

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU
Trg hrvatskih branitelja 1/II
47000 Karlovac

Pravna stvar: **St-1129/2020**

Stečajni dužnik: **Soldus d.o.o. u stečaju**
Radnička cesta 27,
10000 ZAGREB
OIB: 48865649031
zastupan po stečajnom upravitelju Dragutinu Romiću,
Ulica Papuka 28, Čepin

OBRAČUN TROŠKOVA

- prema čl. 254. Stečajnog zakona

Na provedenoj II. elektroničkoj javnoj dražbi za prodaju nekretnine stečajnog dužnika najvišu ponudu istakao je ponuditelj **TERRA FIRMA d.d., OIB 22198253360, Zagreb, Ulica Pere Budmanija 3**, nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika upisane kod Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Zlatar, u zk ul. 1870, k.o. Lovrečan i to :

- kčbr. 1 KUĆA površine od 259 m2 odnosno 72 čhv
- kčbr. 2 NEPLODNO DOMA površine od 42584 m2 odnosno 7 j i 640 čhv
- kčbr. 938 PUT površine 1270 m2 odnosno 353 čhv

ukupno 44113 m2 odnosno 7 j i 1065 čhv

Predmetne nekretnine prodane su za iznos od **286.017,65 EUR1 / 2.154.999,98 kn**

S obzirom da je predmetna nekretnina opterećene razlučnim pravom razlučnog vjerovnika DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ŠVICARSKA, ZUG, stečajni upravitelj postupajući sukladno odredbi čl. 35. Stečajnog zakona (Narodne novine br. 71/15 do 104/17) dostavlja ovaj obračun troškova i predlaže diobu kupovnine izvršiti na sljedeći način:

1. Izdvojiti u stečajnu masu iznos od 32.350,22 € / 243.742,69 kn na ime troškova unovčenja (čl. 254. st. 3. Stečajnog zakona, Narodne novine br. 71/15, 104/17), koji iznos pojedinačno čine:

- **iznos od 25.029,02 € / 188.581,12 kn** na ime razmjernog dijela (81,91%) nagrade stečajnom upravitelju,
- **iznos od 6.777,60 € / 51.065,85 kn** na ime stvarnih troškova vezanih uz predmetnu nekretninu

navedeni iznos na ime troškova unovčenja uplatiti na račun stečajnog dužnika broj IBAN: HR7024120091133008038.

2. Namiriti razlučnog vjerovnika DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ŠVICARSKA, ZUG za iznos **253.667,44 € / 1.911.257,29 kn**.

Obrazloženje

Troškovi unovčenja

Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava predloženi su u stvarnoj visini od **32.350,22 € / 243.742,69 kn** budući da su stvarno nastali troškovi viši od 5% utrška. Troškove unovčenja čine alikvotni dio nagrade stečajnom upravitelju i stvarni troškovi vezani uz predmetne nekretnine.

Nagrada stečajnom upravitelju

S obzirom da je unovčena sva stečajna masa, predmetna nekretnina u odnosu na cjelokupnu stečajnu masu iznosi 81,91 %.

Stavljajući apsolutne vrijednosti predmetnih nekretnina u razmjer s ukupnom vrijednosti stečajne mase dobiva se vrijednost udjela predmetnih nekretnina u ukupnoj stečajnom masi od 81,91 % koji postotak je poslužio kao osnova za izračun alikvotnog dijela nagrade stečajnog upravitelja.

Tablica 1. Unovčena stečajna masa dužnika

Opis	Unovčeni/procijenjeni iznos	Udio unovčenja (%)
-nekretnina upisana u zk. ul. 15, k.o. Sesvete Novo, kč.br. 3661/9, Red.br. 491. Suvlasnički dio 86/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-491) – povezano s vlasništvom posebnog dijela – poslovni prostor u prizemlju oznake A5-L14, površine 74,86 m ² u zgradi A5, Ulica Ljudevita Posavskog br. 25d	55.086,77 € / 415.051,27 kn	15,78%
-Nekretnina upisana u zk.ul. 1870, k.o. Lovreča n i to: k. č.br. 1 u naravi kuća površine 72 čhv, k.č. br. 2 neplodno doma površine 7 jutara i 640 čhv, k.č.br. 938 u naravi put površine 353 čhv, sveukupno površine 7 jutara i 1065 čhv.	286.017,65 € / 2.154.999,98 kn	81,91%
Prodane pokretnine	8.062,38 € / 60.746,00 kn	2,31%
UKUPNO UNOVČENJE	349.166,80 € / 2.630.797,25 kn	100,00%

Prema gore predočenim kriterijima očekivani ukupno unovčeni iznos stečajne mase iznosio bi 349.166,80 € / 2.630.797,25 kn, sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (Narodne novine 105/15) stečajnom upravitelju pripada iznos nagrade bruto 28.423,36 € / 214.155,81 kn, uvećan za doprinos za zdravstveno osiguranje od 7,5 % što ukupno iznosi **30.555,11 € / 230.217,49 kn** kako je to prikazano u Tablici 2.

Tablica 2. Obračun nagrade stečajnog upravitelja prema Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrada stečajnim upraviteljima (Narodne novine br. 105/15)

Vrijednost unovčene stečajne mase u kunama				Nagrada u %	Osnovica za obračun	Iznos nagrade (bruto)
		do	100.000,00	16	100.000,00	16.000,00 kn
na razliku od	100.000,01	do	300.000,00	12	199.999,99	24.000,00 kn
na razliku od	300.000,01	do	500.000,00	10	199.999,99	20.000,00 kn
na razliku od	500.000,01	do	1.000.000,00	8	499.999,99	40.000,00 kn
na razliku od	1.000.000,01	do	5.000.000,00	7	1.630.797,28	114.155,81 kn
na razliku od	5.000.000,01	do	10.000.000,00	6		0,00 kn
na razliku od	10.000.000,01	do	12.000.000,00	5		0,00 kn
na razliku iznad	12.000.000,01			1		0,00 kn
Ukupno unovčena stečajna masa					2.630.797,25	214.155,81 kn
Doprinos za zdravstveno osiguranje (7,5%)						16.061,69 kn
UKUPNO NAGRADA (bruto 2)						230.217,49 kn
						30.555,11 €

S obzirom da je udio predmetnih nekretnina u stečajnoj masi 81,91% to alikvotni dio nagrade stečajnom upravitelju iznosi **25.029,02 € / 188.581,12 kn** (30.555,11 € / 230.217,49 kn x 81,91%).

Stvarni troškovi u vezi predmetne nekretnine

Stvarni troškovi koji su teretili nekretninu odnose se na troškove provedbe elektroničke javne dražbe putem Financijske Agencije, troškove komunalne naknade i naknade za uređenje voda, troškove platnog prometa i knjigovodstvene troškove. Za sve troškove uzet je razmjerni dio unovčenja od 81,91 % (osim za troškove elektroničke javne dražbe koji su uzeti u 100% iznosu i troškove komunalne naknade i naknade za uređenje voda koji su uzeti 100% jer direktno terete predmetnu nekretninu). Stvarni troškovi sukladno tome iznose **6.777,60 € / 51.065,85 kn**.

Opis	Razmjerni dio	Ukupni iznos troškova		Razmjerni dio troška za unovčenu nekretninu	
Troškovi platnog prometa	81,91%	78,88 €	/ 594,29 kn	64,61 €	/ 486,81 kn
Troškovi provedbe el. dražbe - FINA	100%	53,09 €	/ 400,00 kn	53,09 €	/ 400,00 kn
Komunalna naknada i NUV	100%	4.920,40 €	37.072,75 kn	4.920,40 €	37.072,75 kn
Knjigovodstveni troškovi od 01.02.2022 - 31.05.2023. (16 mj x 1000 kn/mj)	81,91%	2.787,18 €	/ 21.000,00 kn	1.739,50 €	/ 13.106,29 kn
Ukupno:		7.839,55 €	/ 59.067,04 kn	6.777,60 €	/ 51.065,85 kn

Namirenje razlučnog vjerovnika

Razlučni vjerovnik DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ŠVICARSKA, ZUG namirit će se za iznos **253.667,44 € / 1.911.257,29 kn** na transakcijski račun koji treba dostaviti nadležnom sudu, nakon što se ovom diobom iz ostvarene kupovnine namire troškovi unovčenja sukladno priloženom obračunu stečajnog upravitelja.

U Osijeku 10.10.2023. godine

Dragutin Romić, stečajni upravitelj