

DI – DOM poslovanje nekretninama d.o.o., u stečaju

Rijeka, Slaviše Vajnera Čiče 14,

OIB: 97572457966

zastupan po Nadi Barišić, stečajnoj upraviteljici

Mirka Jengića 33, Rijeka

Rijeka, 19.07.2021.

Na posl.br. St-1444/2016

**Trgovački sud u Rijeci
Sutkinja Vera Jelenović
51000 RIJEKA**

Predmet: Obračun troškova sukladno
odredbi članka 254. Stečajnog zakona
za nekretninu upisanu **u zk.ul.br.2065** k.o. Matulji k.č.br.2209/7
(E-1) stan S1 u prizemlju)

I. Rješenjem o prodaji od 17. rujna 2020.g., određena je prodaja nekretnine stečajnog dužnika upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišno knjižni odjel Opatija i to:

- k.č.br. 2209/7 dvorište površine 286m² i stambena zgrada površine 111 m², ukupne površine 397, Matulji, Matuljska cesta 19F, upisano u zk.ul.2065 k.o. Matulji i to

2. suvlasnički dio: 1691/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Stan S1 u prizemlju. koji se sastoji od hodnika, sobe, kuhinje i dnevnog boravka i kupaoice ukupne površine 29,69 m², kojem pripada kao sporedni dio natkrivena terasa u prizemlju površine 13,13 m² sveukupne površine stana i pripadka 42,82 m², u elaboratu označeno žutom bojom.

Navedena nekretnina je prodana na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi koja je završila 01.ožujka 2021.

II Sukladno čl.254. Stečajnog zakona (Narodne novine broj 71/15 i 104/17, dalje: SZ-a) stečajni upravitelj podnosi obračun troškova unovčenja predmeta razlučnog prava kako slijedi:

OBRAČUN TROŠKOVA

Prema stavku 3. navedenog članka troškovi unovčenja predmeta razlučnoga prava određuju se paušalno u iznosu od 5% od utška. Ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši, odredit će se u stvarnoj visini. Ako je zbog unovčenja stečajna masa opterećena porezom, iznos toga poreza pridodaje se paušalu troškova unovčenja odnosno stvarno nastalim troškovima unovčenja.

Kako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno viši od paušalnog iznosa od 5% utrška, isti će se odrediti u stvarnoj visini.

Sve nekretnine – stanovi u vlasništvu stečajnog dužnika su prodani, iako za neke od njih nisu još donijeta rješenja o dosudi.

Ukupni iznos stečajne mase

od prodaje nekretnina –stanova iznosi.....5.024.750,00

Pregled pojedinog predmeta razlučnog prava i njegov razmjerni udio u ukupnoj stečajnoj masi:

		Kn	%
1.	Prihod od prodaje nekretnine – k.č.br.2209/1upisano u zk.ul.br. 2071 k.o. 319961 Matulji, i to 3. Suvlasnički dio: 46/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) u naravi stan na II katu pov.79,29 m2 sa mansardnim dijelom od 60,20 m2, sve na nacrtu označeno br. 3.	1.066.250,00	21,22
2.	Prihod od prodaje nekretnine - k.č.br.2209/3upisano u zk.ul.br. 2072 k.o. 319961 Matulji, i to 1.suvlasnički dio: 28/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) ; Stan u prizemlju površine 85,22 m2, na nacrtu označeno br. 1.	562.500,00	11,20
3.	Prihod od prodaje nekretnina - k.č.br.2209/3 upisano u - zk.ul.br. 2072 k.o. Matulji i to 3. suvlasnički dio: 43/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3); Stan na II katu pov. 129,60 m2 sa mansardnim dijelom u pov. od 41,43 m2.	956.250,00	19,03
4.	Prihod od prodaje nekretnine – k.č.br.2209/6 , upisano u zk.ul. br. 2066 k.o. Matulji, i to 4. suvlasnički dio: 1/6 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) 1. Stan br. 1 B u prizemlju zgrade, površine 37,23 m2, na nacrtu sve označeno žutom bojom.	425.500,00	8,47
5	Prihod od prodaje nekretnine – - k.č.br. 2209/7 upisano u zk.ul.2065 k.o. Matulji i to 2. suvlasnički dio: 1691/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Stan S1 u prizemlju, sveukupne površine stana i pripadka 42,82 m2, u elaboratu označeno žutom bojom.	414.250,00	8,24
6.	Prihod od prodaje nekretnine - k.č.br. 2209/7 upisano u zk.ul.2065 k.o. Matulji, i to 3. suvlasnički dio: 1186/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) S2 u prizemlju, o pov. stana 25,44 m2o značen crvenom bojom	234.750,00	4,67
7.	Prihod od prodaje nekretnine - k.č.br. 2209/7 upisano u zk.ul.2065 k.o. Matulji, i to 4. suvlasnički dio:3590/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Stan S3 na 1. katu, ukupne površine 73,35 m2, , u elaboratu označen zelenom bojom	736.250,00	14,65
8.	Prihod od prodaje nekretnine - k.č.br. 2209/7 upisano u		

zk.ul.2065 k.o. Matulji, i to 5. suvlasnički dio: 3533/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) Stan S4 na 2. katu, ukupne površine 73,35 m2, u elaboratu označen plavom bojom	629.000,00	12,52
--	------------	-------

UKUPNO 5.024.750,00 100,00

A)

Troškovi koji **izravno** terete predmet razlučnog prava.....**1.050,33kn**

1.	Kom. naknada i vodna naknada do 30.03.2021 (po specifikaciji dugovanja Općine Matulji)	1.050,33 kn
----	---	-------------

B)

Troškovi koji **razmjerno** terete predmet razlučnog prava**41.356,73.kn**

a)Troškovi stečajnog postupka 100 % 8,24%

1.	Nagrada steč. upravitelju(bruto +7,5 %dop. ZO)	410.094,44kn	33.791,80kn
2.	Nagrada privremenog steč. upravitelja + 7,5%dop.Z.O.	5.375,00kn	442,90kn
3.	Trošak stečajnog upravitelja u bruto po rj.suda	3.332,04 kn	274,60 kn
	UKUPNO	418.801,48kn	34.509,30kn

b) Ostale obveze stečajne mase

1.	Knjigovodstvene usluge do 30.6.2021)	25.800,00kn	2.125,92kn
2.	Stvarni trošak steč.upravitelja po rj.suda	4.785,64kn	394,33 kn
3.	Trošak javnog bilježnika	266,25kn	22,00kn
4.	Trošak elektroničke javne dražbe	10.400,00kn	857.00kn
5.	Trošak arhiviranja dokumentacije	2.187,50 kn	180,25kn
6.	Vodna naknada – izravna naplata FINA	9.661,14	796,08kn
7.	Rezerviranje sredstava za predvidive troškove Za trošak knjig. usluga od.1.7.2021. do zaključenja stečaja (15,000,00kn) bankovnu naknadu (1.000,00) trošak steč. upravitelja, (2.000,00), kom. i vodna naknada od 01.04.2021. pa nadalje do predaje kupcu, (1.000,00 kn) te kamata na vodnu i komunalnu naknadu do dana isplate (1.000,00kn),i eventualne nepredvidive troškove od 10.000,00kn	30.000,00kn	2.472,00
	UKUPNO (1. do 7).	83.100,53	6.548,30kn

Sveukupno B a+ Bb =418.801,48+83.100,53=501.902,01kn

Troškovi unovčenja koji terete predmetne nekretnine **u cijelosti** jesu troškovi komunalne naknade i naknade za uređenje voda u iznosu od **1.050,33kn.**

Troškovi koji **razmjerno** terete nekretninu (opći troškovi stečajnog postupka), obuhvaćaju troškove bruto nagrade stečajnoj upraviteljici zajedno s pripadajućim doprinosima u iznosu od 410.094,44kn kn (sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima) , trošak nagrade privremenoj stečajnoj upraviteljici u iznosu od 5.375,00 kn (nije još donijeta odluka suda), naknada troškova stečajnoj upraviteljici (bruto prijevoz) u iznosu od 3.332,05 kn , prema rješenju suda, daljnji stvarni trošak stečajne upraviteljice u iznosu od 4.785,64kn sukladno rješenju suda, trošak javnog bilježnika u iznosu od 266,25kn, trošak elektroničke javne dražbe u visini od 10.400,00 kn, trošak knjigovodstvenih usluga do 30.06.2021., u iznosu od 25.800,00 kn, trošak arhiviranja dokumentacije u iznosu od 2.187,50 kn, trošak naknade za uređenje voda (izravna naplata - ovrha) putem Fine, u iznosu od 9.661,14 kn te rezerviranje sredstava za predvidive troškove(knjigovodstvene usluge, trošak daljnje komunalne naknade i naknade za uređenje voda, , kamate na trošak komunalne naknade i naknade za uređenje voda do dana isplate, stvarni trošak stečajnog upravitelja), i nepredvidive troškove sve u iznosu od 30.000,00kn, a što sve ukupno iznosi 501.902,01 kn.

Kako su nekretnine koje su predmetom ove prodaje unovčene za iznos od 414.250,00 kn , njihov udio u cjelokupnoj stečajnoj masi iznosi 8,24 % (414.250,00,/ 5.024.750,00 x100).

Stoga, razmjeran iznos troška koji se namiruje iz cijene postignute za prodane nekretnine iznosi 41.356,73 kn(8,24% od 501.902,01)

Stečajna masa se namiruje iznosom od 42.407,06 kn (41.356,73 kn +1.050.33).

Budući da ponuditelj Matija Tomišić, kojemu su dosuđene predmetne nekretnine nije uplatio kupovninu u iznosu od 414.250,00 kn umanjenu za položenu jamčevinu (iznos od 32.300,00) kn u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi i ispravka navedenog rješenja, nekretninu treba dosuditi kupcima koji su ponudili nižu cijenu prema veličini ponuđene cijene.

Slijedom navedenog dostavlja se Obračun troškova unovčenja i predlaže da se **stečajna masa namiri iznosom od 42.407,06 kn**, a da se o navedenom iznosu troška unovčenja konačno još raspravi na ročištu za namirenje.

Nada Barišić, steč. upraviteljica

Prilozi:

1.- dokumentacija Općine Matulji za komunalnu i vodnu naknadu, rješenja, očevidnik FINE
Napomena:

Ostala dokumentacija vezano za troškove unovčenja, priložena je uz Obračun troškova za stan od 85,22m², prizemlje

