

**Stečajna masa iza AGRO DOBRA d.o.o.
OIB 13191965689
Zagreb, Bleiweisova ulica 21**

**REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**

18. St-118/2021

ZAGREB

**PREDMET: OBRAČUN TROŠKOVA PO 254. SZ („NN“ 71/15, 104/17), Z.U. 745,
k.č. 1045/3, k.o. Zagradci**

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu od 13. lipnja 2022. pod posl.br. 18 St-118/2021-62 kupcu Željki Čučković iz Zagreba, Brune Bušića 34, OIB 22478606744 dosuđena je nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Karlovcu, Zemljišnoknjižni odjel Karlovac, z.k.ul. 745, k.č.br. 1045/3 k.o. Zagradci, u naravi pašnjak Jelaša u Jelaši, površine 267 čhv; 6. suvlasnički dio 10/20 za iznos od 1.003,20 kn.

Sukladno čl. 254. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17) stečajna upraviteljica u nastavku izlaže obračun troškova unovčenja predmetne nekretnine na kojoj postoji upisano razlučno pravo.

Sukladno čl. 254. stavak 3. SZ trošak unovčenja predmeta razlučnog prava određuje se paušalno u iznosu od 5% od utrška, a ako su stvarni troškovi 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.

Prema pravnom stajalištu Visokog trgovačkog suda RH prihvaćenom na sjednici 19. lipnja 2009., preporuka je da se u troškove unovčenja predmeta razlučnog prava obračunava i troškove koji nisu u izravnoj vezi s unovčenjem stvari na kojoj postoji razlučno pravo, ali su nastali povodom i radi tih stvari, u razmjernom iznosu s vrijednosti na kojoj postoji razlučno pravo u odnosu na vrijednost ostale stečajne mase.

Prema tome **izravni troškovi koji terete predmetnu nekretninu su:**

1. FINA (provođenje elektroničke dražbe) u iznosu od 300,00 kn (ukupan iznos za provođenje elektroničke javne dražbe iznosi 1.500,00 kn, pa je $1.500,00 / 5 = 300,00$ kn).
2. Procjena nekretnine 3.125,00 kn (ukupan iznos procjene za 6 nekretnina 18.750,00 kn, $18.750,00 / 6 = 3.125,00$ kn, dakle procjena svake nekretnine pojedinačno iznosi 3.125,00 kn)
3. Putni trošak stečajnog upravitelja 680,68 kn (dolazak na ročište za diobu kupovnine, ukupni trošak 3.402,40 kn¹, $3.402,40 / 5 = 680,68$ kn)

Dakle, ukupan iznos troškova unovčenja koji izravno terete predmetnu nekretninu je 4.105,68 kn.

Neizravni troškovi u ukupnom iznosu:

1. Knjigovodstvene usluge u iznosu od 13.000,00 kn (800,00 kn + PDV 01.06.2021-30.06.2022)
2. Bankarska naknada 500,00 kn
3. Sudska pristojba u iznosu od 2.000,00 kn
4. Nagrada stečajnom upravitelju u bruto iznosu od 93.835,85 kn
5. Doprinos na nagradu stečajnom upravitelju u iznos od 7.037,69 kn
6. Arhiviranje dokumentacije 2.000,00 kn
7. Putni trošak stečajnog upravitelja, ukupni trošak 3.403,40 kn² (dolazak na ispitno/izvještajno ročište)
8. Porez na dobit u iznosu od 75.000,00 kn³

Neizravni troškovi koji terete predmetnu nekretninu utvrđuju se razmjerno vrijednosti nekretnine na kojoj postoji razlučno pravo u odnosu na ukupnu stečajnu masu. U konkretnom slučaju **vrijednost predmetne nekretnine** upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Karlovcu, Zemljišnoknjižni odjel Karlovac, z.k.ul. 745, k.č.br. 1045/3 k.o. Zagradci, u naravi pašnjak Jelaša u Jelaši, površine 267 čhv; 6. suvlasnički dio 10/20 iznosi 1.003,20 kn. **Prema tome predmetna nekretnina sudjeluje s 0,11 % ($1.003,20 / 922.948,10 \times 100 = 0,11\%$) u ukupnoj stečajnoj masi.**

Naime, ukupna stečajna masa u ovom predmetu prema procjeni stečajne upraviteljice iznosi 922.948,10 kn, od čega se iznos od 1.003,20 kn odnosi na predmetnu nekretninu, iznos od 142.906,32 kn⁴ odnosi se na nekretninu upisanu u ZU

¹ Split – Zagreb 408 km x 2 kn/km = 816,00 kn, Zagreb – Split 408 x 2 kn/km = 816,00 kn, cestarina 362,00 kn, dnevnicarica 200,00 kn, ukupno 2.194,00 kn neto, odnosno ukupni trošak 3.402,50 kn

² Split – Zagreb 408 km x 2 kn/km = 816,00 kn, Zagreb – Split 408 x 2 kn/km = 816,00 kn, cestarina 362,00 kn, dnevnicarica 200,00 kn, ukupno 2.194,00 kn neto, odnosno ukupni trošak 3.402,50 kn

³ Prema procjeni prihoda i rashoda u ovom stečajnom postupku može se očekivati iznos od cca 75.000,00 kn kojih će se imati platiti na ime poreza na dobit.

⁴ Prema rješenju TS Zagreb od 13. lipnja 2022. pod posl.br. St-118/2021-60

608/A k.o. Vinski Vrh, iznos od 1.459,76 kn⁵ odnosi se na nekretninu upisanu u ZU 744 k.o. Zagradci, iznos od 22.819,10 kn⁶ odnosi se na nekretninu upisanu u ZU 850 k.o. Vinski Vrh, iznos od 4.759,72 kn⁷ odnosi se na nekretninu upisanu u ZU 880 k.o. Vinski Vrh. S obzirom da nekretnina upisana u ZU 1182 k.o. Vinski Vrh još nije unovčena u stečajnom postupku, stečajna upraviteljica procjenjuje da će se unovčiti za iznos od 750.000,00 kn⁸. Potonja nekretnina procijenjena je po ovlaštenom sudskom vještaku u stečajnom postupku na iznos od 2.273.258,48 kn (procjena iz 08/2021), a ista je procijenjena u ovršnom postupku (OVR-1831/2012 OS Karlovac) na iznos od 520.000,00 kn (procjena iz 11/2015), te se u ovršnom postupku na javnoj dražbi održanoj u travnju 2016. nije prodala za 2/3 vrijednosti (druga dražba nije održana).

U nastavku se prikazuje tabelarni prikaz troškova unovčenja koji terete nekretninu razmjerno vrijednosti predmetne nekretnine u odnosu na ukupnu stečajnu masu.

Tablica 1. Tabelarni prikaz troškova unovčenja koji terete predmetnu nekretninu razmjerno vrijednosti predmetne nekretnine u odnosu na ukupnu stečajnu masu

k.o. Zagradci zk.ul. 745			
Red. br.	Stavka	Trošak u 100% iznosu u kn	Razmjerni trošak 0,11 %, u kn
1.	Knjigovodstvene usluge	13.000,00	14,13
2.	Bankarska naknada	500,00	0,54
3.	Sudska pristojba	2.000,00	2,17
4.	Nagrada stečajnom upravitelju u bruto iznosu	93.835,85	102,00
5.	Doprinos na nagradu stečajnom upravitelju	7.037,69	7,65
6.	Arhiviranje dokumentacije	2.000,00	2,17
7.	Porez na dobit	75.000,00	81,52
	UKUPNO	193.373,54	210,19

Ad 1. Knjigovodstvene usluge

Ad 2. Trošak vođenja žiro računa

⁵ Prema rješenju TS Zagreb od 13. lipnja 2022. pod posl.br. St-118/2021-61

⁶ Prema rješenju TS Zagreb od 13. lipnja 2022. pod posl.br. St-118/2021-63

⁷ Prema rješenju TS Zagreb od 13. lipnja 2022. pod posl.br. St-118/2021-64

⁸ VTS RH Pž-2026/2018 ...“To iz razloga što je procijenjena vrijednost apstraktna kategorija koja služi kao parametar za početak prodaje, a stvarnu vrijednost neke imovine pokazuje (određuje) tržište. Procijenjena vrijednost ne smije se uzeti kao gotova činjenica za izračun visine sudjelovanja pojedine imovine u ukupnoj stečajnoj masi. Taj se izračun može vršiti samo na temelju egzaktnih podataka, tj. ma temelju novčanih sredstava ostvarenih prodajom....Zbog toga sud poklanja vjeru procjeni stečajnog upravitelja kao osobe koja je najbolje upoznata sa stanjem imovine dužnika koja ulazi u stečajnu masu, njezinom stvarnom vrijednosti i interesu tržišta....“

Ad 3. Paušalna pristojba Sukladno Zakonu o sudskim pristojbama NN 74/95, 57/96, 137/02, (26./03), 125/11, 112/12, 157/13, 110/15) paušalna pristojba plaća se u stečajnom postupku od zbroja iznosa koji su upotrijebljeni ili su na raspolaganju za podmirenje dugova stečajne mase (diobne mase) 2%, ali ne više od 2.000,00 kuna.

Ad 4. Sukladno čl. 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna nagrade stečajnim upraviteljima („NN“ 105/15) obračunata nagrada stečajnom upravitelju u bruto iznosu od kn.

		osnovica za obračun	%	iznos
	do 100.000,00 kn	100.000,00 kn	16	16.000,00 kn
na razliku 100.000,01	do 300.000,00 kn	199.999,99 kn	12	24.000,00 kn
na razliku 300.000,01	do 500.000,00 kn	199.999,99 kn	10	20.000,00 kn
na razliku 500.000,01	do 922.948,10 kn	422.948,09 kn	8	33.835,85 kn
				Ukupno bruto 93.835,85 kn

Ad 5. Doprinos za zdravstveno osiguranje 7,5 % (na nagradu stečajnom upravitelju)

Ad 6. Arhiviranje dokumentacije

Dakle, ukupan iznos troškova unovčenja koji neizravno terete predmetnu nekretninu je 210,19 kn.

Prema tome, kako su u konkretnom slučaju stvarno nastali troškovi unovčenja znatno viši, predlaže se da se sukladno čl. 254. SZ odrede u iznosu od 4.315,87 kn (4.105,68 kn + 210,19 kn = 4.315,87 kn), iz čega proizlazi da kupovna nije dostata ni za namirenje troškova unovčenja. Stoga se predlaže cjelokupan iznos kupovine doznačiti u korist Stečajne masa iza AGRO DOBRA d.o.o., iz kojeg iznosa će se barem djelomično namiriti troškovi unovčenja.

Razlučni vjerovnik REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, Zagreb, Katančićeva 5, OIB 18683136487 neće se namirivati iz predmeta prodaje, budući kupovna nije dovoljna ni za namirenje troškova unovčenja.

U Splitu, 03. srpnja 2022.

Ada Rajković
Stečajna upraviteljica