu naknadu (1.000,00) trošak steč. upravitelja, (2.000,00), kom. i vodna naknada od 01.04.2021. pa nadalje do predaje kupcu, (1.000,00 kn) te kamata na vodnu i komunalnu naknadu do dana isplate	30.000,00kn	5.709,00kn

(1.000,00kn),i eventualne <b>nepredvidive</b> troškove od 10.000,00kn		
<b>UKUPNO (1. do 7.</b>	<b>83.100,53</b>	<b>15.814,06</b>

**Sveukupno B a)+ Bb) =418.801,48+83.100,53=501.902,01kn**

Troškovi unovčenja koji terete predmetne nekretnine **u cijelosti** jesu troškovi komunalne naknade i naknade za uređenje voda, **fiksni dio –voda (Libukom Jurdani d.o.o.) do 30.03.2021** u iznosu od **6.910,99kn.**

Troškovi koji **razmjerno** terete nekretninu (opći troškovi stečajnog postupka), obuhvaćaju troškove bruto nagrade stečajnoj upraviteljici zajedno s pripadajućim doprinosima u iznosu od 410.094,44kn kn ( sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima) , trošak nagrade privremenoj stečajnoj upraviteljici u iznosu od 5.375,00 kn ( nije još donijeta odluka suda), naknada troškova stečajnoj upraviteljici ( bruto prijevoz) u iznosu od 3.332,05 kn , prema rješenju suda, daljnji stvarni trošak stečajne upraviteljice u iznosu od 4.785,64kn sukladno rješenju suda, trošak javnog bilježnika u iznosu od 266,25kn, trošak elektroničke javne dražbe u visini od 10.400,00 kn, trošak knjigovodstvenih usluga do 30.06.2021., u iznosu od 25.800,00 kn, trošak arhiviranja dokumentacije u iznosu od 2.187,50 kn, trošak naknade za uređenje voda ( izravna naplata - ovrha) putem Fine, u iznosu od 9.661,14 kn te rezerviranje sredstava za predvidive troškove( knjigovodstvene usluge, trošak daljnje komunalne naknade i naknade za uređenje voda, trošak fiksnog dio voda , kamate na trošak komunalne naknade i naknade za uređenje voda, na fiksnog dio voda, do dana isplate, stvarni trošak stečajnog upravitelja), i nepredvidive troškove sve u iznosu od 30.000,00kn, a što sve ukupno iznosi 501.902,01 kn.

Kako su nekretnine koje su predmetom ove prodaje unovčene za iznos od **956.250,00kn**, njihov udio u cjelokupnoj stečajnoj masi iznosi 19,03 % ( 956.250,00/ 5.024.750,00 x100).

Stoga, razmjeran iznos troška koji se namiruje iz cijene postignute za prodane nekretnine iznosi **95.512,00.kn** kn(19,03% od 501.902,01)

**Stečajna masa se namiruje iznosom od 102.422,99kn (95.512,00.kn kn +6.910,99kn).**

Prema Izvješću Fine jedini ponuditelj za predmetnu nekretninu bio je B2 Kapital d.o.o., s valjanom ponudom od **956.250,00kn**, koji je podneskom predložio da ga se sukladno članku 247. Stavku 1. Stečajnog zakona u vezi s člankom 107. Ovršnog zakona rješenjem o dosudi oslobodi polaganja kupovnine. **Budući da razlučni vjerovnik ne može biti oslobođen od polaganja kupovnine i za iznos troška unovčenja, dostavlja se obračun troška unovčenja predmetne nekretnine u iznosu od 102.422,99kn**, te se predlaže da se o navedenom iznosu troška unovčenja konačno još raspravi na ročištu za namirenje.

Nada Barišić, steč. upraviteljica

**Prilozi:**

- 1.- dokumentacija Općine Matulji za komunalnu i vodnu naknadu, rješenja, očevidnik FINE
2. Obračun dugovanja Libukom Jurdani d.o.o. do 30.03.2021.

## Napomena:

Ostala dokumentacija vezano za troškove unovčenja priložena je uz Obračun troškova za stan od 85,22m<sup>2</sup> , u prizemlju