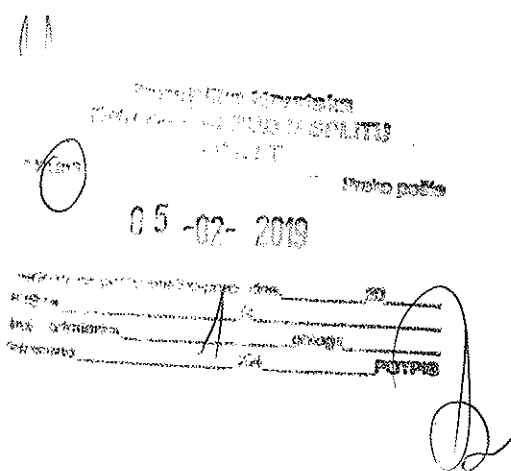


TRGOVAČKI SUD SPLIT
11. St - 453/2013.

Dužnik: AGAN GRUPA d.o.o. u stečaju
Stečajna upraviteljica Anči Bašić dipl.oec.

U Splitu, 05.02.2019.



**PREDMET: Obračun troškova utvrđivanja predmeta razlučnog
prava i troškova njegova unovčenja čl. 254 SZ**

U odnosu na realiziranu prodaju imovine vlasništvo stečajnog dužnika mogu se očitovati:
Predmet prodaje su nekretnine i to:

a) uredski prostor na adresi Z. Frankopanska 62,

- čest. zem. 105/5901 dijela čest.zem. 6880/25 zkul. 15725 k.o. Split, koji je suvlasnički dio povezan sa posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor sa sanitarnim čvorom na 1.katu u površini od 105,00 m²,

- čest.zem. 45/5901 dijela čest.zem. 6880/25 zkul. 15725 k.o. Split, koji je suvlasnički dio povezan sa posebnim dijelom zgrade i naravi predstavlja poslovni prostor na 1.katu koji se sastoji od dvije uredske prostorije i jednog sanitarnog čvora u površini od 45 m².

b) parkirna mjesta na adresi Kroz Smrdečac 45, označene kao:

- 16/14868 dijela č.zem. 1392/30 suvlasnički povezan s cjelinom parkirnog mjesta oznake PM 14, površine 15,58 m²,

- 15/14868 dijela č.zem. 1392/30 suvlasnički povezan s cjelinom parkirnog mjesta oznake PM 15, površine 14,65 m²

- 15/14868 dijela č.zem. 1392/30 suvlasnički povezan s cjelinom parkirnog mjesta oznake PM 16, površine 14,97 m²

- 14/14868 dijela č.zem. 1392/30 suvlasnički povezan s cjelinom parkirnog mjesta oznake PM 17, površine 13,61 m²

c) poslovni prostor na adresi Kroz Smrdečac 45, Split i to baš 245/14868 dijela koji je suvlasnički povezan s cjelinom poslovnog prostora oznake PG 1 ukupne površine 245,48 m² na četvrtom katu, ulaz K 4, koji se sastoji od neto površine 222,55 m² i terase 22,93 m².

Na navedenim nekretninama Credo banka d.d. u stečaju ima upisano založno pravo temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine solemiziranog kod javnog bilježnika Mira Rubić OV 8712/10, a sve temeljem Ugovora o okvirnom zaduženju broj 111/848/10 od 03.12.2010.godine.

Razlučni vjerovnik pokrenuo je ovršni postupak pred Općinskim sudom u Splitu pod brojem Ovr 6713/12. prije otvaranja stečaja, te je u zemljišnim knjigama izvršen upis zabilježbe ovrhe.

Nekretnine su bile u posjedu stečajnog dužnika. Nakon otvaranja stečajnog postupka za nekretninu na adresi Zrinjsko Frankopanska 72, sklopljen je ugovor o zakupu sa društvom Agan d.o.o. dana 01.listopada 2015.godine. Za vrijeme trajanja zakupa zakupnik je plaćao zakupninu i pripadajuće troškove struje i vode, a ostvareni prihod je iskazan u prihodima st.dužnika.

Sukladno odluci vjerovnika te suglasnosti razlučnog vjerovnika od 09.studenog 2015.godine provedena je procjena vrijednosti nekretnine od strane ovlaštenog sudskog vještaka. Nakon provedene procjene vještvo je dostavljeno na ovršni spis prema kojem se oglašila prodaja u ovrši, pod novim brojem OVR 737/18.

Na prvom dražbenom ročištu prodane su oglašene nekretnine za ukupnu vrijednost od 3.586.000,00 kn, a kupci isplatili kupovinu na račun Općinskog suda i to kako slijedi:

1. Za nekretninu poblje označenu pod a) kao uredski prostor u Zrinjsko Fankopanskoj 62:
E-45 površine 105 m², postignuta je cijena od 792.000,00 kn,
E-46 površine 45 m², postignuta je cijena od 340.000,00 kn.
Nekretnina uredski prostor je korištena duže od dvije godine pa se na prodanu nekretninu, sukladno Zakonu o PDV-u ne obračunava PDV. Kupac je dužan platiti porez na promet nekretnine a ovršenik nema poreznih obveza s osnova pdv-a.
2. Za nekretninu poblje označenu pod b) četiri parkirna mjesta označena kao PM 14,15,16,17, postignuta je ukupna cijena od 204.000,00 kn, a kupac je fizička osoba. Navedene nekretnine nisu korištene do prodaje nekretnine pa je sukladno Zakonu o PDV-u ovršenik dužan na isporučene nekretnine obračunati PDV, koji se izračunava preračunatom stopom na postignutu cijenu.
Pdv iznosi 40.800,00 kn i ovršenik je dužan istog platiti kao obvezu pdv-a.
3. Za nekretninu poblje označenu pod c) poslovni prostor na adresi Kroz Smrdečac 45, Split, postignuta je cijena od 2.250.000,00 kn. Navedena nekretnina nije korištena duže od dvije godine pa je sukladno Zakonu o PDV-u ovršenik dužan obračunati pdv. Budući da je kupac nekretnine pravna osoba koja je u sustavu PDV-a to ovršenik izdaje račun s prijenosom porezne obveze po čl. 75 ZPDV-u, a ovršenik nije u obvezi plaćanje pdv-a.

Sukladno čl. 254. SZ, stečajni upravitelj je dužan dostaviti sudu obračun troškova utvrđenja predmeta razlučnog prava i troškova njegova unovčenja.

Troškovi utvrđivanja predmeta razlučnog prava određuju se paušalno u iznosu od 5 % od utška, a troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava određuju se paušalno u iznosu od 5 % od utška osim ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši pa se troškovi utvrđuju prema stvaranim troškovima. Ako je zbog unovčenja stečajna masa opterećena porezom, iznos toga poreza se pridodaje stvarno nastalim troškovima.

Nekretnine su prodane javnom dražbom za ukupnu cijenu od 3.586.000,00 kn.

Porezna obveza pdv na nekretninu odnosi se samo na nekretninu označenu pod 2 - parkirna mjesta u iznosu od 40.800,00 kn.

1. Obračun troškova utvrđivanja predmeta razlučnog prava čl. 254. st. 2 SZ

Ovi troškovi se utvrđuju paušalno u iznosu od 5 % od utška.

Ostvarena kupovina iznosi 3.586.000,00 kn, a 5 % daje iznos od 179.300,00 kn, što čini trošak utvrđivanja razlučnog prava.

2. Obračun troškova unovčenja predmeta razlučnog prava čl. 254. st. 3 SZ.

Stvarno nastali troškovi unovčenja nekretnina su viši od 5 % pa se predlaže odrediti prema stvarnom trošku.

Stvarne troškove unovčenja dijelimo možemo podijeliti u dvije podgrupe i to:

a) Direktno troškove koji se sastoje od:

- Komunalne naknade	129.924,89 kn
- Trošak sudskog vještaka	12.974,13 kn
- Trošak objave u dnevnom tisku	2.376,00 kn
- Trošak pričuve	12.278,86 kn
- Tr.struje i vode (dio plaćen po zakupu)	6.137,30 kn
- Trošak pdv-a 4-parkirna mjeseta	40.800,00 kn
ukupno direktni trošak	204.491,18 kn

- b) Indirektni troškovi koji nisu u izravnoj u vezi s unovčenjem nekretnine ali su nastali radi ostvarenja cjelokupne stečajne mase, a namiruju se iz ostvarene stečajne mase razmjerno ostvarenoj stečajnoj masi. U ovom postupku ostvarena je ukupna stečajna masa u iznosu od 3.930.899,84 kn a postotak učešća utvrđuje se prema učešću u ostvarenoj stečajnoj masi.

Stečajna masa	Iznos	% udio prihoda u st.masi
Prihod od zakupa	270.000,00	6,868
Prihod refundiran trošak	10.847,90	0,275
Prihod od kamata	533,24	0,013
Prihod od povrat pdv-a, čl. I dr.	63.518,70	1,615
Prihod od prodaje prostora	3.586.000,00	91,225
UKUPNO	3.930.899,84	100,00

Iz pregleda proizlazi da vrijednost nekretnine sa založnim pravom sudjeluje u ukupno ostvarenoj stečajnoj masi sa 91,22 %, pa se taj postotak primjenjuje na razdiobu dijela troškova nastalih u tijeku stečaja.

Trošak banke, trošak pdv-a po računima za najam, trošak kancelarijskog materijala, trošak knjigovodstvenih usluga, trošak poreza i doprinosa, trošak objave na Fini, troškove doprinosa po završnom računu (šume i turistička zajednica), trošak poštarine, izrade pečata, iznose ukupno 113.277,00 kn pa pripadajući iznos od 91,22 % iznosi 103.331,28 kn, i tereti razlučnog vjerovnika.

Nagrada stečajnog upravitelja - Nagrada stečajnog upravitelja utvrđuje se sukladno Uredbi Vlade RH objavljena u NN br 105/2015. Prema članku 7. Uredbe nagrada stečajnog upravitelja utvrđuje se:

Do 100.000,00 kn	16 %	16.000,00 kn
Od 100.001-300.000	12 %	24.000,00 kn
Od 300.001-500.000	10%	20.000,00 kn
Od 500.001-1.000.000	8%	40.000,00 kn
Od 1.000.001-5.000.000		
(unovčeno do 3.930.899)	7%	205.162,93 kn
Ukupna bruto nagrada		305.162,93 kn
+ trošak dop. na zdrav.osiguranje		22.887,22 kn
Ukupna nagrada steč.upravitelja		328.050,15 kn

Sukladno obračunu, te vodeći računa o poslovima koje je stečajni upravitelj obavio tijekom postupka predlaže se da se odobri nagrada u ukupnom iznosu 328.050,15 kn.

Srazmjerni iznos koji tereti razlučnog vjerovnika od 91,22 % iznosi 299.247,35 kn

Trošak stečajnog upravitelja

Člankom 94.SZ definirano je da stečaji upravitelj ima pravo na naknadu troškova. U tijeku postupka sam kao stečajni upravitelj imala troškova telefona, mobitela, korištenja osobnog vozila za obilazak nekretnina koje su na različitim lokacijama, obilazak nekretnine prilikom sklapanja ugovora o zakupu, obilazak s vještakom prilikom procjene vrijednosti, razgledanje imovine sa potencijalnim kupcima. Isto tako sudjelovala sam u ovršnom postupku na Općinskom sudu u Splitu, što je iziskivalo odlazak na sud na Dračevcu, kao i odlazak na Poreznu upravu, HZMO te Finu, pa predlažem da se odobri paušalni trošak u iznosu od 100,00 kn mjesečno što bi za period 2015 -2018. točnije 42 mjeseca x 100,00 kn = 4.200,00 kn neto. Sukladno Zakonu o porezu na dohodak na neto iznos obračunavaju se porezi i doprinosi pa predlažem da se odobri ukupan trošak u iznosu od 6.929,10 kn.

Prema sudjelovanju razlučnog vjerovnika sa 91,22 % troškovi stečajnog upravitelja terete stvarne troškove u iznosu odo 6.392,09 kn.

Rekapitulacija stvarnih troškova unovčenja:

1. Direktni troškovi vezani uz nekretninu i pdv	204.491,18 kn
2. Indirektni troškovi	
a) 91,22 % ostalih tr.nastalih tijekom postupka	103.331,28 kn
b) 91,22 % nagrade stečajnog upravitelja	299.247,35 kn
c) <u>91,22% troškova stečajnog upravitelja</u>	<u>6.392,09 kn</u>
Ukupno trošak unovčenja	613.461,90 kn

Rekapitulacija troškova sukladno čl. 254 SZ:

1. troškovi utvrđivanja predmeta razlučnog prava st. 2	179.300,00 kn
2. <u>troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava st. 3</u>	<u>613.461,90 kn</u>
SVEUKUPNO TROŠKOVI ČL. 254 SZ	792.761,90 kn

Obračun tražbine razlučnog vjerovnika

Razlučni vjerovnik CREDO BANKA d.d. u stečaju prijavila je svoje potraživanje u ukupnom iznosu od 9.114.568,41 kn koje potraživanje se sastoji od glavnice i kamata.

U ovršnom postupku otvorena je ukupna kupovina od 3.586.000,00 kn, od kojeg iznosa je namiren trošak ovršnog postupka za 5.140,00 kn pa je ovršni sud izvršio prijenos razlike kupovine u iznosu od 3.580.860,00 kn.

Kada se od iznosa preostale kupovine odbiju troškovi utvrđivanja predmeta razlučnog prava i troškovi njegova unovčenja u iznosu od 792.761,90 kn, dobijamo iznos za namirenje razlučnog vjerovnika od 2.788.098,10 kn.

Budući da je Credo banka d.d. u stečaju ujedno i stečajni vjerovnik to će se isplaćeni iznos umanjiti od ukupno prijavljene tražbine pa će Credo banka i u završnom diobenom popisu biti obuhvaćena s isplatom kao stečajni vjerovnik, po izradi završnog računa.

Predlažem da iznos od 2.788.098,10 kn uplati u korist računa razlučnog vjerovnika CREDO BANKA d.d. u stečaju, a preostala razlika da se uplati u korist računa stečajnog dužnika.

Stečajna upraviteljica
Anči Bašić dipl.oec.

AGAN GRUPA d.o.o.
u stečaju
S P L I T

