

TEMOS NEKRETNINE d.o.o. u stečaju

Zagreb, Škorpikova 22

OIB: 99146000922

Ured stečajnog upravitelja:

Adresa: Zagreb, Putine 4

Tel: +385 91 4222 547

E-mail: alma.klepac@gmail.com

Stečajna upraviteljica: Alma Klepac

Zagreb, 17. rujna 2021.g.

Posl.br: St- 849/14

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Stalna služba u Karlovcu

Stečajni dužnik: TEMOS NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Zagreb, Škorpikova 22, OIB: 99146000922 zastupana po Almi Klepac, stečajnoj upraviteljici

PREDMET: Obračun troškova

Poštovana,

U nastavku Vam dostavljam obračun troškova te prijedlog diobe kupovnine postignute prodajom nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Slavonskom Brodu, u vlasništvu stečajnog dužnika, i to:

a) zk.ul.br. 13856 (ranije zk.ul.br. 11368), k.o. Slavonski Brod

- k.č.br. 2317/55, livada površine 794 m²,
- k.č.br. 2317/77, livada površine 203 m²,
- k.č.br. 2317/78, livada površine 166 m²,
- k.č.br. 2317/79, livada površine 129 m²,
- k.č.br. 2317/81, livada površine 397 m²,
- k.č.br. 2317/82, livada površine 403 m²,
- k.č.br. 2317/83, livada površine 401 m²,

- k.č.br. 2317/84, livada površine 237 m²

b) zk.ul.br. 13857 (ranije zk.ul.br. 11426), k.o. Slavonski Brod

- k.č.br. 2317/43, livada površine 5194 m²,
- k.č.br. 2317/76, livada površine 2412 m²

c) zk.ul.br. 11492, k.o. Slavonski Brod

- k.č.br. 2317/61, livada Jelas, površine 405 m²

d) zk.ul.br. 13858 (ranije zk.ul.br. 11512), k.o. Slavonski Brod

- k.č.br. 2317/1, livada površine 6707 m²,
- k.č.br. 2317/46, livada površine 122 m²,
- k.č.br. 2317/60, livada površine 405 m²,
- k.č.br. 2317/69, livada površine 1952 m²,
- k.č.br. 2317/70, livada površine 2094 m²,
- k.č.br. 2317/71, livada površine 2784 m²,
- k.č.br. 2317/72, livada površine 2560 m²,
- k.č.br. 2317/73, livada površine 2022 m²,
- k.č.br. 2317/74, livada površine 1932 m²

e) zk.ul.br. 11603, k.o. Slavonski Brod

- k.č.br. 2317/62, livada Jelas, površine 405 m²

f) zk.ul.br. 13859 (ranije zk.ul.br. 12047), k.o. Slavonski Brod

- k.č.br. 2317/57, livada Jelas, površine 239 m²

g) zk.ul.br. 12067, k.o. Slavonski Brod

- k.č.br. 2317/63, livada Jelas, površine 397 m²

h) zk.ul.br. 12075, k.o. Slavonski Brod

- k.č.br. 2317/65, livada Jelas, površine 396 m²

i) zk.ul.br. 12169, k.o. Slavonski Brod

- k.č.br. 2317/58, livada Jelas, površine 276 m²,
- k.č.br. 2317/59, livada Jelas, površine 344 m²

j) zk.ul.br. 12379, k.o. Slavonski Brod

- k.č.br. 2317/67, livada Jelas, površine 393 m²

k) zk.ul.br. 12381, k.o. Slavonski Brod

- k.č.br. 2317/66, livada Jelas, površine 395 m²

i) zk.ul.br. 11426, k.o. Slavonski Brod

- k.č.br. 2317/102, cesta, površine 281 m²
- k.č.br. 2317/106, cesta, površine 87 m²

Predmetne nekretnine prodane su za iznos od 3.564.900,00 kuna kupcu B2 Kapital d.o.o., OIB: 57509775367, Zagreb, Radnička cesta 41, koji je prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu koji je podnio zahtjev sudu za oslobađanje od polaganja kupovnine osim u dijelu koji se odnosi na troškove unovčenja.

Člankom 254. Stečajnog zakona određeni su troškovi unovčenja koji obuhvaćaju stvarno nastale troškove i ostale obveze stečajne mase.

Skreće se pozornost da ukupna unovčena i neunovčena stečajna masa u trenutku prodaje gore navedenih nekretnina, iznosi 4.360.457,00 kn, od čega se na predmetne nekretnine odnosi iznos od 3.564.900,00 kn tj. 81,76 % od ukupno unovčene i neunovčene stečajne mase, a na ostalu unovčenu i neunovčenu imovinu iznos od 795.557,00 kn odnosno 28,24 % od ukupno unovčene stečajne mase.

Nadalje, u troškove nije uračunata nagrada ranijeg stečajnog upravitelja, kao ni dio troškova koji se odnose na zakupnine, troškove suradnika, te materijalne troškove ranijeg stečajnog upravitelja iz razloga što su oni obračunati u okviru prihoda koji su ostvareni do preuzimanja dužnosti od strane novog stečajnog upravitelja. Nadalje, u troškove nisu uračunati troškovi odvjetnika iz razloga što se radi o troškovima koji su naplaćeni iz okončanih sudskih postupaka.

Sukladno Uredbi 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 unovčene stečajne mase i postotka i to na sljedeći način:

-ukupno unovčena i neunovčena vrijednosti imovine 4.360.457,00 kn

0-100.000,00 kn	16%	iznos bruto nagrade	16.000,00 kn
100.000,01 kn-300.000,00 kn	12%	iznos bruto nagrade	23.999,99 kn
300.000,01 kn-500.000,00 kn-	10%	iznos bruto nagrade	19.999,99 kn
500.000,01 kn-1.000.000,00 kn	8%	iznos bruto nagrade	39.999,99 kn
1.000.000,01 kn-4.360.457,00 kn	7%	iznos bruto nagrade	235.231,99 kn

Bruto nagrada stečajnog upravitelja iznosi 335.231,96 kn, s tim da napominjem da se nagrada stečajnom upravitelju određuje tek na kraju stečajnog postupka, ali se iznos koji odnosi na nagradu mora obračunati u trenutku prodaje svake nekretnine, te izdvojiti u troškove koje

podmiruje razlučni vjerovnik ovisno o vrijednosti unovčene i neunovčene imovine u trenutku obračuna.

Sukladno iznesenome, u ukupnoj imovini stečajnog dužnika učešće navedene nekretnine je 81,76 %, a učešće ostale imovine je 28,24 % stečajne mase, tako da trošak nagrade u odnosu na predmetnu nekretninu iznosi 274.085,65 kn.

U nastavku donosim popis i analizu stvarno nastalih troškova i ostale obveze stečajne mase prema čl. 254. Stečajnog zakona i to kako slijedi:

1. iznos od 3.179,42 kn po osnovi troškova platnog prometa, naknada banci za vođenje računa (81,76 % od ukupnog iznosa od 3.888,73 kn)
2. iznos od 46.562,32 kn po osnovi troškova knjigovodstva (81,76 % od ukupnog iznosa od 56.950,00 kn)
3. iznos od 107.380,23 kn po osnovi troškova čišćenja i košnje nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika (81,76 % od ukupnog iznosa od 131.335,90 kn)
4. iznos od 57.683,41 kn po osnovi troškova komunalne i vodne naknade (81,76 % od ukupnog iznosa od 75.304, kn)
5. iznos od 5.576,03 kn po osnovi troškova Fina-e (81,76 % od ukupnog iznosa od 6.850,00 kn)
6. Iznos od 10.656,03 kn po osnovi sudskih taksi i pristojbi u predmetima P-296/2016-11; Povrv-3278/2016; Povrv-655/2016; Povrv- 657/2017; Ovr-47570/2016; prijava tražbine u St-224/2014 (81,76 % od ukupnog iznosa od 13.033,31 kn)
7. Iznos od 4.373,75 kn po osnovi novčane kazne, troška prekršajnog postupka broj. K-557/13, Komunalno Slavonski Brod (81,76 % od ukupnog iznosa od 5.349,50 kn)
8. iznos od 1.494,82 kn po osnovi materijalnih troškova stečajnog postupka (81,76 % od ukupnog iznosa od 1.828,30 kn)
9. iznos od 43.902,25 kn s osnova plaće radnika nakon otvaranja stečajnog postupka u otkaznom roku (81,76 % od ukupnog iznosa od 53.696,49 kn)
10. iznos od 28.760,83 kn s osnova ovrhe -HRT i Ovr-1194/2016 (81,76 % od ukupnog iznosa od 35.177,14 kn)
11. iznos od 274.085,65 kn po osnovi troškova nagrade stečajnom upravitelju (81,76 % od ukupnog iznosa troškova bruto nagrade stečajnog upravitelja od 335.231,96 kn,).

Dakle ukupni stvarno nastali troškovi unovčenja prema čl. 254. st. 2. Stečajnog zakona u trenutku preuzimanja nekretnine od strane razlučnog vjerovnika iznosili su 583.654,74 kn.

Sukladno svemu iznesenome, predlažem da sud

- od iznosa jamčevine koju je uplatio kupac/razlučni vjerovnik, izdvoji po osnovi troškova određenih čl. 254. iznos od 583.654,74 kn te ih doznači na račun stečajnog dužnika TEMOS NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, kod ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d. Zagreb, **broj računa IBAN HR 8824020061100730388,**
- da se za preostali iznos kupovnine kupac/razlučni vjerovnik B2 KAPITAL d.o.o. oslobodi od polaganja kupovnine.