

**Naš znak: /DJ/24.**

**Vaš znak:**

**Datum: 26.02.2024.**

**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**

**St-2464/2022**

**PREDMET: Obračun troškova za ročište za utvrđivanje troška i diobu kupovnine**

I. U ovom stečajnom postupku unovčena je stečajna masa prodajom nekretnina stečanog dužnika i to:

Nekretnine upisane kod Općinskog suda u Zagrebu, zk odjel Zagreb, upisane u zk.ul. 24275, zk tijelo I pravo građenja ispod površine dijela čkbr. 3689 i 3690/2 i čkbr. 3691 upisane u zk.ul. 8973 k.o. Grad Zagreb, te ispod dijela čkbr. 3690/4 i to dijela u površini od 1371,98 m<sup>2</sup> upisane u zk.ul. 24391 iste k.o., zk tijelo II dio građevine "poslovnog i trgovačkog kompleksa podhodnik - Esplanade s podzemnom garažom uključujući komunalne instalacije i priključke unutar zone obuhvata kompleksa pothodnik - Esplanade" i to:

- 1) a) ZK tijelo II - 282. Suvlasnički dio: 18,6/19651,76 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-282) lokal na etaži -2, u planu bojan crveno, oznake E 49, površine 18,60 čm,
- b) ZK tijelo II - 283. Suvlasnički dio: 29,2/16951,76 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-283) lokal na etaži -2, u planu bojan crveno, oznake E 50, površine 29,20 čm,
- c) ZK tijelo II - 284. Suvlasnički dio: 21,2/16951,76 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-284) lokal na etaži -2, u planu bojan crveno, oznake E 51, površine 21,20 čm,
- d) ZK tijelo II - 285. Suvlasnički dio: 25,3/16951,76 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-285) lokal na etaži -2, u planu bojan crveno, oznake E 52, površine 25,30 čm,
- e) ZK tijelo II - 286. Suvlasnički dio: 24,5/16951,76 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-286) lokal na etaži -2, u planu bojan crveno, oznake E 53, površine 24,50 čm,

- f) ZK tijelo II - 287. Suvlasnički dio: 24,5/16951,76 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-287) lokal na etaži -2, u planu bojan crveno, oznake E 54, površine 24,50 čm,
- g) ZK tijelo II - 288. Suvlasnički dio: 24,7/16951,76 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-288) lokal na etaži -2, u planu bojan crveno, oznake E 55, površine 24,70 čm,
- h) ZK tijelo II - 289. Suvlasnički dio: 23,63/16951,76 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-289) lokal na etaži -2, u planu bojan crveno, oznake E 56, površine 23,63 čm,
- i) ZK tijelo II - 290. Suvlasnički dio: 19,5/16951,76 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-290) lokal na etaži -2, u planu bojan crveno, oznake E 57, površine 19,50 čm,
- j) ZK tijelo II - 291. Suvlasnički dio: 15,2/16951,76 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-291) lokal na etaži -2, u planu bojan crveno, oznake E 58, površine 15,20 čm,

**za iznos od 192.725,00 eura.**

- 2) a) ZK tijelo II - 293. Suvlasnički dio: 19,09/16951,76 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-293) lokal na etaži -2, u planu bojan crveno, oznake E 71, površine 19,09 čm

**za iznos od 17.725,00 eura.**

## **II. OBRAČUN TROŠKOVA**

Sukladno odredbi članka 254. Stečajnog zakona obračun troškova utvrđenja razlučnog prava i unovčenja, obračunava se na sljedeći način:

„/2/ Troškovi utvrđenja predmeta razlučnog prava određuju se paušalno u iznosu od 5% od utrška.

/3/ Troškovi unovčenja predmeta razlučnog 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 tog poreza pridodaje se paušalu troškova unovčenja odnosno stvarno nastalim troškovima unovčenja“.

**Na sjednici Odjela trgovačkih i drugih sporova Visokog trgovačkog suda RH održanoj 18. ožujka 2019. godine** prihvaćeno je pravno shvaćanje, koje glasi: „Iz iznosa ostvarenog prodajom nekretnina te stvari ili prava na kojem postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi na namirenju se troškovi utvrđivanja predmeta razlučnog prava, nego samo troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava“.

Troškovi unovčenja u ovom predmetu **viši su nego što iznosi paušalan iznos od 5% od unovčenja** tako da će se u nastavku ovog podneska naznačiti stvarno nastali troškovi.

## 1.) NAGRADA STEČAJNOJ UPRAVITELJICI

Obračun nagrade je sačinjen sukladno ukupnom iznosu unovčenja (nekretnina i dionica) koji ujedno čini i ukupnu stečajnu masu i iznosi **249.450,00 eura odnosno 1.879.481,00 kuna** i to:

- Nekretnina pod 1)..... 192.725,00 eura,
- Nekretnina pod 2)..... 17,725,00 eura,
- Prodane dionice PEVEXA..... 39.000,00 eura.

Sukladno čl. 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja naknade stečajnom upravitelju pripada nagrada po osnovi vrijednosti unovčene stečajne mase kako slijedi:

- Do 100.000,00 kuna.....16%.....16.000,00 kuna
- Od 100.000,00 kuna do 300.000,00 kuna.....12%.....24.000,00 kuna
- Od 300.000,00 kuna do 500.000,00 kuna.....10%.....20.000,00 kuna
- Od 500.000,00 kuna do 1.000.000,00 kuna.....8%.....40.000,00 kuna
- Od 1.000.000,00 kuna do 1.879.481,00 kuna...7%.....61.563,67 kuna

Ukupno: .....161.563,67 kuna/**21.443,18 eura**

Sukladno mišljenju Ministarstva financija- Porezne uprave od 17.01.2018. godine KLASA: 423-01/17-01/468, URBROJ:513-07-21-01/18-2 na navedeni iznos obračunavaju se i doprinosi na zdravstveno osiguranje u iznosu od 7.5% što na iznos nagrade iznosi **1.608,24 eura**.

Napominjem da je ovo **nagrada utvrđena u BRUTTO iznosu**.

## 2.) ZAJEDNIČKI STVARNI TROŠKOVI

Troškovi od 01.11.2022. do 01.03.2024. godine

1. Računovodstveno-knjigovodstveni poslovi (150,00 eura mjesečno plus PDV, za period od 01.11.2022 do 01.03.2024).....3.000,00 eura

Ukupno: .....**3.000,00 eura**

## 3) POJEDINAČNI OBRAČUN TROŠKOVA

Obračun nagrade kao i svih zajedničkih stvarnih troškova obračunat je proporcionalno u odnosu na unovčene nekretnine i prodane dionice i to:

- Nekretnina pod 1)..... 192.725,00 eura što čini 77,26%
  - Nekretnina pod 2)..... 17,725,00 eura što čini 7,11%
  - Prodane dionice PEVEXA..... 39.000,00 eura što čini 15,63%
- Ukupno: - 249.450,00 eura**

**a)** Nekretnine upisane kod Općinskog suda u Zagrebu, zk odjel Zagreb, upisane u zk.ul. 24275, zk tijelo I pravo građenja ispod površine dijela čkbr. 3689 i 3690/2 i čkbr. 3691 upisane u zk.ul. 8973 k.o. Grad Zagreb, te ispod dijela čkbr. 3690/4 i to dijela u površini od 1371,98 m<sup>2</sup> upisane u zk.ul. 24391 iste k.o., zk tijelo II dio građevine "poslovnog i trgovačkog kompleksa podhodnik - Esplanade s podzemnom garažom uključujući komunalne instalacije i priključke unutar zone obuhvata kompleksa pothodnik - Esplanade" opisane pod točkom I.1. ovog Izvješća prodane za iznos od 192.725,00 eura.

- a) Brutto nagrada stečajnom upravitelju (77,26 % od ukupne nagrade) u iznosu od.....16.567,00 eura
  - b) Doprinosi za zdravstveno (77,26% od ukupnih doprinosa) u iznosu od.....1.242,53 eura
  - c) Zajednički stvarni troškovi (77,26%) u iznosu od .....2.317,80 eura
  - d) Trošak Fina elektroničke javne dražbe.....179,18 eura
  - e) Trošak komunalne i vodne naknade (glavnica + kamate).....4.615,01 eura
  - f) Trošak bravara (zamjena ulazne brave).....116,17 eura
  - g) Trošak procjene.....634,01 eura
  - e) Troškovi upravljanja obj. 19.10.2022-10.01.2024.....41.616,01 eura
- Ukupno..... 67.287,71 eura

**Predlaže se naložiti FINI da iznos od 67.287,71 eura prenese na žiro račun stečajnog dužnika broj: HR4123900011101360995 po osnovu stvarnih troškova i nagrade, a ostatak unovčenog iznosa u iznosu od 125.437,29 eura da se prenese razlučnom vjerovniku TRATA d.o.o.**

**b)** Nekretnine upisane kod Općinskog suda u Zagrebu, zk odjel Zagreb, upisane u zk.ul. 24275, zk tijelo I pravo građenja ispod površine dijela čkbr. 3689 i 3690/2 i čkbr. 3691 upisane u zk.ul. 8973 k.o. Grad Zagreb, te ispod dijela čkbr. 3690/4 i to dijela u površini od 1371,98 m<sup>2</sup> upisane u zk.ul. 24391 iste k.o., zk tijelo II dio građevine "poslovnog i trgovačkog kompleksa podhodnik - Esplanade s podzemnom garažom uključujući komunalne instalacije i priključke unutar zone obuhvata kompleksa pothodnik - Esplanade" opisane pod točkom I.2. ovog Izvješća za iznos prodane za iznos od 17.725,00 eura.

a) Brutto nagrada stečajnom upravitelju ( 7,11% od ukupne nagrade) u iznosu od.....	1.524,61 eura
b) Doprinosi za zdravstveno (7,11% od ukupnih doprinosa) u iznosu od.....	114,35 eura
c) Zajednički stvarni troškovi (7,11%) u iznosu od .....	213,30 eura
d) Trošak Fina elektroničke javne dražbe.....	179,18 eura
e) Trošak komunalne i vodne naknade (glavnica + kamate).....	389,34 eura
f) Trošak bravara ( zamjena ulazne brave).....	116,17 eura
g) Trošak procjene.....	53,49 eura
e) Troškovi upravljanja obj. 19.10.2022-10.01.2024.....	3.510,87 eura
Ukupno.....	6.101,31 eura

**Predlaže se naložiti FINI da iznos od 6.101,31 eura prenese na žiro račun stečajnog dužnika broj: HR4123900011101360995 po osnovu stvarnih troškova i nagrade, a ostatak unovčenog iznosa u iznosu od 11.623,69 eura da se prenese razlučnom vjerovniku TRATA d.o.o.**

S poštovanjem,

Stečajna upraviteljica  
Davorka Huljev

Privici:

- Rješenje komunalne i vodne naknade
- Račun bravara
- Račun za procjenu nekretnina
- Račun Importanne centar – troškovi upravljanja objektom
- Predujam za pokriće troškova prodaje FINA-e
- Ugovor sa računovodstvom