

**PUNTA INTERNACIONAL d.o.o, u stečaju**  
Umag, Šetalište Vladimira Gortana 5  
OIB: 92276137953

Umag, 5. travnja 2023.

Na posl. br: 14 St-926/13

**TRGOVAČKOM SUDU U RIJECI**  
**Za stečajnog suca VERU JELENOVIĆ**

**Predmet: Obračun troškova unovčenja nekretnine k.č.br. 2234 k.o. Umag**

**I** Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci, posl. br. 14 St-926/2013-253 od 30. siječnja 2023, nekretnina stečajnog dužnika oznake k.č.br. 2234 k.o. Umag prodana je za iznos od 880.616,57 Eur (6.635.005,55 Kn).

Temeljem odredbe čl. 254. st. 3. Stečajnog zakona dostavljam obračun troškova unovčenja navedene nekretnine.

**II Troškovi unovčenja koji se odnose samo na predmetnu nekretninu oznake k.č.br. 2234 k.o. Umag**

**1.)** Komunalna naknada koja se odnosi na predmetnu nekretninu, za razdoblje od otvaranja stečajnog postupka, 10. lipnja 2015, pa do kraja veljače 2023. iznosi: glavnica: 9.876,30 Eur (74.412,98 Kn), zakonske zatezne kamate: 1.585,43 Eur (11.945,42 Kn), ukupno: **11.461,73 Eur (86.358,40 Kn).**

Prilog: Knjigovodstvena kartica za komunalnu naknadu (iznosi su označeni markerom)

**2.)** Naknada za uređenje voda koja se odnosi na predmetnu nekretninu, za razdoblje od otvaranja stečajnog postupka, 10. lipnja 2015, pa do kraja veljače 2023. iznosi: glavnica: 3.695,27 Eur (27.842,00 Kn), zakonske zatezne kamate: 182,89 Eur (1.377,98 Kn), ukupno: **3.878,16 Eur (29.220,00 Kn).**

Prilog: Knjigovodstvene kartice za naknadu za uređenje voda  
(za poslovni prostor br. 064165 i 064173)

3.) Tijekom stečajnog postupka proveden je postupak legalizacije zgrade na k.č.br. 2234 k.o. Umag, u kojem postupku su plaćene slijedeće naknade: naknada za izradu arhitektonskog snimka izvedenog stanja zgrade u iznosu od 2.022,03 Eur (15.235,00 Kn) bez PDV-a, naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru u iznosu od 74,28 Eur (559,71 Kn), komunalni doprinos u iznosu od 3.644,60 Eur (27.460,25 Kn) i vodni doprinos u iznosu od 220,58 Eur (1.662,03 Kn), ukupno **5.961,49 Eur (44.916,84 Kn)**.

Prilozi: - Račun TERRAPROJEKT d.o.o, od 20. listopada 2022.  
 - Rješenje Grada Umag, Upravnog odjela za komunalni sustav i prostorno planiranje, Klasa: UP/I-415-03/20-012/193 od 24. srpnja 2020.  
 - Rješenje Grada Umaga, Upravnog odjela za komunalni sustav, Klasa: UP/I-361-05/19-02/55 od 30. kolovoza 2019.  
 - Rješenje Hrvatskih voda, Klasa: UP/I-325-08/20-01/0018212 od 20. srpnja 2020.

4.) Naknada za izradu elaborata procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine iznosi 398,16 Eur (3.000,00 Kn), sa zakonskim zateznima kamatama u iznosu od 89,34 Eur (673,13 Kn) iznosi ukupno: **487,51 Eur (3.673,13 Kn)**.

Prilozi: - Račun sudskog vještaka Ante Bandića, od 2. srpnja 2018.  
 - Obračun zateznih kamata

5.) Naknada Financijskoj agenciji za provedbu elektroničke javne dražbe radi prodaje predmetne nekretnine iznosi **371,62 Eur (2.800,00 Kn)**.

Prilozi: - Poziv Financijske agencije na uplatu predujma za pokriće troškova prodaje elektroničkom javnom dražbom, od 12. listopada 2022.  
 - Račun Financijske agencije, od 31. listopada 2022.

Temeljem navedenog, troškovi unovčenja predmetne nekretnine, navedeni u ovoj točki, iznose ukupno **22.160,51 Eur (166.968,36 Kn)**.

### III Troškovi unovčenja predmetne nekretnine koji se namiruju razmjerno sa ostalom stečajnom masom

Osim predmetne nekretnine oznake k.č.br. 2234 k.o. Umag, stečajnu masu PUNTA INTERNACIONAL d.o.o, u stečaju čine:

R. br.	Naziv	Iznos u Eur /Kn
1.	Prodajna cijena nekretnina k.č.br: 2339, 2338/1 i etaže 64.-74. i 78. – 85. k.č.br. 2330, sve k.o. Umag, u naravi hotel Kristal u Umagu	3.031.985,03 Eur (22.844.491,25 Kn)
2.	Prodajna cijena motorne jahte, model: PERSHING 45, broj trupa: IT-ADRP4512B000, proizvođač: PERSHING S.p.A, Italia, godina gradnje: 2000, bez PDV-a:	58.408,65 Eur (440.080,00 Kn)
	Prodajna cijena poslovnog udjela u RADIO STAR TV	38.821,42 Eur

3.	d.o.o, Umag	(292.500,00 Kn)
4.	Prodajna cijena nekretnine k.č.br. 2338/2 k.o. Umag	13.546,75 Eur (102.068,00 Kn)
5.	Prodajna cijena pokretnina hotela Kristal, bez PDV-a	64.797,00 Eur (488.213,00 Kn)
6.	Procijenjena vrijednost poslovnog prostora površine 77,24 m2 u prizemlju zgrade na k.č.br. 2528/1 k.o. Umag, prema Elaboratu od veljače 2022.	160.594,59 Eur (1.210.000,00 Kn)
7.	Prihod od najma poslovnog prostora od otvaranja stečajnog postupka, 10. lipnja 2015. do 1. ožujka 2023, bez PDV-a _	90.567,33 Eur (682.379,54 Kn)
8.	Prodajna cijena vozila: BMW serija 6 M6 5.0 VIO, g. 2005, BMW X3 3.0 L, g. 2004, MINI COPER CABRIO, g. 2006, RENAULT CLIO 1.2 EXCEPTION 16V, g. 2007, VOLKSWAGEN CADDY FURGON 1.9 SD, g. 1997, moped PEUGEOT 50 SPEEDFIGHT LCD, g. 1999, moped HYOSUNG 50 SF RALLY, g. 2004, motocikl HYOSUNG 250 GT250, g 2005. i moped HYOSUNG 50 SD, g 2003, bez PDV-a	24.932,24 Eur (187.852,00 Kn)
9.	Vrijednost neprodanih vozila: VOLKSWAGEN CADDY FURGON 1.9 SD, g. 1997, moped HYOSUNG 50 SF RALLY, g. 2004 i moped HYOSUNG 50 SD, g 2003, ukupne vrijednosti oko:	796,33 Eur (6.000,00 Kn)
	Ukupno	3.484.449,34 Eur (26.253.583,55 Kn)

Prilozi: - Račun izdan kupcu jahte PERSHING 45

- Račun izdan kupcu poslovnog udjela u RADIO STAR TV d.o.o.
- Elaborat procjene vrijednosti nekretnine k.č.br. 2234 k.o. Umag
- Elaborat procjene vrijednosti poslovnog prostora na k.č.br. 2528/1 k.o. Umag
- Knjigovodstvena kartica prihoda od iznajmljivanja poslovnog prostora

Temeljem navedenog, opći troškovi potrebni za vođenje stečajnog postupka, navedeni pod slijedećim točkama od 1. do 3. terete razmjerno čitavu stečajnu masu po slijedećem obračunu:

R. br.	Naziv	Iznos u Eur / Kn	Udio u ukupnoj stečajnoj masi
1.	Prodajna cijena nekretnine k.č.br. 2234 k.o. Umag	880.616,57 Eur (6.635.005,55 Kn)	20,174%
2.	Ukupna vrijednost ostale stečajne mase	3.484.449,34 Eur (26.253.583,55 Kn)	79,826%
	Ukupno	4.365.065,91 Eur (32.888.589,09 Kn)	100%

1.) Naknada za računovodstvene poslove, sa izradom temeljnih financijskih izvješća za potrebe Porezne uprave i Financijske agencije, od otvaranja stečajnog postupka, 10. lipnja 2015. do kraja veljače 2022. iznosi 157.197,54 kn, sa zateznom kamatom od dana dospijeca pa do 3. ožujka 2022, u iznosu od 32.702,20 kn, iznosi ukupno 189.899,74 kn.

Dodatno je računovodstvena firma A-KONTO d.o.o. koja je vodila računovodstvene poslove do otvaranja stečajnog postupka ovrhom naplatila naknadu za poslove sređivanja poslovnih knjiga i izradu potrebne knjigovodstvene dokumentacije i podataka na dan otvaranja stečajnog postupka, u ukupnom iznosu od 19.756,41 kn, što sveukupno iznosi 209.656,15 kn / 27.826,15 Eur.

Kao što je ranije navedeno, iz prodajne cijene predmetne nekretnine trebaju se namiriti opći troškovi navedeni u ovoj točki u visini od 20,174%, odnosno u iznosu od **5.613,64 Eur (42.296,03 Kn)**.

Prilozi: - Ugovori o djelu za obavljanje računovodstvenih poslova  
 - Knjigovodstvena kartica  
 - Obračun zateznih kamata  
 - Rješenje o ovrsi Ovr-79/17 od 28. lipnja 2017.

2.) Naknade plaća radnika kojima je radni odnos prestao nakon otvaranja stečajnog postupka, za vrijeme trajanja otkaznog roka, iznose ukupno 47.194,62 kn, što sa zateznim kamatama od dana dospijeća pa do 3. ožujka 2022., u iznosu od 19.617,47 kn, iznosi ukupno 66.812,09 kn.

Otpremnine navedenih radnika iznose 67.317,87 kn, što sa zateznim kamatama od dana dospijeća pa do 3. ožujka 2022, u iznosu od 27.634,76 kn, iznosi ukupno 94.952,63 kn.

Sveukupno, navedena potraživanja iznose 161.764,72 kn / 21.469,86 Eur .

Iz prodajne cijene predmetne nekretnine treba se namiriti opći trošak naveden u ovoj točki u visini od 20,174%, odnosno u iznosu od **4.331,33 Eur (32.634,41 Kn)**.

Prilozi: - Izračuni plaća radnika i odluke o otpremnini  
 - Obračun zateznih kamata

3.) U troškove unovčenja temeljem odredbe čl. 254. st. 3. Stečajnog zakona spada nagrada stečajnog upravitelja u ukupnom iznosu od 677.250,00 kn, po slijedećem obračunu:

Pošto je do sada unovčena imovina stečajnog dužnika, koja se sastoji od nekretnina i pokretnina, u iznosu od 4.088.175,42 Eur (30.802.357,77 Kn), temeljem odredbi čl. 6. i 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrada stečajnim upraviteljima („Narodne novine“ br. 105/15) stečajnom upravitelju pripada nagrada u iznosu od 630.000,00 Kn bruto. Pošto je plaćanje doprinosa za zdravstveno osiguranje, u visini 7,5% obračunatog na bruto iznos, odnosno u iznosu od 47.250,00 Kn, obveza isplatitelja, odnosno stečajnog dužnika, ukupan iznos se treba izdvojiti u stečajnu masu s osnove nagrade stečajnom upravitelju iznosi 677.250,00 Kn / 89.886,52 Eur.

Iz prodajne cijene predmetne nekretnine treba se namiriti opći trošak naveden u ovoj točki u visini od 20,174%, odnosno u iznosu od **18.133,70 Eur (136.628,41 Kn)**.

Iako su tijekom stečajnog postupka nastali putni troškovi stečajnog upravitelja, ti se troškovi stečajnom dužniku ne zaračunavaju.

Temeljem navedenog, troškovi unovčenja predmetne nekretnine, navedeni u ovoj točki, iznose ukupno **28.078,67 Eur (211.558,74 Kn)**.

#### IV Zaključak

Troškovi unovčenja predmetne nekretnine, navedeni u točkama II i III ovog podneska, iznose ukupno 50.239,18 Eur (378.527,10 Kn).

R.br.	Troškovi unovčenja	Iznos u Eur / Kn.
1.	Troškovi unovčenja koji se odnose samo na predmetnu nekretninu, navedeni u točki II	22.160,51 Eur (166.968,36 Kn)
2.	Troškovi unovčenja nekretnine koji se namiruju razmjerno sa ostalom stečajnom masom, navedeni u točki III	28.078,67 Eur (211.558,74 Kn)
	Ukupno	50.239,18 Eur (378.527,10 Kn)

Temeljem navedenog, predlažem da se iz kupovnine postignute prodajom predmetne nekretnine oznake k.č.br. 2234 k.o. Umag u stečajnu masu izdvoji iznos od **50.239,18 Eur (378.527,10 Kn)** uplatom na račun PUNTA INTERNACIONAL d.o.o, u stečaju, br. HR2423800061110019814.

Sa poštovanjem,

**Stečajni upravitelj  
Dražen Ezgeta**