

STEČAJNA UPRAVITELJICA

MARIJANA SABLJIĆ

Ulica grada Chicaga 18, 10000 Zagreb

Gsm: +385 99 6971 399

e-mail: marijana@odvjetnica-sabljić.hr

U Zagrebu, 2. ožujka 2021. godine

REPUBLIKA HRVATSKA

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

St-5207/2016

Stečajni dužnik: **SILVIA d.o.o. u stečaju**, Zagreb, Savska cesta 100, OIB: 99408509249, koje zastupa stečajna upraviteljica Marijana Sabljić

PODNEŠAK

1x
prilozi

stečajnog upravitelja

I. U rubriciranom predmetu dostavljam obračun troškova te prijedlog diobe kupovnine postignute prodajom nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika i to nekretnine

- k.č. br. 952/1 u zk. ul. 512 k.o. Funtana, koja u naravi predstavlja COKI gospodarsku zgradu, dvorište i stambenu zgradu, COKI, površine 1165 m² i
- k.č. br. 952/2 u zk. ul. 517 k.o. Funtana, koja u naravi predstavlja COKI dvorišta površine 620 m².

Predmetna nekretnina je prodana i dosuđena kupcu IGORU VELENIKU, Veleniki, Veleniki 2A, OIB: 84196973469, po cijeni od 3.013.183,87 kn.

Dana 1. ožujka 2021. godine je kupac dostavio stečajnoj upraviteljici dokaz o uplati 2.410.547,10 kn kao razlike između uplaćene jamčevine i postignute kupoprodajne cijene na elektroničkoj javnoj dražbi.

Napominje se da je stečajni dužnik u sustavu PDV-a, no pri stjecanju predmetne nekretnine nije koristio pravo na odbitak pretporeza, odnosno plaćen je porez na promet nekretnine sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina te da je zaključkom o prodaji određeno da kupac plaća sve troškove i poreze u vezi sa prodajom nekretnine, a u konkretnom slučaju kupac je fizička osoba.

II. Na predmetnoj nekretnini upisana su različna prava vjerovnika i to:

a.) za korist RAIFFEISENLANDESBANK KARTEN - RECHENZENTRUM UND REVISIONSVERBAND GMBH, KLAGENFURT, AUSTRIJA, za iznos od 800.000,00 eura u kunskoj protuvrijednosti sa ugovorenim kamatama, naknadama i ostalim troškovima, upisano na temelju rješenja Z-7254/07 i Z-2147/08, sukladno Sporazumu o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekrtninama od 20.12.2007, OV-22444/07, Ugovora o jednokratnom kreditu br. 21.072.152.

b.) za korist založnog vjerovnika MEŠNJAK MARINA, OIB: 50902781864, PODRUTE, PODRUTE 83A, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 70.000,00 eura u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB, uz zakonske zatezne kamate,

upisanog na temelju rješenja Z-4850/11 temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini.

c.) na temelju rješenja o osiguranju, Općinskog suda u Puli, stalna služba u Poreču-Parenzo, posl.br. Ovr-2856/2017 od 28. travnja 2017. godine, uknjiženo je založno pravo za iznos od 13.842,34 kn uz naznaku ovršivosti tražbine te uz ostale uvjete iz rješenja, u korist Republike Hrvatske, koje založno pravo je uknjiženo na temelju rješenja Z-12314/2017.

III. S obzirom da je na prodanoj nekretnini na prvom mjestu upisano založno pravo za korist RAIFFEISENLANDESBANK KARTEN - RECHENZENTRUM UND REVISIONSVERBAND GMBH, skreće se pozornost da ukupna vrijednost stečajne mase iznosi 3.272.265,44 kn, od čega je s osnova unovčenja nekretnine uprihodovano 3.013.183,87 kn, a s oznove zakupnine i pasivne kamate je uprihodovano 259.081,57 kn.

Sukladno naprijed obrazloženom, vrijednost unovčene stečajne mase iznosi 3.272.265,44 kn od čega se na predmetnu nekretninu odnosi iznos od 3.013.183,87 kn tj. 92,08 % od ukupno unovčene i neunovčene stečajne mase, a na ostalu imovinu iznos od 259.081,57 kn odnosno 7,92 % od ukupno unovčene stečajne mase.

Člankom 254. st. 2. Stečajnog zakona određeni su troškovi utvrđivanja predmeta razlučnog prava u paušalnom iznosu od 5% od ostvarenog utrška, odnosno:

- 5% od 3.013.183,87 kn predstavlja iznos od 150.659,19 kn.

Međutim, sukladno čl. 254. st. 3. Stečajnog zakona stvarno nastali troškovi unovčenja premašuju paušalni iznos od 5 %, sukladno nižem obračunu:

- trošak vještačenja 6.500,00 kn
- trošak Financijske agencije za provedbu e-dražbe 2.800,00 kn
- pribava izvotka iz zemljišne knjige 61,35 kn
- poštarina i otprema zahtjeva za prodaju nekretnine 16,10 kn

odnosno sveukupno 9.377,45 kn.

IV. Pored navedenih izdataka, u nastavku prikazujem daljnje troškove koji opterećuju stečajnu masu.

Uvodno, u odnosu na režijske troškove koji se odnose na potrošnju električne energije i vode, ističe da su plaćanja istih izvršena temeljem ispostavljenih računa, no na temelju zahtijevanih obračuna je utvrđena preplata, te je izvršen povrat u ukupnom iznosu od 16.514,13 kn (HEP je izvršio povrat 14.577,91 kn, a Istarski vodovod d.o.o. 1.936,22 kn). Stoga navedeni iznosi nisu uzeti niti kao prihod niti kao rashod, no u završnom računu će biti prezentirani u novčanim tokovima.

Kao što je naprijed navedeno, u ukupnoj imovini stečajnog dužnika učešće predmetne nekretnine je 92,08 %.

U nastavku iznosim popis i analizu stvarno nastalih troškova i ostale obveze stečajne mase prema čl. 254. Stečajnog zakona u odnosu na prodanu nekretninu i to kako slijedi:

1. iznos od 6.906,00 kn za usluge knjigovodstvenog servisa (92,08 % x 7.500,00 kn)
2. trošak izrade pečata 138,12 kn (92,08 % x 150,00 kn)

3. trošak ovjera potpisa za sudski registar 43,74 kn (92,08 % x 47,50 kn)
4. naknade banci za vođenje i otvaranje računa 1.588,29 kn (92,08% x 1.724,90 kn)
5. troškovi poštarine i otpreme 107,37 kn (92,08 % x 116,60 kn)
6. iznos od 256.431,72 kn po osnovi troškova nagrade stečajnom upravitelju (92,08 % od ukupnog iznosa troškova nagrade stečajnog upravitelja od 278.487,97 kn).
7. Režijski troškovi HEP 4.607,89 kn (92,08 % x 5.004,23 kn)
8. Istarski vodovod d.o.o. 10.590,93 kn (92,08 % x 11.501,88 kn)
9. PDV 48.323,79 kn (92,08 % x 52.480,22 kn)
10. naknada Fini za GFI 176,79 kn (92,08 % x 192,00)
11. Članarina Turističkoj zajednici 27,16 kn (92,08 % x 29,50 kn)
12. Naknada za šume 18,08 kn (92,08 % x 19,63 kn)
13. popravak krova 2.877,50 kn (92,08 % x 3.125,00 kn)
14. Trošak ovjere potpisa 43,74 kn (92,08 % x 47,50 kn)
15. Sudska pristojba za zaključenje stečajnog postupka 1.841,60 kn(92,08 % x 2.000,00 kn).

odnosno ukupno 333.722,72 kn.

Dakle ukupni stvarno nastali troškovi unovčenja prema čl. 254. Stečajnog zakona iznose 333.722,72 kn + troškovi utvrđivanja sukladno čl. 254. st. 2. u iznosu od 9.377,45 kn, odnosno sveukupno troškovi prema čl. 254 iznose 343.100,17 kn.

U odnosu na nagradu stečajnom upravitelju, sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade za rad i naknade troškova stečajnim upraviteljima (NN br. 105/15) nagrada stečajnom upravitelju obračunava se primjenom tablice vrijednosti unovčene stečajne mase i postotka i to na slijedeći način:

-ukupno unovčena vrijednost imovine 3.272.265,44 kn

0-100.000,00 kn	16%	iznos bruto nagrade	16.000,00 kn
100.000,01 kn-300.000,00 kn	12%	iznos bruto nagrade	24.000,00 kn
300.000,01 kn-500.000,00 kn	10%	iznos bruto nagrade	20.000,00 kn
500.000,01 kn-1.000.000,00 kn	8%	iznos bruto nagrade	40.000,00 kn
1.000.000,01 kn-3.272.265,44 kn	7%	iznos bruto nagrade	159.058,58 kn

Bruto nagrada stečajnog upravitelja iznosi 259.058,58 kn, doprinosi na isplatu bruto nagrade iznose 7,5 %, odnosno 19.429,39 kn i terete troškove stečajnog postupka, tako da ukupni trošak nagrade stečajnog upravitelja iznosi 278.487,97 kn.

V. Sukladno svemu iznesenome, predlažem da sud od utrška koji iznosi 3.013.183,87 kn izdvoji iznos od 343.100,17 kn po osnovi troškova određenih čl. 254. SZ-a te ih doznači na račun stečajnog dužnika SILVIA d.o.o. u stečaju, IBAN: HR97 2340 0091 1900 26687 kod Privredne banke Zagreb d.d., a preostali iznos od 2.670.083,70 kn doznači razlučnom vjerovniku RAIFFEISENLANDESBANK KARTEN - RECHENZENTRUM UND REVISIONSVERBAND GMBH, OIB: 46870001221, Republika Austrija, 9020 Klagenfurt, Raiffeisenplatz 1, na račun AT413900000090023995, kod Raiffeisen Landesbank Karnten.

stečajna upraviteljica
Marijana Sabljčić