

Varaždin, 14.04.2022.g.

**Nadležni trgovački sud:** Trgovački sud u Varaždinu

**Poslovni broj spisa:** St-320/2018

**Dužnik:** Stečajna masa iza TERMODOM d.o.o., Varaždin, Trakošćanska 9a, OIB: 40523425989

**TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU**

**St-320/18**

**PRIJEDLOG DIOBE KUPOVNINE**

Rješenjem Trgovačkog suda u Varaždinu, dana 19. listopada 2020. godine, poslovni broj: 3 St-320/18-14, otvoren je stečajni postupak nad imovinom brisanog društva TERMODOM d.o.o., Varaždin, Frane Supila 7, OIB: 40523425989 u kojem sam postupku imenovana stečajnim upraviteljem.

Stečajna masa stečajnog dužnika sastojala se od:

a) nekretnina upisanih u:

- zk. ul. 195 k.o. Stipanovci, čkbr. 404 ulica Braće Radića od 3434 m<sup>2</sup> i to dvorište ul. Braće Radić od 1118 m<sup>2</sup>, oranica ul. Braće Radić od 2157 m<sup>2</sup> i stambena zgrada ul. Braće Radić od 96 m<sup>2</sup> u 7/20 dijela.

Na predmetnoj je nekretnini razlučno pravo prijavio vjerovnik Republika Hrvatska temeljem temeljem Rješenja osiguranju Općinskog suda u Našicama broj Ovr-544/09-2 od 30. rujna 2009.g. i Rješenja broj Z-3244/09.

Temeljem odluke skupštine vjerovnika izvršena je procjena nekretnine po Hlapčić Matiji, ing. građ., stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina u kojoj je iskazano da se na suvlasnički dio 7/20 stečajnog dužnika utvrđuje tržišna vrijednost nekretnine u iznosu od **151.000,00 kn.**

Za predmetnu je nekretninu naslovni sud donio dana 17. svibnja 2021.g. rješenje o prodaji.

Nekretnina se trenutno prodaje na 4 javnoj dražbi putem Fine za početnu cijenu od 1,00 kn, koja završava 4. srpnja 2022.g.

- zk. ul. br. 1047 k.o. Vabriga, etažno vlasništvo poduložak 7, čkbr. 592/11 kuća i dvorište od 936 m<sup>2</sup>, 7. etaža 61/678 dijela neodvojivo povezano pravo vlasništva sa stanom koji je smješten u dijelu prvog kata zgrade, u Planu posebnih dijelova označen s oznakom 561, neto površine

60,27 m<sup>2</sup>, kojem stanu pripada parkirno mjesto u situaciji označeno oznakom P 61, površine 13,42 m<sup>2</sup> u 1/1 dijela.

Temeljem odluke skupštine vjerovnika izvršena je procjena nekretnine po Hlapčić Matiji, ing. građ., stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina u kojoj je iskazano da se tržišna vrijednost nekretnine utvrđuje u iznosu od **929.000,00 kn + PDV obzirom da isti nije bio u upotrebi, dakle ukupno 1.161.250,00 kn.**

Na predmetnoj je nekretnini razlučno pravo prijavio vjerovnik Republika Hrvatska temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Poreču broj Ovr-1315/09 d 11. studenog 2009 i Rješenja broj Z-5822/09.

Nekretnina je prodana na drugoj javnoj dražbi putem Fine za iznos od 830.625,00 kn kupcu Jeli Brizić, Cerova 4a, Kukci, OIB: 70365302530 te je za dan 12. svibnja 2022.g. određeno ročište za diobu kupovnine.

Temeljem izdane potvrde od strane naslovnog suda da je kupac platio kupovninu u cijelosti, dana 22.03.2022.g. izvršena je primopredaja nekretnine kupcu.

**Prilog:** primopredajni zapisnik

Obzirom da je unovčena nekretnina u Vabrigi te je sazvano ročište za diobu, daje se prijedlog raspodjele kupovnine, a kojem prijedlogu se kao prilog sukladno čl. 254. st. 3. Stečajnog zakona dostavljaju i podaci o ostvarenim troškovima stečajnog postupka, te se u nastavku daje prikaz ostvarenih troškova stečajnog postupka u razdoblju od 19.10.2020.g. do 13.4.2022.g., prijedlog obračuna nagrade stečajnom upravitelju te kriteriji za razmjerno sudjelovanje u troškovima i izračun razmjerno obračunatih troškova kojim unovčena nekretnina sudjeluje u namirenju.

#### **a) ostvareni troškovi stečajnog postupka**

U ovom stečajnom postupku u razdoblju od 19.10.2020. do 13.4.2022.g. ostvareni su ukupni troškovi bez PDV-a u iznosu od 141.101,85 kn koji su troškovi djelomično podmireni sredstvima dobivenih iz Fonda za namirenje troškova stečajnog postupka u iznosu od 13.000,00 kn, te će se navedena sredstva nakon što se održi ročište za diobu kupovnine i odobre svi troškovi vratiti u Fond, a kako slijedi po opisu troška u tabeli 1.

**Tabela 1.**

<b>Opis troška bez pdv-a</b>	<b>Iznos bez PDV-a</b>	<b>PDV</b>	<b>Iznos s PDV-om</b>
Trošak izrade žiga	88,00	22,00	110,00
Troškovi uredskog materijala	400,00	100,00	500,00
Troškovi usluge procjene stana u Vabrigi	2.500,00	0,00	2.500,00
Troškovi usluge procjene nekretnine u Stipanovcima	2.300,00	0,00	2.300,00
Pribavljanje verificiranog zemljišno knjižnog izvataka	51,12	0,00	51,12
Troškovi provedbe elektroničke javne dražbe	3.600,00	0,00	3.600,00

**Stečajna masa iza Termodom d.o.o.**  
**Varaždin, Trakošćanska 9a**  
**OIB: 40523425989**

Trošak obaveze vraćanja predujma u Fond	13.000,00	0,00	13.000,00
Troškovi bankarskih naknada i provizija	1.741,73	0,00	1.741,73
Putni i materijalni troškovi stečajnog upravitelja za Vabrigu	13.308,00	3.327,00	16.635,75
Putni i materijalni troškovi stečajnog upravitelja za Stipanovce	1.599,00	399,75	1.998,75
Troškovi knjigovodstvenih usluga u stečajnom postupku za razdoblje od 19.10.2020. do 30.4.2022.g.	10.179,00	2.544,75	12.723,75
Troškovi zamjene brave na stanu u Vabrigi	376,00	94,00	470,00
Prijedlog nagrade stečajnom upravitelju*	86.450,00	0,00	86.450,00
Predvidivi budući troškovi do 30.04.2023. (knjigovodstvena usluga za 12 mjeseci x 500,00 kn = 6.000,00 x 25 % = 7.500,00 kn, izrada završnih financijskih izvješća za 2022.g. i 2023.g. = 1.250,00 kn (2x500,00 + PDV) bankarske naknade u iznosu od 1.000,00 kn)	8.000,00	1.750,00	9.750,00
<b>Ukupno</b>	<b>143.592,85</b>	<b>8.237,50</b>	<b>151.831,10</b>

**Prilog:** obračun putnih troškova stečajnog upravitelja

Troškovi koje se odnose isključivo na nekretninu u **Vabrigi** su slijedeći:

Opis troška bez pdv-a	Iznos bez PDV-a	PDV	Iznos s PDV-om
Troškovi usluge procjene stana u Vabrigi	2.500,00	0,00	2.500,00
Putni i materijalni troškovi stečajnog upravitelja za Vabrigu	13.308,00	3.327,00	16.635,75
Prijedlog nagrade stečajnom upravitelju*	86.450,00	0,00	86.450,00
Troškovi zamjene brave na stanu u Vabrigi	376,00	94,00	470,00
<b>Ukupno</b>	<b>102.634,00</b>	<b>3.421,00</b>	<b>106.055,75</b>

Troškovi koje se odnose isključivo na nekretninu u **Stipanovcima** su slijedeći:

Opis troška bez pdv-a	Iznos bez PDV-a	PDV	Iznos s PDV-om
Troškovi usluge procjene nekretnine u Stipanovcima	2.300,00	0,00	2.300,00
Putni i materijalni troškovi stečajnog upravitelja za Stipanovce	1.599,00	399,75	1.998,75
<b>Ukupno</b>	<b>3.899,00</b>	<b>399,75</b>	<b>4.298,75</b>

Zajednički troškovi koje snose obje nekretnine su slijedeći:

Opis troška bez pdv-a	Iznos bez PDV-a	PDV	Iznos s PDV-om
Trošak izrade žiga	88,00	22,00	110,00

**Stečajna masa iza Termodom d.o.o.**  
**Varaždin, Trakošćanska 9a**  
**OIB: 40523425989**

Troškovi uredskog materijala	400,00	100,00	500,00
Pribavljanje verificiranog zemljišno knjižnog izvotka	51,12	0,00	51,12
Troškovi provedbe elektroničke javne dražbe	3.600,00	0,00	3.600,00
Trošak obaveze vraćanja predujma u Fond	13.000,00	0,00	13.000,00
Troškovi bankarskih naknada i provizija	1.741,73	0,00	1.741,73
Troškovi knjigovodstvenih usluga u stečajnom postupku za razdoblje od 19.10.2020. do 30.4.2022.g..	10.179,00	2.544,75	12.723,75
Predvidivi budući troškovi do 30.04.2023. (knjigovodstvena usluga za 12 mjeseci x 500,00 kn= 6.000,00 x 25 % =7.500,00 kn, izrada završnih financijskih izvješća za 2022.g. i 2023.g. =1.250,00 kn (2x500,00 + PDV) bankarske naknade u iznosu od 1.000,00 kn)	8.000,00	1.750,00	9.750,00
<b>Ukupno</b>	<b>37.059,85</b>	<b>4.416,75</b>	<b>41.476,60</b>

**\* Prijedlog konačne nagrade stečajnom upravitelju**

Sukladno čl. 6. i 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade za rad i naknade troškova stečajnim upraviteljima (NN br. 105/15) nagrada stečajnom upravitelju obračunava se primjenom tablice vrijednosti s osnova unovčenja imovine po ostvarenoj kupovini u iznosu od **830.625,00 kn** te postotka, a na način kako je prikazano u tabeli 2.

**Tabela 2.**

Od iznosa u kn	Do iznosa u kn	Osnovica za obračun	%	Iznos bruto nagrade u kn
	100.000,00	100.000,00	16%	16.000,00
100.000,01	300.000,00	200.000,00	12%	24.000,00
300.000,01	500.000,00	200.000,00	10%	20.000,00
500.000,01	830.625,00	330.625,00	8 %	26.450,00
<b>Ukupno</b>		830.625,00		<b>86.450,00</b>

**b) kriteriji za razmjerno sudjelovanje unovčenih nekretnina u ostvarenim troškovima**

Obzirom na svaku pojedinu nekretninu i razmjerno sudjelovanje u nastalim troškovima stečajnog postupka, u tabeli 3. daje se izračun postotka kojim svaka od nekretnina sudjeluje u ostvarenim troškovima stečajnog postupka iz točke a), a koji postotak se dobije kada se procijenjena vrijednost nekretnine podijeli sa ukupnom procijenjenom vrijednošću nekretnina.

**Tabela 3.**

<b>Opis imovine</b>	<b>Procijenjena vrijednost</b>	<b>% za izračun troškova (<u>procijenjena vrijednost</u> ukupna vrijednosti)</b>
Nekretnina upisana u zk. ul. 195 k.o. Stipanovci, čkbr. 404 ulica Braće Radića od 3434 m2 i to dvorište ul. Braće Radić od 1118 m2, oranica ul. Braće Radić od 2157 m2 i stambena zgrada ul. Braće Radić od 96 m2 u 7/20 dijela.	151.000,00	14%
Nekretnina upisana u zk. ul. br. 1047 k.o. Vabriga, etažno vlasništvo poduložak 7, čkbr. 592/11 kuća i dvorište od 936 m2, 7. etaža 61/678 dijela neodvojivo povezano pravo vlasništva sa stanom koji je smješten u dijelu prvog kata zgrade, u Planu posebnih dijelova označen s oznakom 561, neto površine 60,27 m2, kojem stanu pripada parkirno mjesto u situaciji označeno oznakom P 61, površine 13,42 m2 u 1/1 dijela.	929.000,00	86%
<b>UKUPNO</b>	<b>1.080.000,00</b>	<b>100,00%</b>

**c) Prijedlog razmjerno obračunatih troškova po unovčenim nekretninama**

Po izvršenom unovčenju nekretnina, u tabeli 4. daje se iznos razmjerno obračunatog troška stečajnog postupka iz tabele a) po svakoj unovčenoj nekretnini, primjenom ukupno ostvarenog troška i postotka iz tabele 3.

**Tabela 4.**

<b>Opis imovine</b>	<b>% za izračun troškova</b>	<b>Iznos kojim sudjeluje u ukupnim troškovima (143.592,85 x postotak)</b>
Nekretnina upisana u zk. ul. 195 k.o. Stipanovci, čkbr. 404 ulica Braće Radića od 3434 m2 i to dvorište ul. Braće Radić od 1118 m2, oranica ul. Braće Radić od 2157 m2 i stambena zgrada ul. Braće Radić od 96 m2 u 7/20 dijela.	14%	20.103,00

**Stečajna masa iza Termodom d.o.o.**  
**Varaždin, Trakošćanska 9a**  
**OIB: 40523425989**

---

Nekretnina upisana u zk. ul. br. 1047 k.o. Vabriga, etažno vlasništvo poduložak 7, čkbr. 592/11 kuća i dvorište od 936 m2, 7. etaža 61/678 dijela neodvojivo povezano pravo vlasništva sa stanom koji je smješten u dijelu prvog kata zgrade, u Planu posebnih dijelova označen s oznakom 561, neto površine 60,27 m2, kojem stanu pripada parkirno mjesto u situaciji označeno oznakom P 61, površine 13,42 m2 u 1/1 dijela.	86%	123.489,85
	<b>100,00%</b>	<b>143.592,85</b>

Zaključno, iz kupoprodajne cijene unovčene nekretnine u Vabrigi u iznosu od **830.625,00 kn** potrebno je namiriti:

- a) Obvezu za PDV u iznosu od 166.125,00 kn
  - b) Dio troškova koji se isključivo odnose na predmetnu nekretninu u iznosu od 102.634,00 kn + PDV od 3.421,00 kn, odnosno u ukupnom iznosu od 106.055,75 kn
  - c) Dio ukupnih troškova u iznosu od 123.489,85 kn
- Sveukupno: 395.670,60 kn

Obzirom da se nekretnina u Stipanovcima prodaje na 4. Javnoj dražbi za 1,00 kn to se predlaže iz kupovnine nekretnine u Vabrigi rezervirati sredstva kako bi se namirili troškovi koji bi teretili nekretninu u Stipanovcima I to:

- a) Dio troškova koji se isključivo odnose na predmetnu nekretninu u iznosu od 3.899,00 kn + PDV od 399,75 kn, odnosno ukupno 4.298,75 kn
  - b) Dio ukupnih troškova u iznosu od 20.103,00 kn
- Sveukupno: 24.401,75 kn

**Slijedom navedenog od ukupne kupoprodajne cijene u iznosu od 830.625,00 kn predlažem namiriti troškove u iznosu od 395.670,60 kn i rezervirati sredstva u iznosu od 24.401,75 kn, slijedom čega za namirenje vjerovnika ostaje iznos od 410.552,65 kn.**

Na predmetnoj je nekretnini različno pravo prijavio vjerovnik Republika Hrvatska temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Poreču broj Ovr-1315/09 d 11. studenog 2009 i Rješenja broj Z-5822/09, slijedom čega se predlaže da se iz kupoprodajne cijene namiri vjerovnik Republika Hrvatska u iznosu od 410.552,65 kn, a da se na IBAN stečajnog dužnika HR6423860021119034380 kod Podravske banke d.d. uplati iznos od 420.072,35 kn (395.670,60 kn + 24.401,75 kn).

stečajni upravitelj: Jelena Stankus-Tkalec