

Nadležni trgovački sud : Trgovački sud u Pazinu

Poslovni broj spisa: **St-230/2020**

Dužnik: Stečajna masa iza TECHNOCHEM INTERNATIONAL d.o.o. , Rijeka, Mosorska  
9, OIB 59663710802

---

Stečajni upravitelj: Sanjin Dinko Dorčić  
Adresa stečajnog upravitelja: Rijeka, Mosorska 9  
e-mail : [ddunko@gmail.com](mailto:ddunko@gmail.com) tel. 0993091300

**Predmet: Obračun troškova unovčenja nekretnine sukladno čl.254 SZ-a**

- I. U stečajnom postupku koji se nad dužnikom vodi na Trgovačkom sudu u Pazinu sukladno odredbama iz čl. 247 Stečajnog zakona prodane su nekretnine koje čine stečajnu masu iza TECHNOCHEM INTERNATIONAL d.o.o. i to:

- 193/100000 suvlasničkog dijela nekretnine stambeno poslovna zgrada br. 5, 5A, 5B, 5C, 5D, 5E, 5F, 5G, 5H, 7B, 7C, 7D, 7E, 7F, i dvorište Pavlenski put površine 11300 m2 sagrađenom na k.č.br. 4993/1, koja je upisana kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu u zk.ul.br. 17391, poduložak broj 954, k.o. Vrapče Novo, te na tom suvlasničkom dijelu uspostavljeno i s njim povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo), 954. etaža, što u naravi predstavlja oznaka L4.1.13, povezano s vlasništvom trosobnog stana na 1. katu ukupne neto korisne površine 61,18 m2, sadržaja: hodnik, dnevni boravak sa blag. kuhinja, kupaonica, dvije sobe u nacrtu označeno crvenom prugastom kosom šrafurom i

- 11/100000 suvlasničkog dijela nekretnine stambeno poslovna zgrada br. 5, 5A, 5B, 5C, 5D, 5E, 5F, 5G, 5H, 7B, 7C, 7D, 7E, 7F, i dvorište Pavlenski put površine 11300 m2 sagrađenom na k.č.br. 4993/1, koja je upisana kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu u zk.ul.br. 17391, poduložak broj 199, k.o. Vrapče Novo, te na tom suvlasničkom dijelu uspostavljeno i s njim povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo), 199. etaža, što u naravi predstavlja oznaka -2.GPM.199, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -2 ukupne neto korisne površine 3,6 m2, sdržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

Na nekretninama u vlasništvu stečajnog dužnika u zemljišnoj knjizi koja se kod Zemljišno knjižnog odjela Zagreb Općinskog građanskog suda u Zagrebu vodi za k.o. VRAPČE NOVO uknjižena su razlučna prava u korist trećih osoba i to :

**a) Na suvlasnički dio 11/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-199) - garažno parkirno mjesto**

- Zaprimljeno 11.05.2010 broj Z- 24211/10

Na temelju Ugovora o kreditu br. 014-51007190 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 28.travnja 2010 javnobilježnički solemniziranog pod br. Ov-6541/2010 od 11.05.2010 uknjiženo je založno pravo u iznosu od 850.000,00 HRK uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale tražbine koji iznos glavnice je podijeljen na slijedeće udjele svakog kreditora:

- HYPO ALPE ADRIA BANK DD, OIB 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA 6, ZAGREB

60% IZNOSA GLAVNICE OD 510.000,00 KN

- HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9

40 % IZNOSA GLAVNICE OD 340.000,00 KN

- Zaprimljeno 05.10.2016 pod br. Z-44402/2016

ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI POSL. BR. OVR-3192/16 OD 28.07.2016

**b) Na suvlasnički dio 193/100000 (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-954) - trosobni stan**

- Zaprimljeno 11.05.2010 broj Z-24211/10

Na temelju Ugovora o kreditu br. 014-51007190 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 28.travnja 2010 javnobilježnički solemniziranog pod br. Ov-6541/2010 od 11.05.2010 uknjiženo je založno pravo u iznosu od 850.000,00 HRK uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale tražbine koji iznos glavnice je podijeljen na slijedeće udjele svakog kreditora:

- HYPO ALPE ADRIA BANK DD, OIB 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA 6, ZAGREB

60% IZNOSA GLAVNICE OD 510.000,00 KN

- HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9

40 % IZNOSA GLAVNICE OD 340.000,00 KN

- Zaprimljeno 21.06.2010 broj Z-31752/10

Na temelju Ugovora o kreditu broj 014-17/2009 od 17.02.2009 god. aneksa broj 1 uz Ugovor o kreditu broj 014-17/2009 od 23.07.2009 god. aneksa broj 2 uz Ugovor o kreditu broj 014-17/2009 od 06.04.2010 god. i aneksa broj 3 uz Ugovor o kreditu broj 014-17/2009 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 06.04.2010 god. uknjiženo je založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 550.000,00 kn uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove te ostalim uvjetima iz Ugovora za korist:

HYPO ALPE ADRIA BANK DD, OIB 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA BR. 6, ZAGREB

- Zaprimljeno 11.05.2016 br. Z-21643/16

Temeljem Rješenja o ovrsi posl. br. Ovr-2960/2016 od 03.05.2016 i Zaključka posl.br. Ovr-2960/16 od 09.05.2016 god. zabilježuje se ovrha

- Zaprimljeno 05.10.2016 god. pod br. Z-44402/2016

ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI POSL.BR. OVR-3192/16 OD 28.07.2016

Nekretnine su prodane na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi koju je provela Financijska agencija prikupljanjem ponuda od 09.06.2021 do 23.06.2021 god. najpovoljnijem ponuditelju i to za iznos od **702.961,34 kn**

- II. Sukladno odredbi iz čl. 134 st.1 SZ-a novčana sredstva stečena naplatom potraživanja dužnika sa osnove najamnine temeljem Ugovora o najmu stana i garažnog parkirnog mjesta od 22.10.2020 i 02.02.2021 predstavljaju ostalu imovinu stečajne mase.

Navedena potraživanja prema najmoprimcu Semih Memili naplaćena su u cijelosti u razdoblju od zaključenja Ugovora o najmu 22.10.2020 do donošenja pravomoćnog rješenja o dosudi 01.07.2021 i to u iznosu od 8.250,00 kn.

III. Omjer vrijednosti (utrška) unovčene nekretnine u odnosu na vrijednost ostale imovine stečajne mase:

Vrijednost unovčene nekretnine .....	702.961,34 kn
Ostala imovina stečajne mase .....	8.250,00 kn
<hr/>	
<b>Ukupna vrijednost stečajne mase .....</b>	<b>711.211,34 kn</b>

$$\underline{702.961,34 \text{ kn} : 8.250,00 = 98,84 \% : 1,16 \%}$$

$$702.961,34 : 711.211,34 = 98,84 \% ;$$

$$8.250,00 : 711.211,34 = 1,16 \%$$

IV. OBRAČUN TROŠKOVA UNOVČENJA NEKRETNINE

1. Izravni troškovi koji terete prodanu nekretninu

1.1. Troškovi FINA provedba E-dražbe .....700,00 kn

1.2. **Ukupno izravni troškovi unovčenja ..... 700,00 kn**

2. Opći troškovi postupka

*Nastali troškovi*

2.1. Poštanski troškovi (Prilog 1) .....	46,80 kn
2.2. Fotokopiranje/ printanje (Prilog 2).....	96,00 kn
2.3. Izrada pečata (Prilog 3).....	180,00 kn
2.4. Troškovi vođenja žiro računa (naknade banke) .....	247,45 kn
(Prilog 4- Izvodi, Rč. naknada banke )	
2.5. Troškovi ispisa bankovnih izvoda računa dužnika .....	50,00 kn
(Prilog 5)	
2.6. Troškovi javnog bilježnika .....	16,25 kn
(Prilog 6)	
2.7. Troškovi knjigovodstva (Prilog 7) .....	3.150,00 kn
- tekuće knjigovodstvo 350 kn/mj.	
za razdoblje od mj. 10/20 do zaključno mj. 07/2021	3.150,00 kn



**Ukupno opći troškovi postupka ..... 92.528,04 kn**

**3. Dio općih troškova postupka koji razmjerno terete nekretninu**

..... **91.454,72 kn**

92.528,04 X 98,84 % = 91.454,72 kn

**4. UKUPNI TROŠKOVI UNOVČENJA NEKRETNINE..... 92.154,72 kn**

t.1 Izravni troškovi unovčenja +

t.3 Dio općih troškova postupka koji razmjerno terete nekretninu

**Napomena :**

1. Naknada za provođenje E- dražbe je plaćena kao predujam i to za četiri dražbe u iznosu od 2.800,00. Kako je nekretnina prodana na prvoj dražbi stvarni trošak provođenja E- dražbe iznosi 700,00 kn to je FINA dana 13.07.2021 izvršila povrat dijela predujma na račun dužnika u visini od 2.100,00 kn.
2. Razlučni vjerovnik je dužan sudjelovati u općim (zajedničkim) troškovima stečajnog postupka koji su navedeni u obračunu troškova u t. IV/2 u razmjernom dijelu i to uzimajući u razmjerni odnos iznos vrijednosti (utrška) prodane nekretnine na kojem razlučni vjerovnik ima založna prava i ostale imovine stečajne mase (u konkretnom slučaju ukupno ostvarenog prihoda od najma nekretnine) kako je to prikazano u t.IV/3.  
  
Izravni troškovi koji terete unovčenje nekretnine iz t.IV/1 u cijelosti se namiruju iz utrška prodane nekretnine.
3. Nagradu stečajnom upravitelju kao opći trošak postupka rješenjem određuje sud na temelju vrijednosti unovčene imovine stečajne mase.

Nagrada se obračunava na ukupnu vrijednost unovčene imovine stečajne mase odnosno unovčene nekretnine u vlasništvu dužnika i na naplaćena potraživanja sa osnove najamnine.

Nagrada stečajnog upravitelja predstavlja drugi dohodak stečajnog upravitelja na koji je potrebno u skladu sa Zakonom o porezu na dohodak i Zakonu o doprinosima obračunati porez na dohodak, prirez i doprinose.

Predvidivi bruto iznos nagrade obračunat je u skladu sa odredbama iz Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima ( NN 105/15) iz čl.5 i čl.7 na slijedeći način :

*Izračun nagrade u bruto iznosu*

Vrijednost unovčene imovine stečajne mase:

1. Unovčenje nekretnine ..... 702.961,34 kn
2. Naplaćena potraživanja sa osnove najamnine..... 8.250,00 kn

Ukupno vrijednost unovčene imovine stečajne mase ..... **711.211,37 kn**

Iznos unovčene stečajne mase (kn)	Osnovica za obračun (kn)	%	Iznos bruto nagrade (kn)
do 100.000,00	100.000,00	16	16.000,00
na razliku od 100.000,01 do 300.000,00	200.000,00	12	24.000,00
na razliku od 300.000,01 do 500.000,00	200.000,00	10	20.000,00
na razliku od 500.000,00 do 1.000.000,00	211.211,37	8	16.896,91
<b>UKUPNO NAGRADA BRUTO</b>			<b>76.896,91</b>

Izračun ukupnog troška nagrade (Bruto II)

Doprinosi NA BRUTO ukupno ..... 5.767,27 kn

Doprinos za ZO 76.896,91 kn      7,50 %      5.767,27 kn

**UKUPAN TROŠAK NAGRADA** ..... **82.664,18 kn**

4. Putni troškovi i stvarni (osobni) troškovi stečajnog upravitelja predstavljaju drugi dohodak stečajnog upravitelja na koji je potrebno u skladu sa Zakonom o porezu na dohodak i Zakonu o doprinosima obračunati porez na dohodak, prirez i doprinose.

Obračun je izvršen primjenom RRIF kalkulatora plaća i drugog dohotka.

Rekapitulacija obračuna ukupnih troškova unovčenja nekretnine :

OPĆI TROŠKOVI POSTUPKA PO VRSTI TROŠKA	Opći troškovi postupka (kn)	Dio općih troškova postupka koji razmjerno terete nekretninu (kn) <b>98,84 %</b>	IZRAVNI TROŠKOVI UNOVČENJA PO VRSTI TROŠKA	Izravni troškovi unovčenja koji terete nekretninu (kn) <b>100,00 %</b>	UKUPNI TROŠKOVI UNOVČENJA NEKRETNINE (kn)
Sudski troškovi - paušalna pristojba	2.000,00	1.976,80	Naknada FINA za provedbu E-dražbe	700,00	
Poštanski troškovi	46,80	46,26			
Fotokopiranje	96,00	94,87			
Izrada pečata	180,00	177,90			
Troškovi naknade banke za vođenje i zatvaranje računa	697,45	689,36			
Troškovi knjigovodstva	3.900,00	3.854,76			
Putni troškovi stečajnog upravitelja (po putnom nalogu)	2.414,89	2.386,88			
Nagrada stečajnog upravitelja - ukupni trošak	82.664,18	81.705,27			
Stvarni troškovi stečajnog upravitelja	424,27	419,35			
Troškovi uredskog materijala	38,20	37,75			
Troškovi javnog bilježnika i ispisa izvoda banke	66,25	65,48			
<b>UKUPNO</b>	<b>92.528,04</b>	<b>91.454,72</b>		<b>700,00</b>	<b>92.154,72</b>

V. Slijedom navedenog predlaže se naslovnom sudu da

- odredi ročište za diobu kupovine
- donese rješenje o namirenju u kojem će naložiti Financijskoj agenciji da se iznos od **92.154,72 kn** iz t. IV/4 ovog Obračuna izdvoji u stečajnu masu odnosno prenese na žiro račun stečajnog dužnika IBAN HR92 2380006 1160005115 radi namirenja ukupnih troškova unovčenja nekretnine, a da se razlikom iznosa ostvarenog prodajom nekretnina u vlasništvu dužnika od **610.806,62 kn** odgovarajućom primjenom pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini djelomično namiri tražbina razlučnih vjerovnika ADDIKO BANK dd ( ranije Hypo Alpe Adria bank dd) i HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK dd

U Rijeci, 18.07.2021

Stečajni upravitelj

Prilozi:

- 1 Rč. HP- Hrvatska pošta dd br. 1527/51103/101 od 19.02.2021  
Rč. HP-Hrvatska pošta dd br. 5396/51103/102 od 07.07.2021
- 2 Rč. DUNKO br. 63/1/1 od 30.06.2021
- 3 Rč. SLUGA d.o.o. br. 602/1/1 od 18.01.2021
- 4 Izvodi IKB Umag dd 3,5,8,11 i 14/2021 god.  
Ulazni rč. IKB Umag dd za naknade banke za razdoblje od mj. 01/21 do mj. 06/21
- 5 Rč. ADDIKO BANK dd br. 32852-092-21-21 od 08.02.2021
- 6 Rč. Javni bilježnik Marina Sablić Dorčić br. 164/1/1 od 18.01.2021
- 7 Rč. DUNKO obrt za knjigovodstvo za razdoblje od mj. 10/20 do mj. 07/21  
Rč. br. 22/1/2 od 01.12.2020  
Rč. br. 2/1/2 od 31.01.2021  
Rč. br. 3/1/2 od 28.02.2021  
Rč. br. 4/1/2 od 31.03.2021  
Rč. br. 47/1/1 od 30.04.2021  
Rč. br. 56/1/1 od 31.05.2021  
Rč. br. 62/1/1 od 30.06.2021
- 8 Putni nalog 1/20 od 13.11.2020  
Putni nalog 1/21 od 01.02.2021

- 9 Rč. NARODNE NOVINE dd br. 49465/42244/34 od 03.11.2020  
Rč. HP-Hrvatska pošta br. 16462/51118/101 od 07.10.2020  
Rč. HP-Hrvatska pošta br. 16315/51118/102 od 05.10.2020  
Rč. HP-Hrvatska pošta br. 22096/51118/102 od 30.12.2020  
Rč. HP-Hrvatska pošta br. 48699/51101/103 od 22.10.2020  
Rč. HP-Hrvatska pošta br. 17698/51118/101 od 27.10.2020  
Rč. HP-Hrvatska pošta br. 18123/51118/102 od 03.11.2020  
Rč. HP-Hrvatska pošta br. 11302/51118/202 od 16.11.2020  
Rč. HP-Hrvatska pošta br. 19476/52000/101 od 28.10.2020
- 10 Rč. NARODNE NOVINE dd br. 6264/42244/34 od 05.02.2021
- 11 Izračun drugog dohotka stečajnog upravitelja u bruto II iznosu
  - Stvarni troškovi stečajnog upravitelja