

STEČAJNI UPRAVITELJ  
TOMISLAV ČOGA



TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
Amruševa 2/II  
ZAGREB

POSLOVNI BROJ: St-1036/2015

DUŽNIK: SUNČANA STAZA ZAGREB d.o.o. u stečaju, OIB 45001876099, Zagreb,  
Jankomir 27

**PREDMET: Obračun troškova unovčenja i prijedlog za diobu kupovnine**

**1. Predmet prodaje je nekretnina stečajnog dužnika:**

- k.č.br. 17/222, dvorište Jankomir u pov. 6093 čm i k.č.br. 17/262 zgrada (hotel Holiday-Inn) Jankomir u pov. 3493 čm, ukupno 9.586 čm, upisane u z.k.ul.br.2028, k.o. 999901 Jankomir, kod z.k. odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu, koja nekretnina je unovčena elektroničkom javnom dražbom u postupku pred Financijskom agencijom.

Nekretnina je unovčena za ukupno **20.805.000,00 kn** u prvoj elektroničkoj javnoj dražbi.

Odlukom Vlade Republike Hrvatske i kriznog stožera Civilne zaštite dana **20.03.2020.** prekinuli smo sa poslovanjem u hotelu stečajnog dužnika (hotel Holiday, Zagreb, Jankomir 27). U razdoblju od 21.03.2020. do 31.03.2020. pripremili smo hotel stečajnog dužnika za dulji period mirovanja (osigurali ulaze, ugasili grijanje, provjerili sve prostorije i sl.).

**2. Obračun troškova unovčenja nekretnine na kojoj postoji razlučno pravo, te razmjernosti vrijednosti nekretnine u odnosu na ukupnu stečajnu masu dužnika**

Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava određuju se paušalno u iznosu od 5% utrška, osim kada su stvarno nastali troškovi znatno niži ili viši, kada će se odrediti u stvarnoj visini. Ako je zbog unovčenja stečajna masa opterećena porezom, iznos poreza pridodaje se stvarno nastalim troškovima (čl.254.st.3. Stečajnog zakona 71/15 i 104/17, dalje: SZ).

Prema pravnom shvaćanju prihvaćenom na sjednici sudaca VTS RH, broj Su-55/08, troškovi unovčenja stvari su, osim troškova koji su u vezi s prodajom (procjena nekretnine, oglas o prodaji), i svi drugi troškovi koji izravno terete prodanu stvar.

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

Vrijednost unovčene nekretnine opisane u tč.1. je 20.805.000,00 kn.

Vrijednost preostale unovčene imovine stečajnog dužnika je (40.000,00 pokretne + 5.555,00 vozilo + 3.405,00 namještaj Taverna) ukupno 48.960,00 + pdv = 61.200,00 kn

Ukupna vrijednost unovčene imovine dužnika je 20.866.200,00 kn

Razmjer vrijednosti nekretnine u odnosu na ukupnu stečajnu masu dužnika je  $20.805.000,00/20.929.950,00 = 99,7 \%$ .

Predlažem obračun troškova unovčenja predmeta razlučnog prava (čl.254.st.3. SZ, stvarni troškovi):

**a. Dospjeli troškovi koji izravno terete prodanu nekretninu**

- Komunalna naknada (10.444,53 x 9 mj.)	94.000,77
- Troškovi električne energije	59.298,86
- Troškovi plina	3.107,87
- Tekuće održavanje, izvršene usluge	13.590,00
- FINA, e-dražba	2.240,00
- Odvoz smeća	2.142,28
- Voda i odvodnja	13.163,02
UKUPNO	187.542,80

Svi troškovi koji izravno terete prodanu nekretninu odnose se na razdoblje od 01.04.2020. do 31.12.2020.

**b. Dospjeli troškovi koji razmjerno terete prodanu nekretninu**

- Troškovi telefona i interneta	23.158,45
- Neto plaće od 01.04. do 15.09.2020.	110.075,99
- Prijevoz iz ugovora o radu	9.640,00
- Doprinosi iz plaća	33.187,13
- Doprinosi na plaće	23.638,44
- Honorari i drugi dohodak od 01.04. do 15.09.	31.789,22
- Usluge knjigovodstva i obračuna plaća	22.750,00
- Odvjetničke usluge	163.090,00
- Sudski troškovi i pristojbe	3.546,00
- Arhiviranje poslovne dokumentacije	252.525,00
- Troškovi platnog prometa (banka skida sa m.)	1.367,80
UKUPNO	674.768,03

**c. Rezervirani troškovi koji izravno terete prodanu nekretninu**

- Komunalna naknada (10.444,53 x 3 mj.)	31.333,59
- Troškovi električne energije	21.000,00
- Voda i odvodnja	4.076,00
- Troškovi plina	120,00
UKUPNO	56.529,59

Svi rezervirani troškovi koji izravno terete prodanu nekretninu odnose se na razdoblje od 01.01.2021. do 31.03.2021 (predviđena predaja u posjed nekretnine).

**d. Rezervirani troškovi koji razmjerno terete prodanu nekretninu**

- Nagrada stečajnog upravitelja, umanjena za isplaćeni predujam, a uvećana za 7,5% HZZO	437.275,00
- Odvjetničke usluge	342.343,00
- Usluge knjigovodstva (1.625 x 3 mj.)	3.875,00
<b>UKUPNO</b>	<b>783.493,00</b>

**e. Troškovi ukupno**

- Dospjeli troškovi izravni	187.542,80
- Dospjeli troškovi razmjerni (674.768,03 x 99,7%)	672.743,00
- Rezervirani troškovi izravni	56.529,59
- Rezervirani troškovi razmjerni (783.493,00 x 99,7%)	781.142,00
<b>UKUPNO</b>	<b>1.697.957,39</b>

**3. Porez na isporuku nekretnine iz tč.1.**

Kupoprodajna cijena nekretnine oslobođena je PDV-a sukladno čl.40.st.1.tč.j) Zakona o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 148/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19; Rješenje USRH 99/13, 153/13) te kupac plaća porez na promet nekretnina.

Na ovu kupoprodaju nekretnine može se primijeniti čl.60. i čl.75.st.3.tč.c) Zakona o porezu na dodanu vrijednost, odnosno prijenos porezne obveze PDV-a na teret kupca. Kupac nekretnine je tada dužan obračunati i platiti PDV, s time da istodobno ostvaruje pravo na odbitak pretporeza.

Ponuditelj ispunjava uvjete za prijenos porezne obveze i zatražio je prijenos porezne obveze PDV-a.

**4. Prijedlog diobe kupovnine**

Iznos od 1.697.957,39 kn za prvenstveno namirenje predlažem doznačiti na žiro račun stečajnog dužnika otvoren kod RBA, IBAN:HR4524840081135077243.

Preostali iznos predlažem doznačiti razlučnom vjerovniku..

Mjesto i datum  
Zagreb, 11.01.2021.

Stečajni upravitelj

Tomislav Čoga



Prilozi:

- 4 grupe priloga razvrstane po vrsti troška dostavljene u pisarnicu Trgovačkog suda u Zagrebu radi obima prateće dokumentacije.