

STEČAJNI UPRAVITELJ ZORAN OSTOVIĆ

10410 Velika Gorica, Šibenska 19, mob. 098 414221, e-mail zoran.ostovic@gmail.com

U Velikoj Gorici, 31.07.2023.

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

Stečajni predmet broj: 6. St-582/2021.

Stečajni sudac: Nada Roso

Dužnik: ELEMENT BLOK d.o.o. Zagreb, Antuna Bauera 17., OIB: 27642321767

PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA

- Obračun troškova utvrđivanja predmeta razlučnog prava i troškova unovčenja

I. Uvod

Rješenjem Naslovnog suda od 10.06.2022. određena je prodaja u stečajnom postupku, uz odgovarajuću primjenu pravila o ovrsi, na nekretninama u vlasništvu stečajnog dužnika upisanih u Zemljišnoknjižni odjel Sisak, k.o. Martinska Ves, zk.ul. 1747, i to:

- kč.br. 138 – oranica u selu, površine 2173 m²,
- kč. br. 139 – kuća broj 41 u selu, gospodarski objekt u selu, dvorište u selu i oranica u selu, površine 4673 m²,
- kč. br. 140/1 – šuma u selu, površine 72 m² i
- kč. br. 140/2 – šuma u selu, površine 72 m².

Na nekretninama je u zemljišnoj knjizi pod brojem Z-6273/2021 upisana zabilježba ovrhe, na temelju rješenja o ovrsi broj Ovr-75/2021 od 24.06.2021. Ovrhovoditelj, ovdje razlučni vjerovnik, je VAJDA d.d. Čakovec, OIB: 16257048014, Zagrebačka 4., Čakovec, iznos tražbine osigurane razlučnim pravom je 204.434,28 EUR / 1.540.310,11 HRK.

**Prilog 1 – verificirani ZK izvadak od 01.06.2022.*

**Prilog 2 – rješenje o ovrsi Ovr-75/2021 od 24.06.2021.*

Zaključkom od 15.07.2022. utvrđena je vrijednost nekretnine u iznosu od 47.249,32 EUR / 356.000,00 HRK bez poreza na promet nekretnina, te način i uvjeti prodaje.

Nakon provedene elektroničke javne dražbe nekretnine su rješenjem od 15.05.2023. dosuđene kupcu Jakov Peroš, Zaton, Gaj III 6, OIB: 26149883021, po cijeni od 25.084,83 EUR / 189.001,65 HRK. Zaključkom od 10.07.2023. određena je predaja nekretnine u posjed kupcu. Predaja je izvršena 14.07.2023.

**Prilog 3 – zapisnik o primopredaji*

II. Stečajna masa

Prema Popisu predmeta stečajne mase, stečajnu masu predstavljaju nekretnine navedene u poglavlju I. ovog podneska, i kupoprodajna cijena nekretnine sudjeluje u stečajnoj masi sa 100%.

III. Obračun troškova

U ovom postupku troškovi utvrđivanja predmeta razlučnog prava se ne određuju, jer je razlučno pravo upisano u zemljišnoj knjizi.

Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava određuju u iznosu od 5 % od utška, ali ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši odredit će se u stvarnoj visini. U ovom predmetu stvarno nastali troškovi unovčenja su znatno viši te se predlaže obračun prema stvarnoj visini, pri čemu se

troškovi koji terete nekretninu (izravni troškovi) i troškovi koji terete stečajni postupak (neizravni, opći troškovi) nadoknađuju u iznosu od 100%.

U nastavku je pregled nastalih i predvidivih troškova koji se namiruju iz sredstava ostvarenih unovčenjem nekretnine.

Troškovi unovčenja

Izravni troškovi koji terete nekretninu		
R.br.	Vrsta troška	Iznos EUR / HRK
1.	Procjena vrijednosti nekretnine	404,54 / 3.048,00
2.	Naknada Fini – elektronička javna dražba	371,62 / 2.800,00
3.	Režijski troškovi od otvaranja stečajnog postupka do primopredaje <ul style="list-style-type: none"> • <i>električna energija 291,87 EUR / 2.199,09 HRK</i> • <i>gospodarenje otpadom 30,58 EUR / 230,45 HRK</i> 	322,45 / 2.429,50
4.	Putni trošak stečajnog upravitelja, upotreba osobnog automobila na relaciji Velika Gorica – Martinska Ves – Velika Gorica, radi redovitog obilaska nekretnine (svakih 30-45 dana), procjene vrijednosti nekretnine, razgled nekretnine sa zainteresiranim kupcima, predaje u posjed kupcu, ukupno 15 puta, prijeđeno 120 km x 15 = 1.800 km <ul style="list-style-type: none"> • <i>naknada do 01.10.2022. 2,00 kn /km, prijeđeno 720 km x 2,00 kn/km = 1.440,00 HRK / 191,12 EUR</i> • <i>naknada od 01.10.2022. 3,00 kn/km, prijeđeno 1.080 km x 3,00kn/km = 3.240,00 HRK / 430,02 EUR</i> <hr style="width: 80%; margin-left: 20px;"/> <i>Ukupno putni trošak – 621,14 EUR / 4.679,98 HRK</i> <i>Porezi i doprinosi – 334,93 EUR / 2.523,53 HRK</i>	956,07 / 7.203,51
Izravni troškovi sveukupno		2.054,68 / 15.480,99
Opći troškovi koji terete stečajni postupak		
R.br.	Vrsta troška	Iznos EUR / HRK
1.	Uplaćeni predujam za pokriće troškova stečajnog postupka – povrat predujma uplatitelju	1.327,23 / 10.000,00
1.	Nagrada za rad stečajnog upravitelja: <ul style="list-style-type: none"> a) <u>Prethodni postupak</u> <ul style="list-style-type: none"> • <i>minimalna nagrada za rad – 398,17 EUR / 3.000,00 HRK</i> • <i>doprinos za zdr. osiguranje 7,5% - 29,86 EUR / 224,98 HRK</i> • <i>ukupno nagrada bruto – 428,03 EUR / 3.225,00 HRK</i> b) <u>Stečajni postupak</u> <i>iznos unovčenja stečajne mase 25.084,83 EUR / 189.001,65 HRK</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>obračun nagrade, prema Uredbi:</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>do 100.000,00 kn - 16%.....16.000,00 HRK / 2.123,56 EUR</i> - <i>od 100.000,01 do 189.001,65 kn - 12%...10.680,00 HRK / 1.417,48 EUR</i> • <i>ukupno nagrada bruto – 3.541,04 EUR / 26.679,96 HRK</i> • <i>doprinos za zdr. osiguranje 7,5% - 265,58 EUR / 2.001, HRK</i> <hr style="width: 80%; margin-left: 20px;"/> <i>ukupno nagrada bruto – 3.806,62 EUR / 28.680,98 HRK</i> <hr style="width: 80%; margin-left: 20px;"/> <i>Sveukupno nagrada za rad u prethodnom i stečajnom postupku – 4.234,65 EUR / 31.905,97 HRK</i> 	4.234,65 / 31.905,97

2.	<p>Stvarni i predvidivi troškovi stečajnog upravitelja:</p> <p style="text-align: center;"><i>a) Prethodni postupak</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Poštarina – 6 preporučenih pošiljki – 18,17 EUR / 136,90 HRK • Biljezi – 7,69 EUR / 57,94 HRK • Putni trošak stečajnog upravitelja, pristup ročištu 15.09.2021., upotreba osobnog automobila na relaciji Velika Gorica – Osijek – Velika Gorica, prijeđeno 562 km x 2,00 kn/km = 149,18 EUR / 1.124,00 HRK, cestarina 122,00 kn x 2 = 32,38 EUR / 244,00 HRK, sveukupno putni trošak 181,56 EUR / 1.367,96 HRK <p style="text-align: center;"><i>b) Stečajni postupak</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Poštarina – 3 preporučene pošiljke – 10,59 EUR / 79,80 HRK • Izrada pečata – 17,25 EUR / 130,00 HRK • Putni trošak stečajnog upravitelja, pristup ročištu 28.12.2021., upotreba osobnog automobila na relaciji Velika Gorica – Osijek – Velika Gorica, prijeđeno 562 km x 2,00 kn/km = 149,18 EUR / 1.124,00 HRK, cestarina 122,00 kn x 2 = 32,38 EUR / 244,00 HRK, sveukupno putni trošak 181,56 EUR / 1.367,96 HRK <p style="text-align: center;"><i>c) Predvidivi troškovi (rezervacija)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Putni trošak stečajnog upravitelja, pristup na dva ročišta (ročište za namirenje, završno ročište), upotreba osobnog automobila na relaciji Velika Gorica – Osijek – Velika Gorica, predviđeno 1.124 km x 0,40 EUR/km = 449,60 EUR / 3.387,51 HRK, cestarina 16,19 EUR x 4 = 64,76 EUR / 488,00 HRK, sveukupno putni trošak 514,36 EUR / 3.875,44 HRK <hr/> <p>Ukupno stvarni i predvidivi troškovi - 931,18 EUR / 7.015,97 HRK Porezi i doprinosi – 502,12 EUR / 3.783,22 HRK Sveukupno stvarni i predvidivi troškovi: 1.433,30 EUR / 10.799,20 HRK</p>	1.433,30 / 10.799,20
3.	<p>Knjigovodstvene usluge prema Ugovoru s knjigovodstvenim servisom</p> <ul style="list-style-type: none"> • 26,54 EUR / 200,00 HRK kvartalno, 01.01.2022. – 01.01.2024. = 212,36 EUR / 1.600,00 HRK <p style="text-align: center;"><i>a) Predvidivi trošak (rezervacija)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Javna objava GFI =30,52 EUR / 230,00 HRK 	242,88 / 1.830,00
4.	Paušalna sudska pristojba, prema Uredbi o tarifi sudskih pristojbi	265,44 / 2.000,00
5.	<p>Naknada banci za vođenje računa</p> <ul style="list-style-type: none"> • Do 10.02.2023.....36,63 EUR / 276,00 HRK <p style="text-align: center;"><i>a) Predvidivi trošak (rezervacija)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Od 10.02.2023. do zaključenja stečajnog postupka....65,00 EUR / 480,00 HRK 	101,63 / 765,73
	Opći troškovi sveukupno	7.605,13 / 57.300,85
	Troškovi unovčenja (izravni + opći troškovi)	9.659,81 / 72.781,84

*Prilog 4 – izravni troškovi – procjena vrijednosti, naknada Fini, režijski troškovi – računi

*Prilog 5 – izravni troškovi – putni trošak – putni nalozi

*Prilog 6 – opći troškovi – stvarni troškovi stečajnog upravitelja – prethodni postupak – računi, putni nalog

**Prilog 7 – opći troškovi - stvarni troškovi stečajnog upravitelja – stečajni postupak – računi, putni nalog*

**Prilog 8 – opći troškovi – knjigovodstvene usluge, naknada banci – Ugovor, izvodi s transakcijskog računa*

IV. Suglasnost razlučnog vjerovnika

Predmetni obračun troškova unovčenja dostavljen je razlučnom vjerovniku na razmatranje. Elektroničkom porukom od 28.07.2023. razlučni vjerovnik iskazao je suglasnost.

**Prilog 9 – suglasnost razlučnog vjerovnika*

V. Raspodjela utrška

Kako su stvarni troškovi unovčenja znatno viši od paušalnih 5% od utrška, predlaže se:

- obračunate stvarne troškove unovčenja u iznosu od **9.659,81 EUR / 72.781,84 HRK** uplatiti na žiro račun stečajnog dužnika, IBAN: HR3823600001102951572, Zagrebačka banka;
- s preostalim dijelom kupovnine u iznosu od **15.425,02 EUR / 116.219,81 HRK** djelomično namiriti tražbina razlučnog vjerovnika VAJDA D.D. Čakovec, OIB: 16257048014, Zagrebačka 4. Čakovec, prvenstveni red upisa u zemljišnu knjigu Z-6723/21 od 24.06.2021. g.

VI. Prijedlog

Predlaže se da sud zaključkom odredi ročište za namirenje nakon prodaje u stečajnom postupku, za nekretnine upisane u Općinskom sudu u Sisku, Zemljišnoknjižni odjel Sisak, k.o. Martinska Ves, zk.ul. 1747, kč.br. 138, 139, 140/1 i 140/2.

Stečajni upravitelj:

Zoran Ostović