

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

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

U Splitu, 29.09.2022.

**PREDMET: Prijedlog obračuna i razdiobe kupovine ostvarene prodajom nekretnine**  
**G.M. 3 - u stambenoj zgradi na adresi Put Radoševca 14 u Splitu**

Nakon otvaranja stečajnog postupka te prema stanju u zemljišnim knjigama utvrdila sam da je stečajni dužnik vlasnik nekretnine označena kao suvlasnički dio 16/1587, etažno vlasništvo E-27, dijela kat.čest.551/4 Z.U. 17261 k.o. Split, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja garažno parkirno mjesto označeno kao G 3, ukupne površine 16,00 m<sup>2</sup>.

Nakon otvaranja stečajnog postupka na nekretnini je upisana zabilježba rješenja o otvaranju stečajnog postupka, pod Z:1307/2016

Na istoj nekretnini je u vlasničkom listu, pod Z-12158/13, upisana zabilježba prijedloga za ovrhu evidentirana pod Z- 12158/13, te je pod Z- 12971/13 od 20.prosinca 2013. zabilježena ovrha u korist ovrhovoditelja Produkt invest d.o.o., OIB 87668910091.

U tijeku stečajnog postupka provedena je procjena vrijednosti nekretnine od strane ovlaštenog sudskog vještaka Darko Malenica iz Splita, kojom procjenom je utvrđena vrijednost nekretnine G.M. 3 u iznosu od 92.345,60 kn.

Rješenjem o prodaji od 30.kolovoza 2021.godine naslovni sud je odredio prodaju nekretnine u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama.

Zaključkom o prodaji od 17.svibnja 2022. godine naslovni sud je utvrdio početnu vrijednost od 93.000,00 kn te dostavio uvjete prodaje FINI koja je provela prodaju elektroničkom javnom dražbom.

Prema izvještaju FINE o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi – identifikator nadmetanja 38641, dražba je započela 27.svibnja u 15:00:00, a završila 22.kolovoza 2022. u 14:59:59 sati. **Najviša važeća ponuda je ponuda Matea Tea Juradina s iznosom ponude od 84.750,00 kn / 11.248,26 € (fiksni tečaj konverzije 7,53450).**

Dana 12.rujna 2022.godine naslovni sud je donio rješenje o dosudi navedene nekretnine kupcu Mateo Teo Juradin, uz obvezu polaganja kupovine za razliku između ostvarene kupovine i uplaćena jamčevine što iznosi 75.450,00 kn (84.750,00 kn – 9.300,00 kn jamčevina). Kupac Mateo Teo Juradin isplatio je preostali iznos kupovine na račun FINE.

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 ovršnog postupka
3. Preostali iznos predati stečajnom upravitelju za namirenje stečajnih vjerovnika.

Prema članku 254 Stečajnog zakona, stečajni upravitelj dostavlja obračun troškova utvrđivanja predmeta razlučnog prava i troškova njegova unovčenja.

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 nekretnine su troškovi koji u cijelosti terete nekretninu i izuzimaju se iz kupovine u punom iznosu. Direktni troškovi koji se odnosi na ovu nekretninu su:**

- a) Oglašavanja na FINI u iznosu od 325,00 kn, (trošak jedne dražbe)
- b) Trošak procjene vrijednosti nekretnine po sudskom vještaku Darko Malenica. Ukupan iznos računa je 3.500,00 kn pa pripadajući iznos računa za GM 3 iznosi 1.984,15 kn.

R.br.	Vrsta direktnog troška	Iznos	Konverzija €
1.	Trošak prodaje na Fini	325,00	43,13
2.	Trošak procjene sudskog vještaka	1.984,15	263,34
	<b>UKUPNO DIREKTNI TROŠAK</b>	<b>2.309,15</b>	<b>306,47</b>

Fiksni tečaj konverzije: 7,53450 kn

**Ad2.) Indirektni trošak unovčenja nekretnine, obuhvaća troškove koji nisu u izravnoj vezi sa unovčenjem nekretnine, ali su nastali radi ostvarenja cjelokupne stečajne mase, i namiruju se iz ostvarene stečajne mase razmjerno ostvarenoj stečajnoj masi.**

U indirektne troškove se ubrajaju:

- Trošak nagrade stečajnog upravitelja i naknada troškova stečajnog upravitelja,
- Ostale obveze stečajne mase.

Da bi se mogao utvrditi pripadajući iznos neizravnog 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 vrijednosti. Isto tako iskazuje se i neunovčena imovina sa naznakom očekivane vrijednosti koja bi se mogla ostvariti, u odnosu na procijenjenu vrijednost, stanje stečajne mase te dosadašnjoj praksi u realizaciji prodaje. Postotak učešća svake pojedine imovine iskazuje se u odnosu na ukupno unovčenu i neunovčenu imovinu.

#### **A. UNOVČENA IMOVINA**

IMOVINA	Način prodaje	VRIJEDNOST	KONVER. €	% učešća
1. Slavićeva 15, nekr. posl.prostori	FINA - Razlučni	4.301.000,00	570.840,7990	26,019026
G.P.M Tučepska,				
2. 4,5,9,13,14,15,17,20,22,8	kupopr.ugovori	742.488,20	98.545,1191	4,491704
3. Stan Tučepska 10,	Kupop.ugovor	758.000,00	100.603,8888	4,585543
4. RADOŠEVAC. PM 1	FINA - dosuda	56.250,00	7.465,6580	0,340286
5. RADOŠEVAC GM. 3	FINA - dosuda	84.750,00	11.248,2580	0,512698
7. Zemljište Kopilica	FINA - dosuda	3.641.250,00	483.276,9261	22,027849
8. SPREME DUILOVO	Kupop.ugovor	44.300,00	5.879,6204	0,267994

9.	Parkirng Slavićeva	Nagodba Časne	176.500,00	23.425,5757	1,067742
9.	Ostvareni prihod zaklj.s 05.09.22		1.506.980,21	200.010,6457	9,116521
<b>UK. UNOVČENO I KOMPENZIRANO</b>			<b>11.311.518,41</b>	<b>1.501.296,4908</b>	<b>68,429364</b>
<b>B.</b>	<b>NEUNOVČENA IMOVINA</b>	<b>NEPRODANO</b>	<b>VRIJEDNOST</b>	<b>KONV.U EUR</b>	<b>% učešća</b>
1.	G.P.M TUČEPSKA	Zadnja PC -10%	190.998,00	25.349,7910	1,155448
2.	Podstrana zemlja nesr.vla.)	75%procje.vrijed.	1.441.517,25	191.322,2178	0,302476
3.	Ostalo Slavićeva par.mjesta	75%procj.vrijed.	866.923,95	115.060,5813	8,720501
4.	Očekivani PH.(najam i dr.)a	Najam i sl.	50.000,00	6.636,1404	5,244482
5.	Garaze duilovo	75 %procje.vr.	2.669.253,52	354.270,8235	16,147728
<b>UKUPNO NEUNOVČENO</b>			<b>5.218.692,72</b>	<b>692.639,55</b>	<b>31,570636</b>
<b>SVEUKUPNO unovčeno, kompenzirano i očekivani prihod od neunovčene imovine</b>			<b>16.530.211,13</b>	<b>2.193.936,04</b>	<b>100,00</b>

Fiksni tečaj konverzije: 7,53450 kn

Prema iskazanom proizlazi da nekretnina G.M. 3 na adresi Put Radoševca14, koja je prodano elektroničkom javnom dražbom na prvoj dražbi za vrijednost od 84.750,00 kn, **sudjeluje u ukupnoj vrijednosti unovčene i neunovčene stečajne mase sa 0,512698 %**, te će se po utvrđenom postotku utvrditi i obračunati pripadajući iznos indirektnih troškova.

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

- Udio u nagradi i naknadi troškova stečajnog upravitelja
- 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 gore iskazane imovine u iznosu 16.530.211,13 kn.

<b>Vrijednost unovčene i neunovčene stečajne mase</b>	<b>Iznos</b>	<b>%</b>	<b>Iznos nagrade</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 – 16.530.211,13	4.530.211,13	1	45.302,11
<b>Bruto iznos nagrade</b>			<b>825.302,11</b>

Budući da je člankom 6. Uredbe Vlade RH definirano da maksimalan iznos nagrade u bruto iznosu može iznositi 630.000,00 kn, 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 pa ukupna nagrada iznosi 677.250,00 kn.

Nekretnina koja je predmet razdiobe sudjeluje u ukupnoj stečajnoj masi sa 0,512698 % pa pripadajući iznos nagrade stečajnog upravitelja od 677.250,00 kn tereti nekretninu za 0,512698 % što iznosi 3.472,25 kn / 460,85 €.

**Naknada troškova stečajnog upravitelja** - stečajni upravitelj ima pravo na naknadu troškova sukladno čl. 94. stavak 3 SZ, pa s tim u vezi ističem da je za potrebe stečajnog postupka vezano uz obje nekretnine na Radoševcu, st.upravitelj imao troškove korištenja mobitela te osobnog vozila, a

sve vezano uz obilazak nekretnine prilikom preuzimanja, utvrđivanja vrijednosti te razgledanja sa potencijalnim kupcima, i to u paušalnom iznosu za protekli period 2016.- 2022. bruto ukupno 3.000,00 kn, pa na nekretninu GM 3. otpada 1.700,70 kn / 225.72 €.

**b) Ostali troškovi** - ostale obveze stečajne mase odnose se na ostale 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 2016/2022
1.	Trošak banke	8.399,21
2.	Trošak knjigovodstvenih usluga	102.950,00
3.	Trošak arhiviranja	38.955,14
4.	Trošak odvjetnika i javnog bilježnika	39.375,39
5.	FINA	2.285,00
6.	Trošak izrade pečata	155,00
7.	Trošak poštarine, te drugi sitni trošak itd..	4.120,00
8.	Trošak kanc.materijala	20.623,29
9.	Obveze prema državnom proračunu	136.779,08
10.	Trošak objave u NN	450,00
11.	Trošak objave oglasa u Slob.Dalmaciji	28.512,00
12.	Trošak održavanja info sustava	631,25
13.	Trošak parničnog postupka po presudi	106.781,51
	<b>UKUPNO nastale i podmirene obveze st.mase</b>	<b>490.016,87</b>
14.	Buduće predviđene obveze do zaklju.st.postupka	20.000,00
	<b>UKUPNE NASTALE I PREDVIĐENE OST.OB.ST.MASE</b>	<b>510.016,87</b>

Obveze stečajne mase od broja 1 zaklj. s brojem 13.podmirene su sa računa stečajnog dužnika.

Pod red.br. 14. iskazane su buduće ostale obveze stečajne mase za koje predviđa da će nastati do zaključenja stečajnog postupka a koje se odnose na troškove vođenja knjigovodstva, izrade potrebnih financijskih izvješća, troškovi banke te drugi sitni troškovi u predviđenom iznosu od 20.000,00 kn ukupno.

Sukladno gore navedenom ukupne ostale obveze stečajne mase iznose 510.016,87 kn, a prodana nekretnina GM. 3 sudjeluju u troškovima sa 0,512698 % što iznosi 2.614,85 kn / 347,05 €.

#### **Rekapitulacija indirektnog troška**

Red.br.	Vrsta direktnog troška	Iznos	Konverzija €
1.	Nagrada i naknada troška st.upravitelja	5.172,95	686,57
2.	Ostale obveze stečajne mase	2.614,85	347,05
	<b>UKUPNO DIREKTNI TROŠAK</b>	<b>7.787,80</b>	<b>1.033,62</b>

Fiksni tečaj konverzije 7,53450

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

	UKUPAN TROŠAK	IZNOS U KN	Konverzija u €
1.	DIREKTNI TROŠAK	2.309,15	306,47
2.	INDIREKTNI TROŠAK	7.787,80	1.033,62
	<b>UKUPNO</b>	<b>10.096,95</b>	<b>1.340,09</b>

Fiksni tečaj konverzije 7,53450

*Kako su stvarni troškovi unovčenja viši od paušalnih 5% vrijednosti unovčene nekretnine, predlaže se sudu odrediti troškove unovčenja u stvarnoj visini od 10.096,95 kn /1.340,09 €.*

*Nakon što se od ukupno ostvarene kupovine u iznosu od 84.750,00 kn odbiju troškovi unovčenja preostaje razlika u iznosu od 74.653,05 kn (84.750,00 kn – 10.096,95 kn), odnosno (11.248,26 € - 1.340,09 €) = 9.908,17 €.*

*Razlučni vjerovnik PRODUKT INVEST d.o.o., OIB: 87668910091, je prijavio tražbinu u stečajnom postupku koja je utvrđena u iznosu od 61.932,43 kn / 8.219,85 €, iz čega proizlazi da će se razlučnom vjerovniku tražbina namiriti u cijelosti, a preostala razlika 12.720,62 kn /1.688,32 € ostaje u stečajnoj masi.*

*Budući da sam uvidom u sudski registar utvrdila da je nad društvom PRODUKT INVEST d.o.o. OIB: 87668910091, Rješenjem Trgovačkog suda u Zadru St-325/21 od 21.ožujka 2022.godine otvoren i zaključen stečajni postupak to sam uputila dopis na spis suda o tražbini koja se treba isplatiti .*

***Stečajna upraviteljica  
Anči Bašić dipl.oec.***