

Nadležni sud: Trgovački sud u Rijeci
Posl. br.: St-386/2021
Stečajni dužnik: CEDAR d.o.o. u stečaju Kastav, Istarska cesta 1.
OIB: 17113221373

Predmet: Obračun troškova unovčenja nekretnina opterećenih razlučnim pravom
(čl. 254. SZ-a)

U stečajnom postupku pred Trgovačkim sudom u Rijeci posl. br: St-386/2021 nad stečajnim dužnikom Cedar d.o.o. u stečaju, na elektronskoj javnoj dražbi provedenoj putem Financijske agencije, temeljem zaključka o prodaji, te donesenog rješenja o dosudi dana 03.03.2023.g., izvršena je prodaja nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci Zemljišnoknjižni odjel Rijeka u ZK ulošku broj: 4775 K.o. Kastav na k.č. 3283/1 i k.č. 3283/2 i stvari koje se nalaze u poslovnoj zgradi, u ukupnom iznosu od 1.707.490,65 eura / 12.865.088,30 kuna (fiksni tečaj konverzije: 7,53450).

Stečajna upraviteljica, temeljem članka 254. Stečajnog zakona, dostavlja Sudu obračun troškova unovčenja predmeta na kojem postoji razlučno pravo, sve sukladno članku 248. Stečajnog zakona.

Sukladno čl. 254. Stečajnog zakona stečajna upraviteljica predlaže da se iz kupovnine namire troškovi prema obračunu troškova kako slijedi.

Troškove unovčenja nekretnine terete izravni troškovi unovčenja iz članka 254. SZ-a u 100% iznosa.

I Izravni troškovi unovčenja

Red. Br.	Naziv	Ukupno / kn	Ukupno / eur
	I Izravni troškovi		
	Režijski troškovi		
1.	HEP Elektra d.o.o.	39.464,62	5.237,86
2.	KD Vodovod i kanalizacija d.o.o.	367,00	48,77
3.	Grad Kastav	24.030,66	3.189,42
	Troškovi održavanja nekretnine		
4.	Termomax d.o.o.	625,00	82,95
5.	KSU d.o.o.	1.000,00	132,72
6.	Securitas Hrvatska d.o.o.	825,00	109,50
7.	Zaštita Jukić	5.088,75	675,39
8.	Kala art d.o.o.	4.417,25	586,27
9.	4Dfuture	3.390,52	450,00
10.	FINA	2.800,00	371,62
	UKUPNO:	82.008,80	10.884,44
	Rezervacija za moguće nepredvidljive troškove	25.000,00	3.318,07
	UKUPNO I I II	107.008,80	14.202,51

Režijski troškovi i troškovi održavanja nekretnine proizlaze iz evidentiranih obaveza sukladno računima distributera, a koje prileži ovom obračunu.

Rezervacija za moguće – nepredvidljive troškove obzirom da u vrijeme sastava ovog obračuna troškova nije moguće imati sve konkretne podatke o tome postoje li još obveze koje bi mogle teretiti nekretninu. Iz tog se razloga u obračun troškova dodaje 3.318,07 € /25.000,00 kn na ime nepredvidivih troškova. Nakon konačnog obračuna možebitni višak sredstava biti će vraćen vjerovniku za troškove unovčenja nekretnina iz čl. 254. SZ-a u odnosu na stvarno ostvarene troškove.

II Opći troškovi unovčenja nekretnina

Troškove unovčenja terete i svi drugi troškovi stečajnog postupka koji se namiruju na teret stečajne mase, a vezani su uz provedbu postupka. Navedeni troškovi u bitnom obuhvaćaju troškove knjigovodstvenih usluga, troškovi platnog prometa, troškovi poštarine i drugih materijalnih troškova, nagradu stečajnog upravitelja, arhiviranje poslovne dokumentacije i drugi opći troškovi postupka.

Obračun sudjelovanja u općim troškovima stečajnog postupka, iako proizlazi iz vrijednosti unovčene predmetne nekretnine, zbog činjenice da u stečajnoj masi postoji još neunovčene imovine potrebno je raspodijeliti alikvotno prema učešću u ukupno ostvarenoj stečajnoj masi.

Obzirom da nije izvjestan iznos za koji će se unovčiti neunovčena imovina kao očekivani iznos unovčenja uzeta je procijenjena vrijednost imovine u funkciji uspostave predvidive strukture stečajne mase radi određivanja strukture rasporeda općih troškova postupka kao troška unovčenja iz čl. 254. SZ-a

Red br	I Struktura očekivane visine unovčene stečajne mase Imovina	Osnovica / Eur	Učešće %
1.	Teretna vozila	113.219,60	
2.	Roba sa skladišta	54.682,00	
3.	Pilanski kompleks Vrbovsko - ggrađevinski dio (zemljište i zgrade) cijelog kompleksa u Vrbovskom uključujući i zgradu kogeneracije + cjelokupna oprema / prema procjeni br. 1-21-6-4186	27.115.607,00	
4.	EWD linija - oprema za okrajčivanje Vario Line 170., god. 2014., Esterer WD GmbH	1.858.119,32	
5.	EWD linija - oprema za okrajčivanje i razdvajanje, god. 2014., Esterer WD GmbH	340.664,30	
6.	Nekretnine - 3 kuće, garaža i zemljišta u Vrbovskom, upisane u zk.ul. 77, 2197 i 999	124.237,00	
7.	Nekretnina K.o. Gomirsko Vrbovsko	131.750,00	
8.	Strojevi, uređaji, oprema i linija za obradu drva	205.702,00	
	Ukupno I:	29.943.981,22	94,60 %
	II Unovčena imovina razlučnog vjerovnika		
9.	Poslovna zgrada upisana u Zemljišnoknjižni odjel Rijeka Općinskog suda u Rijeci zk.ul.br: 4775 K.o. Kastav, k.č. 3283/1 i k.č.3283/2 - uredski namještaj i oprema		
	Ukupno II	1.707.490,65	5,40 %
	Ukupna imovina stečajnog dužnika I+II	31.651.471,87	100,00 %

Osnovni ključ za prijenos općih troškova stečajnog postupka na unovčenje pojedine nekretnine je učešće svake pojedine unovčene imovine u ukupno unovčenoj stečajnoj masi, odnosno očekivanoj visini unovčenja stečajne mase.

Kako se radi o istom razlučnom vjerovniku koji se namiruje na ovoj kao i na još neunovčenoj imovini, to eventualno odstupanje pri utvrđivanju razmjera učešća u ukupnoj stečajnoj masi u slučaju promjene stvarne tržišne vrijednosti nakon unovčenja ostale imovine, u konačnosti neće utjecati na ukupnu visinu namirenja istog razlučnog vjerovnika, već strukturno na raspored općih troškova postupka.

Bruto trošak isplate nagrade stečajnog upravitelja, određen je Uredbom o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnom upravitelju (NN 105/15). Obračun nagrade izvršen je sukladno odredbi članka 7. Uredbe na osnovu dosad unovčene imovine. Osnovica za obračun iznosi 12.865.088,30 kn, te je sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima s osnove vrijednosti unovčene stečajne mase obzirom na osnovicu predviđena maksimalna nagrada stečajnom upravitelju koja iznosi najviše 630.000,00 kuna .

Obračunata bruto nagrada se uvećava za daljnji trošak isplate na teret isplatitelja (stečajnog dužnika) u visini obveznih doprinosa za zdravstveno osiguranje na bruto iznos od 7,5%

Bruto iznos	630.000,00 kn
Dop. ZDRAVSTVENO 7,50%	47.250,00
Ukupni trošak	677.250,00 kn / 92.205,58 eur

Trošak arhiviranja dokumentacije određen je na osnovu prikupljenih ponuda za pohranu i čuvanje dokumentacije.

Slijedom navedenog, obračun nagrade i pripadajućeg dijela, te trošak arhiviranja dokumentacije razvrstani su u opće troškove koji se razmjerno prenose na trošak unovčenja nekretnina.

	II opći troškovi razlučni vjerovnik sudjeluje razmjerno u postotku vrijednosti imovine	Iznos / kn	Iznos / eur
1.	place radnika bruto	735.516,31	97.619,79
2.	HPT	605,90	80,42
3.	Bankovne naknade	6.016,27	798,50
4.	Odvjetničke usluge	48.125,00	6.387,28
5.	Računovodstvene usluge	26.787,50	3.555,31
6.	Telefonski troškovi	5.536,50	734,82
7.	Pristojbe	4.550,00	603,89
8.	obveze HGK	26 111,28	3.465,56
9.	nagrada za poslove obavljene u prethodnom st.postupku prema rješenju suda St-386/2021-7, naknada troskova st.up. prema rješenju St-386/2021-129	15.386,00	2.042,07
	Ukupno:		115.287,64
	Predvidivi troškovi stečajnog postupka		
	Nagrada stečajnog upravitelja sukladno odluci stečajnog suca i čl. 7 Uredbe - (predviđeno u bruto iznosu od 630.000,00 kn s osnove vrijednosti unovčene stečajne mase) ukupan trošak odnosno bruto 2 koji terete isplatitelja	677.250,00 kn	92.205,58
	Trošak arhiviranja dokumentacije	376.084,57	49.915,00

	Paušalna pristojba u stečajnom postupku, prema Tar.br.25. Uredbe o Tarifi o sudskim pristojbama	2.000,00	265,45
	Ukupno:		142.386,03 eur
	UKUPNO I i II:		257.673,67 eur
		Učešće 5,4%	13.914,38 eur

Učešće sudjelovanja u općim troškovima stečajnog postupka iznosi 5,4 % od ukupnog iznosa općih troškova odnosno 13.914,38 eur.

III Obračun troškova unovčenja (ukupno I izravni troškovi i II opći troškovi) iznosi 28.116,89 eur.

Rekapitulacija troškova unovčenja

Rekapitulacija	iznos	Iznos učešća	Iznos za isplatu
I izravni troškovi unovčenja (čl. 254. SZ-a)	14.202,51	100 %	14.202,51
II opći troškovi razlučni vjerovnik sudjeluje razmjerno upostotku vrijednosti imovine	257.673,67	5,4 %	13.914,38
SVEUKUPNO TROŠKOVI UNOVČENJA:			28.116,89 eur

IV Namirenje troškova unovčenja i razlučnog prava

Prema stanju upisa tereta u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci u ZK ulošku broj: 4775 K.o. Kastav na k.č. 3283/1 i k.č. 3283/2 upisano je razlučno pravo u korist:

- Zagrebačka banka d.d. Zagreb, Trg bana Josipa Jelačića 10, OIB: 92963223473, zaprimljeno 27.05.2016.g. pod brojem Z-8869/2016, temeljem Ugovora o založnom pravu 24.05.2016, osiguran je iznos od 1.327.000,00 EUR-a u kunsnoj protuvrijednosti uz pripadajuće kamate, naknade i troškove.

Upisani razlučni vjerovnik Zagrebačka banka d.d. dopisom od 16.03.2023.g. obavještava da nema potraživanje prema Cedar d.o.o. u stečaju, Kastav, Istarska 1. OIB: 17113221373 već da su ista sa svim pravima i obvezama ustupljena Erste & Steiermarkische banci d.d., Hrvatskoj poštanskoj banci d.d. i Hrvatskoj banci za obnovu i razvitak.

Prema stanju upisa u zemljišnim knjigama Hrvatska poštanska banka d.d. je razlučni vjerovnik sa prvenstvenim redom prema uknjižbi založnog prava od 23.10.2020.g. pod brojem Z-27163/2020) temeljem Sporazuma br. 127/20 o zasnivanju založnog prava na nekretnini od 14.10.2020, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 14.000.000,00 kn (slovima: četrnaest milijuna kuna) u protuvrijednosti EUR, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove prema uvjetima iz sporazuma.

Kako je sukladno odluci skupštine vjerovnika od 14.07.2022.g. o uvjetima i načinu unovčenja pokretnina stečajnog dužnika – uredski namještaj i skulptura prodaju skupno sa nekretninom kao jedinstvena funkcionalna cjelina uz odgovarajuću primjenu pravila stečajnog postupka za iznos od 410.756,18 kn bez PDV-a odnosno 513.445,22 kn sa uključenim PDV-om, razmjer učešća u troškovima unovčenja određuje se alikvotno prema postignutom iznosu unovčenja.

Imovina – unovčena stečajna masa	Početna prodajna cijena / kn	Učešće %	Iznos unovčenja / kn	Iznos unovčenja / eur
Upravna zgrada Kastav nekretnina upisana u ZK ulošku broj: 4775 K.o. Kastav na k.č. 3283/1 i k.č. 3283/2	12.560.000,00 kn	96,07 %	12.359.876,30	1.640.437,49
Uredski namještaj i oprema Kastav	513.445,22 kn	3,93 %	505.212,00	67.053,16
Ukupno:	13.073.445,22	100 %	12.865.088,30	1.707.490,65

Iz postignute kupovnine u iznosu od 1.707.490,65 eur, sukladno razmjeru u početnoj ukupnoj kupoprodajnoj cijeni, razlučni vjerovnik sudjeluje sa ostvarenim iznosom unovčenja za nekretninu upisanu u ZK ulošku broj: 4775 K.o. Kastav na k.č. 3283/1 i k.č. 3283/2 u visini od 1.640.437,49 eura, a dio kupovnine koji se odnosi na neopterećene pokretne - stvari nalazeće u nekretnini iznosi 67.053,16 eura.

Slijedom navedenog, obračun iznosa učešća razlučnog vjerovnika koji se namiruje ovom diobom u troškovima unovčenja je 96,07 % od 28.116,89 eura, što iznosi ukupno 27.011,90 eura

Imovina – unovčena stečajna masa	Iznos unovčenja / eur	Učešće u troškovima unovčenja / %	Iznos sudjelovanja u troškovima unovčenja / eur
Upravna zgrada Kastav nekretnina upisana u ZK ulošku broj: 4775 K.o. Kastav na k.č. 3283/1 i k.č. 3283/2	1.640.437,49	96,07 %	27.011,90
Uredski namještaj i oprema Kastav (osnovica 53.642,53 eur PDV:25% 13.410,63 eur)	67.053,16	3,93 %	1.104,99
Ukupno:	1.707.490,65	100 %	28.116,89

Iznos unovčenja neopterećene imovine stečajnog dužnika uredskog namještaja i opreme Kastav u visini od 67.053,16 (osnovica 53.642,53 eur / PDV: 25% 13.410,63 eur) stečajna upraviteljica predlaže doznačiti na račun stečajnog dužnika, iz kojeg iznosa će se namiriti obveza PDV-a, a ostatak sredstava nakon odbitka troškova za namirenje stečajnih vjerovnika.

Razmjerno namirenje tražbina I i II višeg isplasnog reda nije obuhvaćeno diobom uslijed nedostatnih sredstava.

Slijedom navedenog, od iznosa unovčenja nekretnine umanjnog za alikvotni dio troškova unovčenja, za namirenje razlučnog vjerovnika preostaje iznos 1.613.425,59 eur.

I	Unovčena imovina - nekretnina upisana u zk.ul: 4775 K.o. Kastav na k.č. 3283/1 i k.č. 3283/2	1.640.437,49 eur
II	Troškovi unovčenja	27.011,90 eur
	Iznos za namirenje razlučnog vjerovnika	1.613.425,59 eur

Slijedom navedenog, stečajna upraviteljica predlaže diobu kupovnine na način kako slijedi u tablici isplate:

Isplata:	Iznos eur:
Razlučni vjerovnik Hrvatska poštanska banka d.d.	1.613.425,59
Cedar d.o.o. u stečaju IBAN: HR5841240031125003648	94.065,06
UKUPNO:	1.707.490,65

Po danoj suglasnosti na obračun troškova sukladno čl. 254. Stečajnog zakona razlučni vjerovnik namiruje se u iznosu od 1.613.425,59 eura od ukupno prijavljene tražbine u iznosu od 48.735.047,93 kn / 6.468.252,43 eur (fiksni tečaj konverzije: 7,53450).

Sukladno iznesenom, razlučni vjerovnik Hrvatska poštanska banka d.d. namiruje se u 24.944 % od ukupno prijavljene tražbine.

Stečajna upraviteljica predlaže određivanja ročišta na kojem će se raspravljati o namirenju razlučnog vjerovnika.

U Rijeci, 24.03.2023.g.

Stečajna upraviteljica