

**MEGALOS d.o.o. za ugostiteljstvo i trgovinu, u stečaju
Rijeka, Krešimirova 10**

OIB: 06409862932, zastupan po
Nadi Barišić, stečajna upraviteljica
Mirka Jengića 33, Rijeka

Žiro račun stečajnog dužnika:

IBAN: HR63 2390 0011 1012 9512 4 otvoren kod

Hrvatske poštanske banke d.d., Zagreb

U Rijeci, 12.12.2021

Na poslovni broj St-117/2019

**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. 5626 k.o. Rijeka k.č.br.644/1A i to**
3. Suvlasnički dio: 18/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) u naravi stan broj
1 na četvrtom katu katu, Agatićeva 8, Rijeka

I. Rješenjem Općinskog suda u Rijeci, posl.broj Ovr-587/2021- 26 od 3. prosinca 2021.,
utvrđeno je da su se stekli uvjeti za dosudu nekretnine –označene kao kč.br.644/1A, u naravi
zgrada mješovite uporabe u ulici Agatićeva br. 8 i dvorište i to:

3.Etaža: 18/1000 na četvrtom katu stan broj 1, sastavljen od ulaza, wc-a, kuhinje sa
blagovaonom, dnevnog boravka, predsoblja, 2 sobe i kupaonice ukupne podne površine 60,11
m2, kojemu pripadaju kao sporedni dijelovi u suterenu: garažno mjesto broj 3, spremište broj
15 podne površine 2,72 m2 i spremište broj 16 podne površine 2,72 m2 (na nacrtu oslikani
narančastom bojom, upisane u zkul.br. 5626 poduložak 3 k.o. Rijeka, te se 3.Ovrhovoditelj –
Nekretnine plus d.o.o. za upravljanje nekretninama, Varaždinska ulica I Odvojak 11,
Jalkovac, OIB56542840869 kao kupac oslobađa se kupovnine, **osim u dijelu koji se odnosi**
na iznos troškova unovčenja i utvrđenja predmetnih nekretnina, a koji iznos će biti
utvrđen rješenjem stečajnog suda – Trgovačkog suda u Rijeci povodom dostavljenog
obračuna stečajnog upravitelja ovršenika.

3.Ovrhovoditelj - kupac dužan je uplatiti iznos troškova unovčenja i utvrđenja sukladno
rokovima i uvjetima navedenim u rješenju stečajnog suda – Trgovačkog suda u Rijeci.

Kupac je ujedno i prvi založni vjerovnik za navedene nekretnine koje su predmet ovršnog
postupka i ponudio je **najvišu kupovnu cijenu i to u iznosu od 1.100.000,00kn.**

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.

Osim navedene nekretnine, stečajnu masu dužnika čine i nekretnine – garažna mjesta u poslovno prodajnom centru (Tower centru) i zemljišta oko poslovne zgrade, te dvorišta, cesta i okoliš u odgovarajućem suvlasničkom dijelu, a koje će biti predmetom prodaje u ovršnom postupku koji se vodi na Općinskom sudu u Rijeci, pod posl.br.Ovr-833/2021, a ranije posl.br. Ovr-3501/12., a iste su procjenjene na iznos od 470.000,00kn. Sve nekretnine su opterećene založnim pravima u korist trećih osoba.

Međutim, kako se radi o nekretninama u određenim suvlasničkim djelovima za iste neće biti interesa, jer je tako bilo i u ostalim ovršnim i stečajnim postupcima gdje su se prodavali suvlasnički dijelovi ali drugačijih omjera. Tako su u stečajnom postupku dužnika **Jadran nekretnine d.o.o., u stečaju St-1567/16**, garažna mjesta u Tower centru i zemljišta oko poslovne zgrade koje su bila procjenjena po sudskom vještaku od 913.329,27kn , prodana javnim prikupljanjem ponuda za 1,00kn.

U predmetu stečajna masa iza Antika nova d.o.o. , **St-175/2020** nekretnine – garaže, dvorište i okoliš oko poslovnog centra (Tower) u odgovarajućim suvlasničkim dijelovima prodani su za iznos od 10.800,00kn(procjena bila 81.859,00kn. U predmetu Spektar d.o.o., u stečaju, posl.br. St-1515/2016 isto su prodane daleko ispod procjenjene vrijednosti.

Vrijednost unovčene nekretnine iznosi **1.100.000,00 kn**

A)

Troškovi koji **izravno** terete predmet razlučnog prava.....**11.012,70kn**

1.	Kom. naknada i vodna naknada, odvoz otpada – RI stan d.o.o. -do 31.10.21.	2.573,38kn
2.	Fiksni dio – plin Energo d.o.o.- do 31.10..21.	950,40kn
3.	Pričuva- Dogma nekretnine d.o.o.-do 31.10.21.	7.578,60kn
	UKUPNO	11.102,38kn

B)

a) Troškovi stečajnog postupka

100%

1.	Nagrada steč. upravitelju(bruto +7,5 % doprinosa) koja je obračunata u odnosu na vrijednost unovčene nekretnine	115.025.00
2.	Trošak prijevoza steč. upravitelja – bruto – rj. suda od 05.10.21.	384,70
3.	Nagrada privremenom stečajnom upravitelju (bruto+ 7,5% doprinosa za zdravstveno osiguranje)+ trošak u prethodnom postupku neto 92,54 bruto 143,56kn prema rj. suda od 16.10.2018 (st-421/18-19)	4.300,00 143,56
	UKUPNO 1.-3.)	119.853,26

b) Ostale obveze stečajne mase

1.	Knjigovodstvene usluge od otvaranja stečaja do 31.12.2021. račun	8.500,00
2.	Bankovna naknada	1.000,00
3.	Trošak javne objave	-
4.	Trošak procjene nekretnina	-
5.	Trošak provedbe elektroničke javne dražbe	-
6.	Stvarni trošak stečajnog upravitelja(pečat, poštarina, biljezi, pristojbe, tel...) prema rj. suda od 05.10.2021.	1.894,55
7.	Troškovi arhiviranja dokumentacije (ponuda Monument br.2021-00034 od 05.10.2021)	2.187,50
8.	Povrat uplaćenog predujma za troškove stečajnog postupka Uplaćena sredstva su na računu TS, pa će ih isti i vratiti uplatiteljima	
10.	Trošak odvjetnika za zastupanje u parničnom postupku radi iseljenja i naknade i pristojbe, a koji postupak je vezan uz unovčenu nekretninu (P-124/21)	12.000,00
11.	Ostalo- predvidivi troškovi za zateznu kamata na dospjele obveze za kom. i vodnu naknadu, smeće, pričuvu i plin, te daljnje obveze za plaćanje kom. i vodne naknade , smeća, pričuve i plina sve dok se te obveze ne prenesu na novog vlasnika	5.000,00
12.	Ostalo- predvidivi troškovi do zaključenja stečaja trošak knjig. usluga, stvarni trošak steč. upravitelja i trošak prijevoza sudska pristojba prema Tar.br.25. Uredbe o tarifi sudskih pristojbi	25.000,00
13.	UKUPNO	55.582,05

Troškovi unovčenja koji terete predmetne nekretnine **u cijelosti** jesu: troškovi komunalne naknade i naknade za uređenje voda u iznosu od **2.573,38kn**, trošak plina – **950,40 kn**, trošak pričuve (Dogma upravljanje d.o.o.) **u iznosu od 7.578,60kn** Nagrada steč. upravitelju(bruto +7,5 % doprinosa) koja je obračunata u odnosu na vrijednost unovčene nekretnine, u iznosu **od 115.025.00kn**, **trošak odvjetnika za zastupnje vezan za navednu nekretninu 12.000,00kn** i predvidivi troškovi do zaključenja **stečaja 5.000,00kn** koji se odnose na kamate i režijske troškove vezane uz predmetnu nekretninu do predaje iste kupcu, što sve **ukupno iznosi 143.127,38kn.**

Troškovi koji **razmjerno** terete nekretninu (opći troškovi stečajnog postupka), trošak nagrade privremenoj stečajnoj upraviteljici u iznosu od **4.300,00 kn** (bruto+ 7,5% doprinosa za zdravstveno osiguranje)- prema rj. od 16.10.2018. (St-421/18) , te trošak prema istom rješenju od bruto **143,56kn**, a što je isplaćeno iz sredstava Fonda za namirenje troškova

stečajnog postupka Trgovačkog suda, u koji treba uplatiti povrat isplaćenog iznosa, trošak prijevoza stečajnoj upraviteljici u iznosu od bruto **384,70kn**, stvarni trošak stečajnog upravitelja(pečat, poštarina, biljezi, pristojbe, tel...) a sve prema rj. suda od 05.10.2021. u neto iznosu **od 1.894,55 kn**, knjigovodstvene usluge u iznosu **od 8.500,00kn**, bankovna naknada u iznosu **od 1.000,00kn**, trošak arhiviranja u iznosu od **2.187,50kn**, te ostali predvidivi i nepredvidivi troškovi do zaključenja stečaja u iznosu od **25.000,00kn**, što sve **ukupno iznosi 43.410,31kn.**

Troškovi koji nisu u izravnoj vezi s unovčenjem stvari, ali su kao opći troškovi nastali radi cjelokupne stečajne mase i oni se namiruju iz cijene postignute prodajom stvari razmjerno vrijednosti stvari na kojoj postoji različito pravo u odnosu na ostalu stečajnu masu.

U stečajnom je postupku stečajni upravitelj dužan skrbiti o cjelokupnoj imovini stečajnog dužnika koja ulazi u stečajnu masu.

S obzirom na vrijednost preostalih nekretnina koje ulaze u stečajnu masu, a uzimajući u obzir da se radi o suvlasničkim dijelovima, a koje će biti predmetom prodaje u ovršnom postupku koji se vodi na Općinskom sudu u Rijeci, pod posl.br.Ovr-833/2021 i za koje je za pretpostaviti da neće biti baš interesa za njihovu kupovinu, i iste će se prodati za daleko nižu cijenu u odnosu na procjenjenu, pa će se kod učešća u cjelokupnoj stečajnoj masi, uzeti u obzir da će to činiti nekih 20% u odnosu na ukupan iznos stečajne mase, a preostalih 80% da se odnosi na unovčenu nekretninu,

Stoga, razmjeran iznos troška koji se namiruje iz cijene postignute za prodane nekretnine iznosi **34.728,24kn (80% od 43.410,31kn)**

143.127,38kn+34.728,00kn=177.855,62kn

Budući da će stečajni dužnik s obzirom na ostvareni prihod od prodaje predmetne nekretnine morati platiti porez na dobit u iznosu od cca 44.500,00kn, troškovima unovčenja od 177.855,62 kn treba dodati i iznos od 44.500,00 kn što sve zajedno daje iznos od 222.355,62 kn kojim iznosom se namiruje stečajna masa.

Nada Barišić, steč. upraviteljica

- Prilog1: Rješenje o dosudi OS RI posl.br. Ovr – 587/2021- od 03. prosinca 2021
- Prilog 2a) i 2b) – pregled zaduženja i računi za kom. i vodnu naknadu i odvoz smeća – RI stan d.o.o.
- Prilog 3a) i 3b) – računi Energo -plin
- Prilog 4a) i 4b) – računi Dogma nekretnine - pričuva
- Prilog 5) – nagrada stečajnom i privremenom steč. upravitelju
Troškovi steč. upravitelja, knjig. usluge, (računi knjig. obrt Modrić), arhiviranje (Ponuda Monument)

