

**TRGOVAČKI SUD SPLIT**  
**11. ST – 63/2015.**

**BOŽEN - CO d.o.o. u stečaju**  
**OIB:30689118861**

U Splitu, 01.09.2023.

**PREDMET: Obračun troškova unovčenja sukladno čl. 254 Stečajnog zakona nastalih prodajom nekretnine iskazane u Z.U. 3670 i Z.U. 7825 k.o. Split**

Stečajni dužnik vlasnik je nekretnina kat.čest.zgr. 3317, kat.čest.zem. 9101/1 i kat.čest.zem. 9101/2 sve Z.U. 3670 K.O. Split, i kat.čest.zem. 9101/3 Z.U. 7825 K.O. Split. Na navedenim nekretninama upisano je založno pravo u korist vjerovnika Danko Hećimović, OIB: 53683894242, Zagreb, u iznosu od 530.000,00 EUR-a s pripadajućim kamatama i ostalim nuzgredicama pod Z: 16983/08. i Z: 44019/18, a koje založno pravo stečeno otkupom potraživanja od Adriatic Assets d.o.o.. Rješenje o otvaranju stečajnog postupka zabilježeno je zemljišnim knjigama pod Z-1307/16.

Vrijednost nekretnina utvrđena je procjenom sudskog vještaka Jure Malenice, a nekretnina je identificirana elaboratom geodetskog društva Geokompas d.o.o. Rješenjem naslovnog suda od 19.srpnja 2022.godine određena je prodaja nekretnine u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini.

Zaključkom o prodaji od 27.siječnja 2023. godine naslovni sud je utvrdio početnu vrijednost u iznosu od 118.256,02 EUR (891.000,00 kn) te dostavio uvjete prodaje FINI koja je provela prodaju elektroničkom javnom dražbom.

Po završetku prve elektroničke javne dražbe FINA je dostavila izvještaj o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi – identifikator nadmetanja 41901. **Prema izvještaju FINE kao važeća ponuda evidentirana je ponuda od 88.692,02 € / 668.250,02 kn.** (fiksni tečaj konverzije 7,53450).

Rješenjem naslovnog suda od 01.lipnja 2023.godine, dosuđena je imovina stečajnog dužnika, te pozvan kupac da u roku od 30 dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi položi kupovinu umanjenu za iznos uplaćene jamčevine.

Zaključkom naslovnog suda od 29.kolovoza 2023.godine utvrđeno je da je rješenje o dosudi od 01.lipnja 2023.godine pravomoćno, te da je kupac uplatio cjelokupni iznos kupovine. Pravomoćnošću rješenja o dosudi su se stekli uvjeti sukladno čl. 254. st.1 da se sudu dostavi obračun troškova unovčenja, pa u nastavku dostavljam obračun.

Odredbom čl. 248 SZ-a propisano je da će se nakon unovčenja stvari ili prava na kojem postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi iz iznosa dobivenog prodajom:

1. Namiriti troškovi unovčenja iz čl. 254. SZ-a,
2. Namiriti tražbine razlučnih vjerovnika prema redosljedu određenom pravilima OZ,
3. Preostali iznos predati stečajnom upravitelju za namirenje stečajnih vjerovnika.

Odredbama SZ kao i pravnom shvaćanju prihvaćenom na sjednici odjela trgovačkih i drugih sudova održanoj dana 18.03.2019. godine, precizirano je da se iz iznosa ostvarenog prodajom nekretnine na kojima postoji založno pravo upisano u javnoj knjizi, namiruju troškovi unovčenja.

Troškovi unovčenja koji terete nekretninu dijele se na:

1. Direktne troškove koji su direktno vezani uz nekretninu,

2. Indirektne troškove koji se prema pravnom shvaćanju usvojenom na sjednici sudaca VTS-a iz 2008.godine namiruju razmjerno, a odnose se na troškove koji nisu u izravnoj vezi sa unovčenjem stvari ali su nastali radi cjelokupne stečajne mase.

**Ad 1) Direktni troškovi unovčenja** su troškovi koji u cijelosti terete unovčenu nekretninu.

Direktni troškovi koji se odnosi na ovu nekretninu su:

- Trošak oglašavanja na FINI za održavanje javne dražbe prema pozivu Fine pripadajući iznos troška je 115,68 €,
- Trošak komunalne naknade i naknade za uređenje voda sukladno Rješenju Grada Splita i Rješenju Hrvatskih voda,
- Trošak sudski vještak za procjenu nekretnine (vještvo u spisu suda)
- Trošak sudski vještak geodeta- radi identifikacije nekretnine (vještvo u spisu suda)

R.br.	Vrsta direktnog troška	Iznos	Konverzija €
1.	Trošak prodaje na Fini	871,59	115,68
2.	Trošak komunalne i naknade za uređenje voda	1.677,48	222,64
3.	Tr.sudski vještak za procjenu nekretnine	4.300,00	570,71
4.	Trošak geodetske identifikacije nekretnine	7.500,00	995,42
	<b>UKUPNO DIREKTNI TROŠAK</b>	<b>14.349,07</b>	<b>1.904,45</b>

Fiksni tečaj konverzije: 7,53450 kn

**Ad2.) Indirektni troškovi unovčenja nekretnine, obuhvaćaju** troškove koji nisu u izravnoj vezi sa unovčenjem nekretnine, ali su nastali radi ostvarenja cjelokupne stečajne mase. Indirektni troškovi razmjerno terete prodanu nekretninu u odnosu na vrijednost ostvarene stečajne mase.

Da bi se mogao utvrditi pripadajući iznos indirektnog troška koji tereti prodanu nekretninu potrebno je utvrditi postotak učešća ostvarene kupovine u ukupno ostvarenoj stečajnoj masi.

U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka unovčen je pretežiti dio stečajne mase, te se u tablici iskazuje unovčena imovina prema ostvarenoj vrijednost, te neunovčena imovina prema procijenjenoj vrijednost, stanju stečajne mase te dosadašnjoj praksi u realizaciji prodaje. Postotak učešća svake pojedine imovine iskazuje se u odnosu na ukupno unovčenu i neunovčenu imovinu.

	NEKRETNINA / PRIHOD	IZNOS €	VRIJED.U KN	% uščešća
1.	SLAVIĆEVA 15	570.840,80	4.301.000,01	21,3809474
2.	GPM Tučepska ulica	124.525,37	938.236,40	4,66412069
3.	Stan Tučepska ulica	100.603,89	758.000,01	3,76813725
4.	PM Radoševac	7.465,66	56.250,02	0,27962767
5.	GPM Radoševac	11.248,26	84.750,01	0,42130565
6.	Zemljište Kopilica	483.276,93	3.641.250,03	18,1012265
7.	Spreme Duilovo	5.879,62	44.300,00	0,22022225
8.	Slavićeva - parking	23.425,58	176.500,03	0,87740942
9.	Ostali ostvareni prihodi	222.884,42	1.679.322,66	8,34817704
10.	Garaže Duilovo	695.289,74	5.238.660,55	26,0422054
11.	Slavićeva ZU 7825 I 3670	88.692,02	668.250,02	3,32197596
12.	Podstrana zemlja	255.096,29	1.922.023,00	9,55467857
13.	SLAVIĆEVA ZU 15431	26.378,66	198.750,01	0,98801757
14.	okolno zemljište Kopilica	47.250,13	356.006,10	1,76976233
15.	Očekivani prihod	7.000,00	52.741,50	0,26218629
	<b>UKUPNO</b>	<b>2.669.857,37</b>	<b>20.116.040,35</b>	<b>100</b>

Fiksni tečaj konverzije: 7,53450 kn

Nekretnina koja je predmet obračuna troškova označena je pod točkom 11, a prodana je na prvoj dražbi za vrijednost od 88.692,02 € /668.250,02 kn, te **sudjeluje u ukupnoj vrijednosti unovčene i neunovčene stečajne mase sa 3,32197596 %**, te se navedeni postotak primjenjuje prilikom obračuna indirektnih troškova koji terete ukupno unovčivu stečajnu masu.

Indirektni trošak obračunava se prema učešću u ostvarenim prihodima i obuhvaća:

- a) Udio u nagradi i naknadi troškova stečajnog upravitelja
- b) Udio u ostalim troškovima stečajnog postupka.

**a) Nagrada stečajnog upravitelja** obračunava sukladno čl. 7 Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima. Obračun nagrade utvrđuje se prema vrijednosti u gore navedenoj tablici u iznosu 20.116.040,35 kn/ 2.669.857,37 €.

<b>Vrijednost unovčene i neunovčene stečajne mase</b>	<b>Iznos</b>	<b>%</b>	<b>Iznos nagrade u kn</b>	
do 100.000,00	100.000,00	16	16.000,00	
od 100.000,01-300.000,00	200.000,00	12	24.000,00	
od 300.000,01-500.000,00	200.000,00	10	20.000,00	
od 500.000,01-1.000.000,00	500.000,00	8	40.000,00	
od 1.000.000,01-5.000.000,00	4.000.000,00	7	280.000,00	
od 5.000.000,01-10.000.000,00	5.000.000,00	6	300.000,00	
Od 10.000.000,01 – 12.000.000,00	2.000.000,00	5	100.000,00	
Od 12.000.000,01 – 20.116.040,35	8.116.040,34	1	81.160,40	
<b>Bruto iznos nagrade</b>			<b>861.160,40</b>	<b>114.295,63 €</b>

Budući da je člankom 6. Uredbe Vlade RH definirano da maksimalan iznos nagrade u bruto iznosu može iznositi 630.000,00 kn/ 83.615,37 € to se vodeći računa o navedenom, u indirektnim troškovima obračunava nagrada u maksimalnom iznosu od 630.000,00 kn bruto te se uvećava za 7,5 % doprinosa za zdravstveno osiguranje što iznosi 47.250,00 kn / 6.271,15 € pa ukupna nagrada iznosi 677.250,00 kn / 89.886,52 €

Nekretnina koja je predmet obračuna sudjeluje u ukupnoj stečajnoj masi sa 3,32197596 % pa se u ukupnom trošku nagrade stečajnog upravitelja od 677.250,00 kn / 89.886,52 € prodana nekretninu tereti za iznos od 22.498,09 kn / 2.986,01 €.

**Naknada troškova stečajnog upravitelja** - sukladno čl. 94. stavak 3 SZ stečajni upravitelj ima pravo na naknadu troškova, pa s tim u vezi ističem da je za potrebe stečajnog postupka vezano uz identifikaciju i uknjižbu nekretnine, obilazak nekretnine prilikom preuzimanja i davanja u zakup te razgledanja sa potencijalnim kupcima, stečajna upraviteljica imala troškove korištenja mobitela te osobnog vozila, pa se predlažu paušalni trošak za period 2016.- 2023. neto 1.100,00 € /8.287,95 kn što uvećano za porez i doprinose iznosi 12.374,36 kn / 1.642,36 € pa pripadajući dio troška od 3,32197596% iznosi 54,56 € / 411,08 kn

#### **Rekapitulacija troška i nagrade st.upravitelja**

<b>Red.br.</b>	<b>Vrsta direktnog troška</b>	<b>Iznos</b>	<b>Konverzija €</b>
1.	Nagrada st.upravitelja	22.498,09	2.986,01
2.	Naknada troškova stečajnog upravitelja	411,08	54,56
	<b>Ukupno nagrada i trošak st.upravitelja</b>	<b>22.909,17</b>	<b>3.040,57</b>

**b)Ostali troškovi** - odnose se na ostale obveze stečajne mase - troškove koji nisu u izravnoj vezi s unovčenjem nekretnine, ali su nastali ili će nastati radi ostvarenja i realizacije cjelokupne stečajne mase i vođenja stečajnog postupka.

Red br.	Ostale obveze stečajne mase	Iznos za period 2016/2023.
1.	Trošak banke	1.289,39
2.	Trošak knjigovodstvenih usluga	16.650,16
3.	Trošak arhiviranja	5.170,24
4.	Trošak odvjetnika i javnog bilježnika	24.287,83
5.	FINA	4.647,19
6.	Trošak izrade pečata	20,57
7.	Trošak poštarine, te drugi sitni trošak itd..	1.165,31
8.	Trošak kanc.materijala	2.737,18
9.	Obveze prema državnom proračunu	18.656,58
10.	Trošak objave u NN	59,73
11.	Trošak objave oglasa u Slob.Dalmaciji	4.375,47
12.	Trošak održavanja info sustava	83,78
13.	Trošak parničnog postupka po presudi	16.849,41
	<b>UKUPNO nastale i podmirene obveze st.mase</b>	<b>102.812,33</b>
14.	Buduće predviđene obveze do zaklju.st.postupka	25.000,00
	<b>UKUPNE NASTALE I PREDVIĐENE OST.OB.ST.MASE</b>	<b>127.812,33</b>

Obveze stečajne mase od broja 1 zaključno s brojem 13. nastale su u dosadašnjem tijeku postupka i podmirene sa računa stečajnog dužnika.

Buduće predviđene obveze stečajne mase iskazane su pod rednim brojem 14. odnose se na obveze koje će nastati do zaključenja stečajnog postupka i to:

- trošak knjigovodstvenih usluga te izrada potrebnih financijskih izvještaja koji se predviđa za narednih 8 mjeseci po 248,85 € mjesečno ukupno 2.000 €.
- Trošak arhiviranja dokumentacije koja se mora izdvojiti i čuvati prema zakonskim propisima, a koji trošak se predviđa u iznosu od 15.000,00 €,
- Ostali troškovi banke, sudske pristojbe zaključenja stečaja, troškovi bilježnika, odvjetnika i drugi troškovi koji se predviđaju u iznosu od 8.000,00 €.

Sukladno gore navedenom ostale obveze st.mase iznose 127.812,33 € / 963.002,00 kn, a prodana nekretnina sudjeluju sa 3,32197596 % pa pripadajući iznos troškova koji tereti ovu nekretninu iznosi 31.990,66 kn/ 4.245,89 €-a.

#### **Rekapitulacija indirektnog troška**

Red.br.	Vrsta direktnog troška	Iznos	Konverzija €
1.	Nagrada i naknada troška st.upravitelja	22.909,17	3.040,57
2.	Ostale obveze stečajne mase	31.990,66	4.245,89
	<b>UKUPNO INDIREKтни TROŠAK</b>	<b>54.899,83</b>	<b>7.286,46</b>

**Rekapitulacija troškova koji terete nekretninu sukladno članku 254. Stečajnog zakona :**

	UKUPAN TROŠAK	IZNOS U KN	Konverzija u €
1.	DIREKтни TROŠAK	14.349,07	1.904,45
2.	INDIREKтни TROŠAK	54.899,83	7.286,46
	<b>UKUPNO</b>	<b>69.248,90</b>	<b>9.190,91</b>

Fiksni tečaj konverzije 7,53450

*Kako su stvarni troškovi unovčenja veći od paušalnih 5% vrijednosti unovčene nekretnine, predlaže se sudu odrediti troškove unovčenja u stvarnoj visini od 69.248,90 kn / 9.190,91 €.*

*Nastavno na gore navedeno predlaže se sazivanje ročišta radi razdiobe kupovine na način ukupni iznos ostvarene kupovine 668.250,02 kn / 88.692,02 € umanji za iznos troškova od 69.248,90 kn / 9.190,91 € te da se razlika od 599.001,15 kn / 79.501,11 € isplati u korist razlučnog vjerovnika DANKO HEĆIMOVIĆ, OIB: 53683894242, iz Zagreba.*

*Iznos na ime troškova unovčenja od 69.248,90 kn / 9.190,91 € da se uplati u korist računa stečajnog dužnika koji se vodi kod HPB broj: HR 7523900011100942507, s opisom trošak unovčenja.*

*Stečajna upraviteljica  
Anči Bašić dipl.oec.*

**Privitak:**

- FINA poziv za plaćanje i izvod
- Rješenje Grada Splita i Hrvatskih voda
- Račun sud.vještaka za graditeljstvo
- Račun za geodetsku uslugu