

MEGALOS d.o.o. za ugostiteljstvo i trgovinu, u stečaju

Rijeka, Krešimirova 10

Nada Barišić, stečajna upraviteljica

Mirka Jengića 33, Rijeka

Email: nadabarisic50@net.hr

098/ 923 80 69

Rijeka, 14. studenoga 2023.g

Na posl.broj St-117/2019

TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Sutkinja Vera Jelenović

Predmet: Obračun troškova sukladno
odredbi članka 254. Stečajnog zakona
za nekretnine koje je prodavala Fina
(identifikator nadmetanja 14414)

I. Sud je rješenjem od 01. srpnja 2022., odredio prodaju u stečajnom postupku nekretnina stečajnog dužnika upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel u Rijeci kako slijedi:

- u zk.ul. broj 1633 k.o. Podvežica, k.č.br. 1210/81 dvorište 100 m2, k.č.br. 1210/82 dvorište 56 m2, k.č.br. 1210/83 dvorište 13 m2, k.č.br. 1210/84 dvorište 4 m2, k.č.br. 1210/85 dvorište 12 m2, k.č.br. 1210/86 dvorište 6 m2, k.č.br. 1210/87 dvorište 169 m2, suvlasnički udio 105. (619/100000)

- u zk.ul.br. 2123 , k.o. Podvežica, k.č.br. 1210/80 u naravi dvorište površine 43.00m2, 103. suvlasnički udio: 619/100000

- u zk.ul.br. 2124 k.o. Podvežica (pravo građenja), k.č.br. 1210/92 cesta i okoliš, površine 2459, k.č.br. 1210/96 gradilište površine 329 m2, k.č.br. 1210/97 cesta i okoliš površine 5082 m2, k.č.br.1210/98 cesta i okoliš površine 536 m2, k.č.br. 1210/99 cesta i okoliš , površine 981 , k.č.br. 1210/102 gradilište površine 265, Suvlasnički udio: 103 (619/100000)

-u zk.ul.br. 2125 k.o. Podvežica (pravo građenja) koje se sastoji od kč.br. 1191/1 cesta i dvorište, površine 4412 m2, 103. Suvlasnički udio: 619/100000

- u zk. ul. broj 2115 k.o. Podvežica nekretnine (E-2, E-27, E-67, E-118, E-119, E-155, E-168, E-169, E-172, E-174) udjeli 492/100000 koja se sastoji od E-2 2489/100000 dijela nekretnina upisane u A I (jedan): k.č.br. 1210/4 poslovno-prodajni centar, okoliš 20259 m2, povezano s vlasništvom Garaža u drugoj podzemnoj etaži - suterenu S2, ukupne površine 1811,98 m2 (brutto građevne površine 7655,73 m2) u diobenom elaboratu označenoj u dijelu koji se odnosi na drugu podzemnu etažu

bijelom bojom i oznakom "K", što odgovara suvlasničkom dijelu od 2489/100000 zgrade, E-27 1253/100000 dijela nekretnina u A I (jedan): kčbr. 1210/4 poslovno-prodajni centar, okoliš 20259 m2, povezano s vlasništvom Garaža na drugom katu građevine koja se sastoji od jedne prostorije, ukupne površine 912,01 m2 (brutto građevne površine 3852,32 m2) u diobenom elaboratu u dijelu koji se odnosi na drugi kat označeno bijelom bojom i oznakom "M", što odgovara suvlasničkom dijelu od 1253/100000 zgrade

E-67 1301/100000 dijela nekretnina u A I (jedan): kčbr. 1210/4 poslovno-prodajni centar, okoliš 20259 m2, povezano s vlasništvom Garaža na drugom katu - polukatu građevine koja se sastoji od jedne prostorije, ukupne površine 947,42 m2 (brutto građevne površine 3852,32 m2)

u diobenom elaboratu u dijelu koji se odnosi na drugi kat - polukat označeno bijelom bojom i oznakom "N", što odgovara suvlasničkom dijelu od 1301/100000 zgrade

E-118 1219/100000 dijela nekretnina u A I (jedan): kčbr. 1210/4 poslovno-prodajni centar, okoliš 20259 m², povezano s vlasništvom Garaža na trećem katu - polukatu građevine koja se sastoji od jedne prostorije, ukupne površine 887,51 m² (bruto građevne površine 3751,83 m²) u diobenom elaboratu u dijelu koji se odnosi na treći kat - polukat označeno bijelom bojom i oznakom "O", što odgovara suvlasničkom dijelu od 1219/100000 zgrade

E-119 1300/100000 dijela nekretnina u A I (jedan): kčbr. 1210/4 poslovno-prodajni centar, okoliš 20259 m², povezano s vlasništvom Garaža na četvrtom katu građevine koja se sastoji od jedne prostorije, ukupne površine 946,60 m² (bruto građevne površine 3772,19 m²) u diobenom elaboratu u dijelu koji se odnosi na četvrti kat označeno bijelom bojom i oznakom "P", što odgovara suvlasničkom dijelu od 1300/100000 zgrade

E-155 1300/100000 dijela nekretnina u A I (jedan): kčbr. 1210/4 poslovno-prodajni centar, okoliš 20259 m², povezano s vlasništvom Garaži na četvrtom katu – polukatu građevine koja se sastoji od jedne prostorije, ukupne površine 946,60 m² (bruto građevne površine 3751,69 m²) u diobenom elaboratu u dijelu koji se odnosi na četvrti kat - polukat označeno bijelom bojom i oznakom "R", što odgovara suvlasničkom dijelu od 1300/100000 zgrade

E-168 1300/100000 dijela nekretnina u A I (jedan): kčbr. 1210/4 poslovno-prodajni centar, okoliš 20259 m², povezano s vlasništvom Garaža na petom katu - polukatu građevine koja se sastoji od jedne prostorije, ukupne površine 946,62 m²

(bruto građevne površine 3751,69 m²) u diobenom elaboratu u dijelu koji se odnosi na peti kat - polukat označeno bijelom bojom i oznakom "S", što odgovara suvlasničkom dijelu od 1300/100000 zgrade

E-169 1217/100000 dijela nekretnina u A I (jedan): kčbr. 1210/4 poslovno-prodajni centar, okoliš 20259 m², povezano s vlasništvom Garaža na terasi građevine koja se sastoji od jedne prostorije, ukupne površine 885,98 m² (bruto građevne površine 3751,69 m²) u diobenom elaboratu u dijelu koji se odnosi na terasu označeno bijelom bojom i oznakom "T", što odgovara suvlasničkom dijelu od 1217/100000 zgrade

E-172 1792/100000 dijela nekretnina u A I (jedan): kčbr. 1210/4 poslovno-prodajni centar, okoliš 20259 m², povezano s vlasništvom Garaža na terasi građevine koja se sastoji od jedne prostorije, ukupne površine 1305,00 m² (bruto građevne površine 6082,62 m²) u diobenom elaboratu u dijelu koji se odnosi na terasu označeno bijelom bojom i oznakom "U", što odgovara suvlasničkom dijelu od 1792/100000 zgrade

E-174 2396/100000 dijela nekretnina u A I (jedan): kčbr. 1210/4 poslovno-prodajni centar, okoliš 20259 m², povezano s vlasništvom Garaža u trećoj podzemnoj etaži - suterenu S3, ukupne površine 1744,81 m² (bruto građevne površine 7807,66 m²) u diobenom elaboratu označenoj u dijelu koji se odnosi na treću podzemnu etažu bijelom bojom i oznakom "L", što odgovara suvlasničkom dijelu od 2396/100000 zgrade.

Zaključkom o prodaji određeni su uvjeti i način prodaje.

Navedene nekretnine su prodane na četvrtoj elektroničkoj javnoj dražbi koja je završila 02. studenoga 2023., a Iz Izvješća Financijske agencije o provedenoj javnoj elektroničkoj dražbi (identifikator nadmetanja 44414) od 03. studenog 2023., proizlazi da je najpovoljniju ponudu za kupovinu nekretnina koje su bile predmetom prodaje **dao ponuditelj AMEC RIJEKATEKSTIL d.o.o. Rijeka u iznosu od 7.750,13EUR/58.393,35kn.**

II Sukladno čl.254. Stečajnog zakona (Narodne novine broj 71/15 i 104/17, 36/22 dalje: SZ-a) stečajni upravitelj podnosi obračun troškova unovčenja predmeta razlučnog prava kako slijedi:

OBRAČUN TROŠKOVA

Prema stavku 3. navedenog članka troškovi unovčenja predmeta razlučnoga prava određuju se paušalno u iznosu od 5% od utška. 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 toga poreza pridodaje se paušalu troškova unovčenja odnosno stvarno nastalim troškovima unovčenja.

Osim navedenih nekretnina, stečajnu masu čini i nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci

–označene kao kč.br.644/1A, u naravi zgrada mješovite uporabe u ulici Agatićeva br. 8 i dvorište i to:

3.Etaža: 18/1000 na četvrtom katu stan broj 1, sastavljen od ulaza, wc-a, kuhinje sa blagovaonom, dnevnog boravka, predsoblja, 2 sobe i kupaonice ukupne podne površine 60,11 m², kojemu pripadaju kao sporedni dijelovi u suterenu: garažno mjesto broj 3, spremište broj 15 podne površine 2,72 m² i spremište broj 16 podne površine 2,72 m² (na nacrtu oslikani narančastom bojom, upisane u zkul.br. 5626 poduložak 3 k.o. Rijeka, za koju je donijeto rješenje o prodaji te je zakazano ročište radi utvrđivanja vrijednosti.

Navedena nekretnina je bila prodana u ovršnom postupku pred Općinskim sudom u Rijeci poslovni broj Ovr-587/2021, za iznos od 1.100.000,00 kn/145.995,09EUR kada je bilo donijeto i rješenje o dosudi koje je ukinuto u žalbenom postupku, a kako je u međuvremenu došlo do izmjene Stečajnog zakona, općinski sud se oglasio nenadležnim i predmet ustupio nadležnom Trgovačkom sudu.

Prilikom ovog obračuna troškova, uzet će se u obzir da bi nekretnina – stan koji će prodavati Fina putem elektroničke javne dražbe mogla biti unovčena za cca 1.100.000,00kn/145.995,09kn. Shodno navedenom, procjenjuje se da bi ukupna vrijednost unovčenih nekretnina iznosila 153.745,22EUR/1.158.393,35 kn.

Ukupni iznos stečajne mase

od prodaje nekretnina –153.745,22EUR/ 1.158.393,35kn

Pregled pojedinog predmeta razlučnog prava i njegov razmjerni udio u ukupnoj stečajnoj masi:

		EUR/KN	%
1.	Prihod od prodaje nekretnina – koje su unovčene na el.javnoj dražbi (identifikator nadmetanja 14414)	7.750,13EUR/58.393,35kn	5,04
2.	Prihod od prodaje nekretnine - k.č.br.2209/ kč.br.644/1A upisano u zk.ul.br. 5626 poduložak 3 k.o. Rijeka, i to suvlasnički dio: 18/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) ; Stan na četvrtom katu, površine 60,11m ² , koje će se prodavati na el. jav.dražbi	145.995,09EUR/1.100.000,00kn	94,96
UKUPNO		153.745,22/1.158.393,35kn	100%

A) Troškovi koji **izravno** terete predmet razlučnog prava.....**371,62EUR/2.800,00kn**

1.	Trošak provedbe el.javne dražbe	371,62EUR/2.800,00kn
----	---------------------------------	-----------------------------

B) Troškovi koji **razmjerno** terete predmet razlučnog prava **1.070,90 EUR/ 8.068,70kn**

a) Troškovi stečajnog postupka

1.	Nagrada steč. upravitelju(bruto +7,5 %dop. ZO)	15.849,64EUR	119,419,09kn
	Nagrada privremenog steč. upravitelja + 7,5%dop.Z.O.+ trošak u prethodnom postupku neto 92,51 odnosno bruto 142,78kn prema rj.suda 16.10.2018 (St-421/18)	570,71EUR 18,95EUR	4.300,00kn 142,78kn
3.	Trošak steč. upravitelja(bruto +7,5% ZO) po rj.suda od 05.10.2021. i 10.11.2023(prijevoz)	110,00EUR	828,80 kn
	UKUPNO	16.549,30EUR	124.690,70kn

b) Ostale obveze stečajne mase

1.	Knjigovodstvene usluge do 31.10.2023)	2.521,71EUR	18.999,82kn
2.	Stvarni trošak steč.upravitelja po rj.suda (bruto +7,5% ZO-ukupni trošak) po rj. suda od 05.10.2021. i 10.11.2023.	528,42EUR	3.981,38kn
3.	Naknada banke za otvaranje i vođenje računa	188,90EUR	1.423,27kn
4.	Članarina HGK	11,93EUR	89,91kn
5.	Trošak arhiviranja dokumentacije	290,33 EUR	2.187,50kn
6.	Povrat uplaćenog predujma koji su uplatili razlučni vjerovnici	1.327,23EUR	10.000,00kn
	UKUPNO (1. do 6).	4.868,52EUR	36.681,86kn

Sveukupno B a+ Bb =16.549,30+4.868,52=**21.417,82EUR/161.372,56KN**

Troškovi unovčenja koji terete predmetne nekretnine **u cijelosti** jesu troškovi elektroničke javne dražbe u iznosu od **371,62 EUR/2.800,00 kn**.

Troškovi koji **razmjerno** terete nekretninu (opći troškovi stečajnog postupka), obuhvaćaju troškove bruto nagrade stečajnoj upraviteljici zajedno s pripadajućim doprinosima u iznosu od 15.849,64EUR/119.419,09 kn (sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima) , trošak nagrade privremenoj stečajnoj upraviteljici u iznosu od 570,71 EUR/4.300kn prema rješenju suda od 16.10.2018. St- 421/18, naknada troškova stečajnoj upraviteljici prema rj. suda od 16.10.2018., u iznosu od bruto 18,95EUR, trošak prijevoza stečajne upraviteljice (bruto prijevoz) u iznosu od 110,00 EUR/828,80kn kn prema rješenju suda od 05.10.2021. i 10.11.2023., daljnji stvarni trošak stečajne upraviteljice u iznosu od 528,42EUR/3.981,38kn sukladno rješenju suda od 05.10.2021. i 10.11.2023., trošak knjigovodstvenih usluga od 01.08.2020.do 31.10.2023., u iznosu od 2.521,71EUR/18.999,82kn , trošak arhiviranja dokumentacije u iznosu od 290,33EUR 2.187,50 kn,

Kako su nekretnine koje su predmetom ove prodaje unovčene za iznos od **7.750,13EUR/58.393,35kn**, njihov udio u cjelokupnoj stečajnoj masi iznosi 5,04 % ($7.750,13 / 153.745,22 \times 100$).

Stoga, **razmjeran iznos** troška koji se namiruje iz cijene postignute za prodane nekretnine iznosi **1.070,90 EUR/ kn** (5,00% od 21.417,82EUR)

Kada se navedenom iznosu od 1.070,90 EUR/ 8.068,70kn doda iznos troška od 371,62EUR/2.800,00kn kojim se izravno tereti predmet razlučnog prava, proizlazi da se Stečajna masa namiruje iznosom od 1.442,52 EUR/10.868,67kn (1.070,90 EUR +371,62EUR)

Prema Izvješću Fine ponuditelj AMEC RIJEKATEKSTIL d.o.o., Rijeka, bio je najpovoljniji ponuditelj za predmetnu nekretninu , s valjanom ponudom od **7.750,13EUR/58.393,35kn**, koji je podneskom predložio da ga se sukladno članku 247. Stavku 1. Stečajnog zakona u vezi s člankom 107. Ovršnog zakona rješenjem o dosudi oslobodi polaganja kupovnine.

Budući da razlučni vjerovnik ne može biti oslobođen od polaganja kupovnine i za iznos troška unovčenja, dostavlja se trošak **unovčenja predmetnih nekretnina u iznosu od 1.442,52EUR/ 10.868,67kn**, te se **predlaže** navedeni iznos uplatiti na račun **stečajnog dužnika IBAN HR6323900011101295124 otvoren kod Hrvatske poštanske banke d.d. Zagreb.**

Nada Barišić, steč. upraviteljica

Prilozi:

1. Promet po računu HPB od otvaranja 01.01.2020 do 31.10.2023.
2. Obračun nagrade stečajnom upravitelju i obračun drugog dohotka za nagradu priv.steč.upravitelju, troškove te rješenja suda od 16.10.2018, St-421/18 i 05.10.2021. i 10.11.2023. St-117/2019
3. Računi za knjigovodstvene usluge Modrić, obrt za knjig.rač. usluge vl. Modrić Zdenke za razdoblje od 01.08.2020.-31.10.2023
4. Račun FINE br.55-1122--0750613 od 13.12.2022.g
- 5 Ponuda Monument d.o.o. br.2021-00034 od 05.11.2021.