

STEČAJNI UPRAVITELJ –MARTINA GRGEC

Bukovačka cesta 51, 10000 Zagreb – Tel/fax: (01) 46 47 823– Fax: (01) 46 47 823 - Mob: (091) 46 55 550
mail: stecaj.grgec@gmail.com

U Zagrebu, 14.01.2022 god.

Na posl.br. St-4236/16

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Amruševa 2/II
10000 ZAGREB

Stečajni dužnik:

Stečajna masa iza DUNCKEL d.o.o.,
Zagreb, Bukovačka cesta 51, OIB: 63002142686

PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA

- kojim dostavlja obračun troškova unovčenja

Zaključkom ovog suda posl.br. St-4236/16 od 29. prosinca 2021. stečajnoj upraviteljici naloženo je u roku 8 dana sudu dostaviti obračun troškova u skladu sa čl. 254. st. 3. Stečajnog zakona (Narodne novine broj 71/15 i 104/17; dalje u tekstu: SZ) vezano za unovčenje nekretnina prodanih u ovršnom postupku Općinskog suda u Puli poslovni broj Ovr-408/19 upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli i to:

- 67/872 dijela kč.br. 686/7 kolektivna stambena zgrada, dvorište, podul. 1-27, površine 739 m², upisane u zk. ul. 2133, k.o. Premantura, **4. etaža**, s kojim je povezano pravo vlasništva na poseban dio STAN 4 obojan prugasto zelenom bojom -u prizemlju, a koji se sastoji iz 1 predprostor površine 2.43 m², 2 kuhinja, blagovanje, boravak površine 29.00 m², 3 spavaona površine 10.48 m², 4 kupaona površine 4.36 m², 5 teraca površine 3.623 m² i 3.10 m², 6 kućni vrt površine 10.6675 m² i 7 spremište površine 3.0825 m², ukupne površine 66.743 m²
- 9/872 dijela kč.br. 686/7 kolektivna stambena zgrada, dvorište, podul. 1-27, površine 739 m², upisane u zk. ul. 2133, k.o. Premantura, **15. etaža**, s kojim je povezano pravo vlasništva na poseban dio STAN 15 obojan šrafirano svijetlo plavom bojom- u podrumu a koji se sastoji iz spremište površine 8.925 m², ukupne površine 8.925 m²
- 3/872 dijela kč.br. 686/7 kolektivna stambena zgrada, dvorište, podul. 1-27, površine 739 m², upisane u zk. ul. 2133, k.o. Premantura, **20. etaža**, s kojim je povezano pravo vlasništva na poseban dio P 1 obojan mrežasto crvenom bojom- u okolišu a koji se sastoji iz parkirno mjesto površine 2.76 m²
- 3/872 dijela kč.br. 686/7 kolektivna stambena zgrada, dvorište, podul. 1-27, površine 739 m², upisane u zk. ul. 2133, k.o. Premantura, **25. etaža**, s kojim je povezano pravo vlasništva na poseban dio P 6 obojan mrežasto tamno zelenom bojom u okloišu a koji se sastoji iz parkirno mjesto površine 2.76 m²
- 3/872 dijela kč.br. 686/7 kolektivna stambena zgrada, dvorište, podul. 1-27, površine 739 m², upisane u zk. ul. 2133, k.o. Premantura, **26. etaža**, s kojim je povezano pravo vlasništva na poseban dio P 7 obojan mrežasto svijetlo plavom bojom u okolišu a koji se sastoji iz parkirno mjesto površine 2.76 m².

Stečajna upraviteljica se očituje kako se iznos koji je prenesen na račun Trgovačkog suda u Zagrebu po osnovi unovčenja nekretnina prodanih u ovršnom postupku koji se vodio pred Općinskim sudom u Puli-Pola, posl. br. Ovr-408/2019 (ranije posl.br. Ovr-1330/20 i Ovr-3818/16) odnosi isključivo na nekretninu navedenu u podtoč. prvoj navedenog zaključka i to:

- 67/872 dijela kč.br. 686/7 kolektivna stambena zgrada, dvorište, podul. 1-27, površine 739 m², upisane u zk. ul. 2133, k.o. Premantura, **4. etaža**, s kojim je povezano pravo vlasništva na poseban dio STAN 4 obojan prugasto zelenom bojom -u prizemlju, a koji se sastoji iz 1 predprostor površine 2.43 m², 2 kuhinja, blagovanje, boravak površine 29.00 m², 3 spavaona površine 10.48 m², 4 kupaona površine 4.36 m², 5 teraca površine 3.623 m² i 3.10 m², 6 kućni vrt površine 10.6675 m² i 7 spremište površine 3.0825 m², ukupne površine 66.743 m²

Naime, sve nekretnine navedene u gore navedenom zaključku suda prodane su prije otvaranja ovog stečajnog postupka temeljem rješenja o dosudi posl.br. Ovr-1330/2012-52 (4. etaža, kupac Milanko Vuković), posl.br. Ovr-1330/2012-53 (15. etaža, kupac Mijo Kladarić za iznos od 10.418,34 kn) i Ovr-1330/2012-54 (20.25 i 26 etaža, kupac Milanko Vuković za iznos od 10.418,34 kn), sva od dana 26. ožujka 2014. godine.

Međutim, samo je u odnosu na jednu od navedenih nekretnina i to za **4. etažu** uplaćena razlika kupovnine u iznosu od 200.000,00 kn, time što je kupac Milanko Vuković kupio navedenu nekretninu za iznos od 440.000,00 kn, time da je djelomično oslobođen uplate kupovnine za iznos od 240.000,00 u kojem dijelu istu prebija sa dijelom svoje tražbine, dok je preostali iznos kupovnine od 200.000,00 kn uplatio na račun ovršnog suda. Taj iznos se nalazio na računu tog suda i u vrijeme otvaranja ovog stečajnog postupka te time predstavlja stečajnu masu. U odnosu na navedeni iznos doneseno je rješenje o namirenju Općinskog suda u Puli-Pola posl.br. Ovr-408/2019 od 02. rujna 2019. godine, koje je u potvrđeno u točkama II, III i IV. izreke (na koje je ocijenjeno da je podnesena žalba) rješenjem Županijskog suda u Sisku posl.br. GŽ Ovr-98/2021-2 nakon čega je ovršni sud utvrdio da je postupak ovrhe u tom predmetu dovršen i potom prenio iznos od 177.046,30 kn na račun Trgovačkog suda Zagrebu. Navedeni iznos od 177.046,30 knz predstavlja iznos uplaćenog dijela kupovnine od 200.000,00 kn za nekretninu (4. etažu) (koji iznos je zatečen kao stečajna masa u vrijeme otvaranja ovog stečajnog postupka) umanjjen za troškove koji se po spomenutom rješenju o namirenju posl.br. Ovr-408/2019 od 02. rujna 2019. godine namireni prvo ovrhovoditelju Odvj. Miji Kladariću u iznosu od 5.313,70 kn i drugo ovrhovoditelja Milanku Vukoviću (odnosno njegovim proglašenim nasljednicima) u iznosu od od 17.640,00 kn.

Ostale četiri nekretnine (podtočka druga do peta) iz zaključka odnosno **15, 20, 25 i 26. etaža**, dosuđene su spomenutim rješenjima o dosudi od 26. ožujka 2014. godine, dakle prije otvaranja ovog stečajnog postupka, time da su kupci bili oslobođeni plaćanja kupovnine odnosno istu su već i prije otvaranja stečajnog postupka prebili sa svojom tražbinama. Slijedom toga, u vrijeme otvaranja ovog stečajnog postupka nije zatečena stečajna masa po osnovi unovčenja ovih nekretnina, niti su nastali niti mogli nastati ikakvi troškovi unovčenja navedenih nekretnina u ovom stečajnom postupku.

Dokaz: Rješenje o namirenju posl.br. Ovr-408/2019 od 02. rujna 2019.

uvid u priklopljeni spis Općinskog suda u Puli-Pola, Ovr-408/2019

Slijedom toga, dostavlja se obračun troškova unovčenja samo u odnosu na nekretninu od čijeg unovčenja potječe kupovina koja predstavlja stečajnu masu i to:

- 67/872 dijela kč.br. 686/7 kolektivna stambena zgrada, dvorište, podul. 1-27, površine 739 m², upisane u zk. ul. 2133, k.o. Premantura, **4. etaža**, s kojim je povezano pravo vlasništva na

poseban dio STAN 4 obojan prugasto zelenom bojom -u prizemlju, a koji se sastoji iz 1 predprostor površine 2.43 m², 2 kuhinja, blagovanje, boravak površine 29.00 m², 3 spavaona površine 10.48 m², 4 kupaona površine 4.36 m², 5 teraca površine 3.623 m² i 3.10 m², 6 kućni vrt površine 10.6675 m² i 7 spremište površine 3.0825 m², ukupne površine 66.743 m²

Sukladno čl. 254. st.3 Stečajnog zakona, 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.

Troškovi unovčenja sastoje se od:

- a) izravnih troškova unovčenja opterećenog predmeta te
- b) razmjernog dijela troškova koji se odnose na cijelu stečajnu masu, sukladno omjeru učešća opterećenog predmeta u ukupnoj stečajnoj masi.

a) Izravnih troškovi unovčenja opterećenog predmeta

S obzirom da je predmetna nekretnina unovčena prije otvaranja stečajnog postupka, u stečajnom postupku nisu nastali izravni troškovi unovčenja opterećenog predmeta.

b) Razmjerni dio troškova koji se odnose na cijelu stečajnu masu, sukladno omjeru učešća opterećenog predmeta u ukupnoj stečajnoj masi.

Razmjerni dio troškova obračunava se prema omjeru učešća unovčenog predmeta stečajne mase u ukupnoj stečajnoj masi.

S obzirom da je dio stečajne mase i dalje neunovčen, za izračun omjera učešća neunovčenih predmeta stečajne mase u ukupnoj stečajnoj masi koristit će se utvrđena (procijenjena) vrijednost predmeta.

Opis nekretnine	Ostvarena ili procijenjena vrijednost	% učešća u ukupnoj stečajnoj masi
Podul.1 (E-1) z.k.ul. 2133 k.o. Premantura STAN 1 površine 79,83 m ²	878.130,00 kn	79,35 %
Podul. 17 (E-17) z.k.ul. 2133 k.o. Premantura Garažno mjesto G1 površine 9,4875 m ²	28.470,00 kn	2,58 %
Kupovina 200.000,00 kn ostvarena prodajom nekretnina (4. etaža) (440.000,00 kn-240.000,00 kn) u ovršnom postupku Ovr-1330/12 (Os Pula) (novi broj: Ovr-3818/16 i Ovr-408/19) Općinski sud u Puli	200.000,00 kn	18,07 %
UKUPNO	1.106.600,00 kn	100,00 %

Opis općeg troška	Iznos	Razmjerni dio 18,07%
Bankovne naknade za otvaranje, vođenje i zatvaranje računa	500,00	90,35
Knjigovodstvene, računovodst.usluge i administr.usluge 250,00 kn mjesečno+PDV 25% od upisa stečajne mase 08/2020 do 01/2022	5.663,00	1.023,30
Stvarni mat.troškovi steč.upravitelja (pečat, poštarine..)	449,75	81,27

Bruto nagrada stečajnom upravitelju (predividivo u odnosu na cjelokupnu stečajnu masu)	107.462,00	19.418,38
UKUPNO	114.074.75	20.613,30

Nagrada stečajnom upravitelju, iako bi inače predstavljala izravne troškove unovčenja, u ovom slučaju ne predstavlja izravne troškove unovčenja obzirom da nije bilo radnji stečajnog upravitelja u vezi sa samom prodajom predmetne nekretnine. Međutim, obzirom da je stečajni postupak otvoren između ostalog i radi diobe predmetne kupovnine, te je u tu svrhu imenovana i stečajna upraviteljica, te su od strane obje stečajne upraviteljice poduzimane brojne radnje u stečajnom postupku koje su u indirektnoj vezi sa predmetnom kupovninom (koji traje već gotovo 6 godina) između ostalog i radi dugotrajnosti spomenutog ovršnog postupka i postupaka po pravnim lijekovima ovrhovoditelja, kao i uzimajući u obzir da su i ranija i sadašnja stečajna upraviteljica u navedenom ovršnom postupku aktivno sudjelovale i poduzimale radnje (vršile uvid u spis radi čega je ranija stečajna upraviteljica, prema njenim izvješćima, dva puta iz Kutine putovala u Pulu, kontaktirale sa ovrhovoditeljima, podnosile podneske ovršnom sudu (radi određivanja nastavka ovršnog postupka koji je u vrijeme otvaranja stečajnog postupka bio u prekidu, radi žurnog donošenja odluka suda, kao i predlaganja odluka i omogućavanja prijenosa kupovnine na račun stečajnog suda), odgovarale na podneske ovrhovoditelja i dr, dakle samostalno i osobno zastupale stečajnog dužnika u tom postupku, bez angažiranja odvjetnika, nagrada stečajnom upravitelju treba tereti i ovu kupovninu u okviru razmjernog sudjelovanja u troškovima koji terete cijelu stečajnu masu.

Dokaz: uvid u spis stečajnog postupka (izvješća i podnesci stečajnog upravitelja)
uvid u priključeni spis Općinskog suda u Puli-Pola, Ovr-408/2019
računi o nastalim troškovima, ugovor o računovodstvenim uslugama

S obzirom da stečajna masa nije u cijelosti unovčena, nije moguće odrediti točnu osnovicu za nagradu stečajnom upravitelju po kriteriju unovčene stečajne mase, nego će se, jednako kao i kod izračuna omjera sudjelovanja predmeta u ukupnoj stečajnoj masi, za neunovčene predmete uzeti procijenjena vrijednost i izračunati predvidivi iznos nagrade stečajnom upravitelju. Sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (Nar. nov. 105/15) predvidiva nagrada stečajnom upravitelju za potrebe ovog obračuna, obračunava se prema slijedećem izračunu:

Vrijednost unovčene / procijenjene stečajne mase u kunama				Osnovica za nagradu	Nagrada u %	Bruto iznos nagrade
		do	100.000,00	100.000,00	16	16.000,00
na razliku od	100.000,01	do	300.000,00	200.000,00	12	24.000,00
na razliku od	300.000,01	do	500.000,00	200.000,00	10	20.000,00
na razliku od	500.000,01	do	1.000.000,00	500.000,00	8	40.000,00
na razliku od	1.000.000,01	do	5.000.000,00	106.600,00	7	7.462,00
UKUPNO				1.106.600,00		107.462,00

Rekapitulacija ukupnih stvarnih troškova unovčenja predmetne nekretnine

-Izravni troškovi unovčenja nekretnine0,00 kn
- Razmjerni dio temeljem sudjelovanja u općim troškovima.....20.613,30 kn
- SVEUKUPNO troškovi unovčenja nekretnine 20.613,30 kn

Dana 14.09.2017. godine u ovom stečajnom postupku održano je ročište za diobu predmetne kupovnine na kojem je razlučni vjerovnik odnosno prvo ovrhovoditelj Mijo Kladarić ostao kod obračuna tražbine sukladno podnesku od 31.05.17. u iznosu od 103.287,76 kn, koji iznos ranija stečajna upraviteljica tada nije osporavala, ali koji uključuje i troškove ovršnog postupka koji su tom vjerovniku već određeni i namireni u ovršnom postupku, dok je razlučni vjerovnik-drugo ovrhovoditelj Milanko Vuković predao obračun tražbine u iznosu od 795.386,35 kn (on je u Ovr-1330/12 pristupio kao ovrhovoditelj iz predmeta Ovr-1477/13)

Uvidom u povijesni z.k. izvadak za podul. 4 zk-ul. 2133 k.o. Premantura, vidljivo je da su sva založna prava i zabilježbe ovrha brisane na temelju pravomoćnog rješenja o dosudi, zaključka i potvrde posl.br. Ovr-1330/12 od 28.05.2014., rješenjem broj Z-5667/14 (zaprimljeno 03.06.2014.) i to:

-na listu C (r.br.9) zabilježba ovrhe pod brojem Z-5370/12 (zaprimljeno 17.05.2012.) temeljem Rješenja o ovrsi Trgovačkog suda u Zagrebu, posl.br. Ovr-5/12 od 11. siječnja 2012. godine (napomena: ovrhovoditelj Mijo Kladarić)

- na listu C (r.br. 11) založno pravo pod brojem Z-5766/13 (zaprimljeno 23.05.2013) temeljem Rješenja o osiguranju Os Pula, posl.br. Ovr-1378/13 od 23. svibnja 2013. godine, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 82.688,70 kuna te ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist:REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587

- na listu C, (r.br. 12) zabilježba ovrhe pod brojem Z-6206/13 (zaprimljeno 05.06.2013.) temeljem Rješenja o ovrsi Os Pula posl.br. Ovr-1477/13 od 04. lipnja 2013. godine (ovrhovoditelj: Milanko Vuković).

Predlaže se da sud:

1. zakaže ročište za diobu kupovnine,

2. nakon ročišta, donese rješenje o namirenju kojim će:

2.1. utvrditi da su u ovršnom postupku pred Općinskim sudom u Puli-Pola po rješenju o namirenju posl.br. Ovr-408/2019 od 02. rujna 2019. godine namireni prvo ovrhovoditelju Odvj. Mijo Kladarić u iznosu od 5.313,70 kn i drugo ovrhovoditelj Milanku Vukoviću (odnosno njegovi proglašeni nasljednici) u iznosu od od 17.640,00 kn i

2.2. odrediti da se iz preostalog iznosa kupovnine odnosno iznosa od 177.046,30 kn namiruju

a) troškovi unovčenja u iznosu od 20.613,30 kn koji iznos će naložiti računovodstvu suda isplatiti na račun Stečajne mase iza Dunckel d.o.o.

b) razlučni vjerovnici prema pravilima ovršnog prava (redom upisa u z.k.) i to:

b)1. odvjetnik Mijo Kladarić (prvoovrhovoditelj iz ovršnog postupka) u iznosu od 93.870,66 kn (glavnica po rješenju o ovrsi Ovr-5/12 od 67.075,60 kn, zakonske zatezne kamate od 25.3.2011.g. do prodaje 25.3.2014.g. u iznosu od 26.795,06 kn)

b)2. Republika Hrvatska iznosom od 62.562,34 kn

odnosno sukladno utvrđenjima na ročištu za diobu.

Stečajni upravitelj
Martina Grgec