

Na posl.br.St-197/2022

STEČAJNI DUŽNIK: POŽGAJ d.o.o. u stečaju Veliki Bukovec, Dravska 24, OIB:97022429963

OBRAČUN TROŠKOVA

prema čl.254.st.3. Stečajnog zakona

Na provedenoj trećoj elektroničkoj dražbi kod FINE nekretnine stečajnog dužnika upisane u:

zk.ul.br. 336, k.o. Ližnjan, čest.br. 1006/6, šuma, od 370 m2, i čest.br. 1006/7, oranica, od 820 m2, ukupne površine 1190 m2, dosuđene su kupcu Marijanu Čupiću iz Pule, Zadarska 8, OIB:47869422328 za prodajnu cijenu u iznosu od 67.628,00€.

Na nekretninama je upisano založno pravo u korist razlučnog vjerovnika:

1.) Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, PU Varaždin OIB:18683136487

Postupajući sukladno odredbi članka 254.st.3.SZ-a stečajna upraviteljica dostavlja obračun troškova koji terete unovčenje predmetne nekretnine opterećene razlučnim pravom, te prijedlog diobe kupovnine i namirenje razlučnog vjerovnika.

Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava

Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava utvrđuju se prema odredbama članka 254 st.3. SZ-a u paušalnom iznosu od 5% od utrška, a kada su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno viši ili niži odrediti će se u stvarnoj visini.

U konkretnom slučaju stvarni troškovi su niži od paušalnog iznosa 5% od utrška, te su stoga iskazani u njihovoj stvarnoj visini. Troškovi se sastoje se od direktnih troškova unovčenja koji u 100%-tnom iznosu terete unovčenu nekretninu i indirektnih (razmjernih) troškova unovčenja koji u određenom postotku terete unovčenu nekretninu i to razmjerno učešću u vrijednosti unovčene nekretnine u ukupnoj vrijednosti koja čini stečajnu masu, sve kako slijedi u nastavku.

Direktni troškovi koji terete predmetnu nekretninu i razlučnog vjerovnika

Red.br.	Trošak	Iznos u €
1.	FINA-trošak e dražbe	179.16
2.	Trošak procjene vrijednosti	301.71
3.	Oglašavanje Njuškalo	59.93
Ukupno:		540.80

Obrazloženje troškova

Obrazloženje direktnih troškova unovčenja

1.FINA-trošak e dražbe

Financijskoj agenciji uplaćen je predujam u iznosu od 477,80 € za održavanje četiri dražbe za nekretnine i to k.o. Ližnjan i k.o. Našice.

Prema Pravilniku o vrstama i visini naknade za obavljanje poslova provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku(NN 156/2014) naknada za provedbu jedne elektroničke javne dražbe iznosi 92.91€ s tim da se naknada za provedbu elektroničke javne dražbe za drugi i svaki sljedeći predmet prodaje ako utvrđena vrijednost prelazi 1.327,23€ povećava za iznos od 26,55€. U skladu s navedenim ukupan trošak jedne dražbe za obje nekretnine iznosio je 119,45€, odnosno 59,72€ za pojedinu nekretninu. Kako se nekretnina u Ližnjanu prodala na trećoj elektroničkoj dražbi, to trošak provedbe tri dražbe iznosi 179.16€.

2. Trošak procjene vrijednosti nekretnine

Za potrebe unovčenja predmetnih nekretnina izvršena je procjena vrijednosti po ovlaštenim sudskom vještaku Karla Božac iz Vodnjana, tako da trošak iste iznosi 301.71 €.

3. Oglašavanje prodaje na Njuškalo

Tijekom elektroničke dražbe osim besplatnih web stranica za oglašavanje, prodaja nekretnina oglašena je i na naplatnim stranicama oglasnika Njuškalo(2x28,94€+ dodatna objava oglasa na vrhu 2.05€) tako da je nastao trošak u iznosu od 59.93€.

Slijedom navedenog direktni troškovi unovčenja koji terete nekretninu u Ližnjanu ukupno iznose 540.80 €.

Indirektni troškovi koji terete predmetne nekretnine i razlučnog vjerovnika u razmjernom dijelu

Kako stečajna masa nije u cijelosti unovčena, nije moguće odrediti točan udio predmetnih nekretnina u ukupnoj stečajnoj masi radi izračuna razmjernog dijela troškova koji terete cijelu stečajnu masu, tako da je izračun sačinjen na način da je za unovčenu imovinu iskazana stvarna visina unovčenja, odnosno postignuta cijena na e dražbi, a za neunovčenu imovinu je uzeta procijenjena vrijednost.

Nakon unovčenja preostale neunovčene stečajne mase moguća su određena odstupanja glede točnog određivanja alikvotnog dijela (neprodane nekretnine mogu u konačnici biti prodane za viši ili niži iznos od procijenjene vrijednosti) stečajna upraviteljica drži da iste nisu takvog karaktera da bi mogle dovesti razlučne vjerovnike u nepovoljan položaj.

U nastavku se daje tabelarni prikaz imovine stečajnog dužnika s udjelima pojedinog predmeta stečajne mase u ukupnoj stečajnoj masi kako slijedi:

Red. br.	Predmet stečajne mase	Visina unovčenja, procijenjena vrijednost, početna vrijednost unovčavanja €	Udio u stečajnoj masi %
1.	zk.ul.1622; zkul.1624; zk.ul.580;zk.ul.558; zk.ul.1567 sve k.o. Lužan	2.573.400.00 (procijenjena vrijednost)	88.70
2.	zk.ul.br. 2839, k.o. Ludbreg, čest.br. 1512/4, suvlasnički dio: 37/725, etažno vlasništvo (E-3), poslovni prostor 3. u podrumu; suvlasnički dio: 18/725, etažno vlasništvo (E-17), Spremište 1. u podrumu; suvlasnički dio etaže 4/6; suvlasnički dio: 6/725, etažno vlasništvo (E-22), Spremište 6. u podrumu	19.000.00	0.66
3.	zk.ul.br. 336, k.o. Ližnjan, čest.br. 1006/6, šuma, od 370 m2, i čest.br. 1006/7, oranica, od 820 m2, ukupne površine 1190 m2	67.628.00	2.33
4.	zk.ul.br. 282, k.o. Našice, čest.br. 2716/1, suvlasnički dio 448/10000, etažno vlasništvo (E-1), poslovni prostor u podrumu; suvlasnički dio 534/10000, etažno vlasništvo (E-4), poslovni prostor u prizemlju, (prodano kao cjelina)	27.500.00	0.95
5.	Prihod od unovčenih pokretnina	31.911.00	1.10
6.	Prihod od naplate potraživanja	83.390.84	2.60
7.	Prihod od zakupnine	89.587.92	2.81
8.	Prihod od naplaćenih polica osiguranja Marinka i Zdravko Požgaj	24.725.38	0.85
Ukupno:		2.917.143.14	100.00

U ovoj projekciji unovčenja imovine stečajnog dužnika predmetna nekretnina čini 2.33 % ukupnog udjela u stečajnoj masi.

Slijedom navedenog razlučni vjerovnik tereti se razmjerni dio troškova koji su teretili cijelu stečajnu masu kako je niže prikazano:

Red.br.	Opis	Trošak u €	Razmjerni trošak 2.33%
1.	Naknade banke	367.49	8.56
2.	Trošak knjigovodstvenih usluga	637.20	14.85
3.	Nagrada stečajnom upravitelju (bruto 2)	89.886.52	2.094.37
4.	Trošak arhiviranja	13.954.12	325.13
Ukupno:		104.845.73	2.442.91

Obrazloženje indirektnih troškova

1. Naknade banke

Ukupan trošak vođenja poslovnog računa za razdoblje od otvaranja računa 26.09.2022.g. do pravomoćnosti rješenja o dosudi iznosi 367.49 €. Budući da predmetna nekretnina čini 2.33% ukupnog udjela u stečajnoj masi, to se razlučni vjerovnik tereti za dio tog troška u iznosu od 8.56€.

2. Knjigovodstvene usluge

Knjigovodstvene usluge ugovorene su u mjesečnom iznosu od 26.55€ s uključenim PDV-om. Ukupan trošak knjigovodstvenih usluga za razdoblje od otvaranja stečajnog postupka do pravomoćnosti rješenja o dosudi iznosi 637.20 € a budući da predmetna nekretnina čini 2.33 % ukupnog udjela u stečajnoj masi, to se razlučni vjerovnik tereti za dio tog troška u iznosu od 14.85€

3. Nagrada stečajnom upravitelju

Sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima stečajnoj upraviteljici pripao bi iznos bruto nagrade prikazano u nižoj tablici kako slijedi:

Vrijednost unovčene stečajne mase u €				Nagrada u %	Osnovica za obračun	Iznos bruto nagrade
		do	13.272,28	16	13.272,28	2.123,56
Na razliku od	13.272,28	do	39.816.84	12	26.544.56	3.185.35
Na razliku od	39.816.84	do	66.361.40	10	26.544.56	2.654.46
Na razliku od	66.361.40	do	132.722.81	8	66.361.40	5.308.91
Na razliku od	132.722.81	do	663.614.04	7	530.891.23	37.162.39
Na razliku od	663.614.04	do	1.327.228.09	6	663.614.04	39.816.84
Na razliku od	1.327.228.09	do	1.592.673.70	5	265.445,62	13.272,28
Na razliku iznad	1.592.673.70	do	2.898.076.93	1	1.305.403.23	13.054.03
Ukupno unovčena stečajna masa					2.898.076.93	116.577.82
Doprinos za zdravstveno osiguranje 7,5%						8.743.33
Ukupno nagrada(bruto 2)						125.321.15

Odredbom članka 6. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima, bruto nagrada je ograničena na najviše 83.615,37€ što s doprinosom za zdravstveno osiguranje iznosi 89.886,52€. Budući da predmetna nekretnina čini 2.33% ukupnog udjela u stečajnoj masi, razlučni vjerovnik tereti se za razmjerni dio nagrade stečajnoj upraviteljici u iznosu od 2.094.37€.

4. Arhiviranje

Sređivanje arhivske građe zakonska je obveza i predstavlja trošak stečajnog postupka te bi predvidivi troškovi sređivanja i pohrane arhivskog gradiva stečajnog dužnika iznosili minimalno 13.954,12€ uvažavajući činjenicu da se radi o poslovima razvrstavanja arhivskog i dokumentarnog gradiva, izlučivanje gradiva kojima su istekli rokovi čuvanja, izradu popisa gradiva, te predaju gradiva u arhiv za količinu od 802 registratora koji se trenutno nalaze u skladištu na lokaciji Belovar.

Prema prikupljenim ponudama za arhiviranje trošak razvrstavanja i izlučivanja arhivskog gradiva iznosio bi 2.776,25 € s PDV-om dok bi čuvanje dokumentarnog gradiva za količinu od 802 registratora (80,20 duž m X 10 god X 11,15 €/dužni metar=8.942,30€) iznosilo 11.177.87€ s PDV-om odnosno sveukupan minimalni trošak arhiviranja u iznosio bi 13.954.12€.(11.177.87€+2.776,25€)

Budući da predmetna nekretnina čini 2.33 % ukupnog udjela u stečajnoj masi, to se razlučni vjerovnik tereti za dio tog troška u iznosu od 325.13€.

Slijedom navedenog indirektni troškovi unovčenja koji terete nekretninu u Ližnjanu ukupno iznose 2.442.91 €.

Rekapitulacija troškova koji terete unovčenu nekretninu

Ukupan trošak		Iznos u €
1.	Direktni trošak	540.80
2.	Indirektni trošak	2.442.91
Sveukupno:		2.983.71

Namirenje razlučnog vjerovnika

Slijedom navedenog stečajna upraviteljica predlaže da se iz kupoprodajne cijene u iznosu od 67.628,00€ izdvoji u stečajnu masu iznos od 2.983.71€ (IBAN:HR6924070001100268744 otvoren kod OTP Banke d.d. Split) a iz preostalog dijela kupovnine u iznosu od 64.644.29€ predlaže se namiriti dio tražbine razlučnog vjerovnika Republika Hrvatska, Ministarstvo financija Porezna uprava PU Varaždin nakon što isti dostavi podatak o računu za uplatu.

Osijek, 08.01.2025.

Stečajna upraviteljica

Prilog:

1. Fina-predugjam za e dražbu
2. Račun br.33/12/2022-procjena nekretnina
3. Računi-knjigovodstvene usluge
4. Računi-oglašavanje Njuškalo