

TRGOVAČKI SUD U ZADRU

Na poslovni broj: 2 St-162/2022

-Obračun troškova unovčenja, pri prodaji nekretnina iz rješenja o dosudi Trgovačkog suda u Zadru poslovni broj St-162/2022-184 od 6. ožujka 2025.

A. Naprijed navedene nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika za cijelo (kč 3534/2 zku 527, kč 541, 542/1, i 543 zku 923, kč 442, zku 2321, kč 3485 zku 2362, kč 3537/2 zku 2793, kč 3561 zku 2910 i kč 3534/1 zku 3109), sve KO Silba, prodane su kao jedinstvena gospodarska cjelina elektroničkom javnom dražbom putem FINE za iznos od **389.782,84** EUR-a.

B. Stečajna masa

Iznos ostvaren unovčenjem nekretnina čini **98,78 %** od za sada unovčene stečajne mase, jer su ostali dosadašnji prihodi dužnika 4.819,19 EUR-a (zakup, naplaćeni parnični troškovi, kamate), što je razvidno iz zadnjeg Izvješća stečajnog upravitelja objavljenog na mrežnoj stranici sudova 29. siječnja 2025. (tada su prihodi bili 4.819,18 EUR-a). Dakle, ukupni prihodi su 394.602,03 EUR-a.

C. Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava su, prema zakonu, 5 % od utrška, što na postignutu kupoprodajnu cijenu od 389.782,84 EUR-a iznosi - **19.489,14** EUR-a, ali prema Stečajnom zakonu propisano je: "ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši odredit će se u stvarnoj visini", što jest i u konkretnom slučaju. (Zbog unovčenja nekretnina stečajna masa nije opterećena porezom na dodanu vrijednost jer se radi o poljoprivrednom zemljištu za koje kupac koji je fizička osoba plaća porez na promet nekretnina, pa se iznos poreza ne pridodaje nastalim troškovima unovčenja.). U nastavku je pregled nastalih troškova i predvidivih troškova, koji se namiruju iz unovčenog iznosa.

Troškovi unovčenja (specifikacija s razlogom nastanka) u stvarnoj visini, u EUR-ima:

1. IZRAVNI TROŠKOVI NEKRETNINE

C1.-troškovi FINE za upis podataka u očevidnik 6,64 EUR-a i za elektroničku javnu dražbu 278,70 EUR-a, u prilogu 1. su računi FINE za navedeno, ukupno 285,34 EUR-a
-procjena nekretnina od stalnog sudskog vještaka, razmjerni dio ukupnog računa prema specifikaciji, koja je u prilogu 2. 3.791,25 EUR-a
Ukupno, troškovi vezani uz nekretnine od ukupno **4.076,59** EUR-a,
namiruju se 98,78 % iz sredstava ostvarenih unovčenjem nekretnina, što iznosi: 4.026,86 EUR-a

2. NEIZRAVNI TROŠKOVI

C2.-Opći ili zajednički troškovi stečajnog postupka:

-računovodstvene usluge od 7.7.2022. do 7.3.2025., 106,18 EUR-a mjesečno X 32 mj 3.397,76

-naknada za vođenje računa banci

349.41

Ukupno

3.747,17 EUR-a

Namiruju se **98,78 %** iz unovčenja nekretnina, što iznosi

3.701,46 EUR-a

U prilogu 3. je ugovor o vođenju poslovnih knjiga.

U prilogu 4. su izvodi Kent banke u kojima je naplaćena naknada banke za 2023.g.

U prilogu 5. su izvodi Kent banke u kojima je naplaćena naknada banke za 2024.g.

U prilogu 6. su izvodi Kent banke u kojima je naplaćena naknada banke za 2025.g.

C3.-Nagrada stečajnog upravitelja (razmjerni dio prema unovčenom iznosu) bruto 1 iznos je 31.266,38 EUR-a / 235.577,32 Kn sukladno Uredbi, bruto - 2 iznos ili ukupni trošak je 33.611,36 EUR-a, dok je neto iznos 22.511,79 EUR-a.

Obrazloženje: Unovčene su nekretnine za iznos od 389.782,84 EUR-a / 2.936.818,81 Kn.

Prema čl 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrada stečajnim upraviteljima (NN 105/15), nagrada stečajnih upravitelja propisana je na način:

Vrijednost unovčene stečajne mase u Kn	Nagrada u %	Iznos nagrade u Kn
do 100.000,00	16	16.000,00
na razliku od 100.000,01 do 300.000,00	12	24.000,00
na razliku od 300.000,01 do 500.000,00	10	20.000,00
na razliku od 500.000,01 do 1.000.000,00	8	40.000,00
na razliku od 1.000.000,00 do 2.936.818,81	7	135.577,32
Ukupno buto 1 iznos		235.577,32

Namiruje se bruto 2 iznos u omjeru 98,78 % iz unovčenja nekretnina, što iznosi 33.201,30 EUR-a.

U prilogu 7. je informativni izračun nagrade stečajnog upravitelja (Isplate Info).

C4.-Stvarni troškovi stečajnog upravitelja

putni troškovi - ispitno i izvještajno ročište 27.10.2022., skupština vjerovnika 8.2.2024., ročište 20.3.2024., skupština vjerovnika 28.5.2024., i ročište 16.7.2024. u parničnom postupku P-144/2024 Općinskog suda u Zadru (tužitelji: Lovrovići), ukupno neto iznos 345,34 EUR-a,

ptt troškovi, ukupni neto iznos 39,99 EUR-a, pečat neto iznos 6,64 EUR-a.

U prilogu 3. su putni nalozi i računi R1 za ptt troškove i izradu pečata.

Ukupno stvarni troškovi stečajnog upravitelja su 379,12 EUR-a u neto iznosu, 526,55 EUR-a u bruto 1 iznosu, odnosno **566,04 EUR-a u bruto 2 iznosu ili iznosu ukupnog troška.**

Namiruju se **98,78 %** iz unovčenja nekretnina, što iznosi

559,13 EUR-a

U prilogu 8. je informativni izračun stvarnih troškova stečajnog upravitelja (Isplate Info).

U prilogu 9. su putni nalozi, te zapisnik s ročišta u parničnom postupku OS u Zadru P-144/2024.

U prilogu 10. je plan puta Šibenik – Zadar i natrag jadranskom magistralom.

U prilogu 11. su računi R1 za izradu pečata i ptt troškove.

SVEUKUPNI TROŠKOVI UNOVČENJA - namirenje 98 % iz unovčenja nekretnina:

-C1. - **4.026,86 EUR-a,**

-C2 – **3.701,46 EUR-a,**

-C3. - **33.201,30 EUR-a,**

-C4. - **559,13 EUR-a,**

Sveukupni izravni i neizravni troškovi: 41.488,75 EUR-a.

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

odrediti ih u stvarnoj visini od **41.488,75** EUR-a, te ih uplatiti na račun stečajnog dužnika na Kent banci IBAN HR 81 41240031199009869.

Za isplatu razlučnim vjerovnicima, u tom slučaju, od iznosa 389.782,84, preostaje raspoloživi iznos od **348.294,09** EUR-a.

D.)-Za sve nekretnine koje su prodavane kao jedinstvena gospodarska cjelina u KO Silba, prodajom za 389.782,84 EUR-a ostvarena je razmjerna kupoprodajna cijena u postotku od 25,16 % u odnosu na procijenjenu vrijednost od 1.549.131,37 EUR-a, i to:

-Za nekretninu kč 3534/2 zku 527, koja je procijenjena na 229.408,20 EUR-a, ostvarena je razmjerna kupoprodajna cijena od 57.719,10 EUR-a. Na nekretnini je u teretovnici upisana zabilježba ovrhe 5.5.2021. u korist Ivice Vučetića.

-Za nekretnine kč 541, 542/1 i 543 zku 923, koje su procijenjene na 100.766,31 EUR-a, ostvarena je razmjerna cijena od 25.352,80 EUR-a. Na nekretninama su u teretovnici upisane 2 zabilježbe ovrhe od 20.11.2015. i od 2.8.2016. u korist Ivice Vučetića, te založno pravo upisano na Bumbar, d.o.o.

-Za nekretninu kč 442 zku 2321, koja je procijenjena na 137.148,90 EUR-a, ostvarena je razmjerna cijena od 34.506,66 EUR-a. Na nekretnini je u teretovnici upisano založno pravo Fonda za razvoj i zapošljavanje, Zagreb, 30.11.2015., 2 zabilježbe ovrhe u korist Ivice Vučetića od 30.11.2015. i 2.8.2016., te založno pravo Bumbara, d.o.o., od 12.2.2020.

-Za nekretninu kč 3485 zku 2362, koja je procijenjena na 517.872,60 EUR-a, ostvarena je cijena od 130.296,74 EUR-a. Upis u teretovnici je isti kao za nekretninu kč 442 zku 2321.

-Za nekretninu kč 3537/2 zku 2793, koja je procijenjena na 282.124,92 EUR-a, ostvarena je razmjerna cijena od 70.982,63 EUR-a. Upis u teretovnici je isti kao za nekretninu kč 442 zku 2321.

-Za nekretninu kč 3561 zku 2910, koja je procijenjena na 41.912,22 EUR-a, ostvarena je razmjerna cijena od 10.545,11 EUR-a. Na nekretnini su u teretovnici upisane 2 zabilježbe ovrhe Ivice Vučetića od 20.11.2015. i 2.8.2016., te založno pravo Bumbara, d.o.o., od 12.2.2020.

-Za nekretninu kč 3534/1 zku 3109, koja je procijenjena na 239.888,22 EUR-a, ostvarena je razmjerna cijena od 60.355,88 EUR-a. Na nekretnini je u teretovnici upisana zabilježba ovrhe od 5.5.2021. u korist Ivice Vučetića.

E.)-Razlučni vjerovnici imaju tražbine osigurane razlučnim pravom, i to:

-Ivica Vučetić od 52.760,51 EUR-a, koji iznos se u potpunosti namiruje iz prodaje nekretnine kč 3534/2 zku 527,

-Bumbar, d.o.o., Novaki od 55.460,84 EUR-a, koji iznos se namiruje djelomično u iznosu od 25.352,80 EUR-a iz prodaje nekretnina kč 541, 542/1 i 543 zku 923, te u iznosu od 10.545,11 EUR-a iz prodaje nekretnine kč 442 zku 2321, odnosno u ukupnom iznosu od 35.897,91 EUR-a, i

-Fond za razvoj i zapošljavanje, Zagreb, čiji je pravni sljednik Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, od 1.327.338,00 EUR-a, koji iznos se namiruje djelomično u iznosu od 34.506,66 EUR-a iz prodaje nekretnine kč 442 zku 2321, te u iznosu od 130.296,74 EUR-a iz prodaje nekretnine kč 3485 zku 2362, kao i u iznosu od 70.982,63 EUR-a iz prodaje nekretnne kč 3537/2 zku 2793, odnosno u ukupnom iznosu od 235.786,03 EUR-a.

F.)-Predlaže se sudu, različnim vjerovnicima isplatiti razmjerni % tražbine osigurane različnim pravom, i to:

-Ivici Vučetiću, Vir, Put Torova 3, OIB 48987025516, na račun IBAN HR 19 2390 0013 2118 80698 kod Hrvatske poštanske banke iznos od 52.760,51 EUR-a, čime se u potpunosti namiruje tražbina osigurana različnim pravom,

-Bumbar, d.o.o., Novaki, Bumbarov put 1, OIB 31522836079, na račun otvoren kod Zagrebačke banke, d.d., Zagreb, IBAN HR 14 2360000 1101 656181 iznos od 35.897,91 EUR-a, čime se djelomično namiruje tražbina od 55.460,84 EUR-a osigurana različnim pravom,

-Republici Hrvatskoj, Ministarstvu financija, OIB 52634238587, kao pravnom sljedniku Fonda za razvoj i zapošljavanje, Zagreb, Frankopanska 11/III, OIB 62316313140, na račun IBAN HR 12 1001 0051 8630 00160 iznos od 235.786,03 EUR-a, čime se djelomično namiruje tražbina od 1.327.338,00 EUR-a osigurana različnim pravom.

Ukupni iznos za isplatu različnim vjerovnicima je 324.444,45 EUR-a.

G.)-Predlaže se sudu još i iznos od 23.849,94 EUR-a (kao razliku između iznosa od 348.294,09 EUR-a i iznosa od 324.444,45 EUR-a) uplatiti na račun stečajnog dužnika na Kent banci IBAN HR 81 41240031199009869.

Stečajni upravitelj
mr. sc. Draško Lambaša