

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Zagreb, 27.7.2021.g.

**Predmet: Obračun troškova unovčenja nekretnine opterećene razlučnim pravom
(čl. 254. SZ-a)**

Sukladno četvrtoj elektroničkoj javnoj dražbi provedenoj putem Financijske agencije, a sve temeljem donesenog rješenja o dosudi dana 26.7.2021.g., izvršena je prodaja nekretnina upisanih u zk.ul. 2488, zkč.br. 348 k.o. Zaprešić za iznos kupovnine od 320.001,00 kn. Nekretnina je dosuđena kupcu Marii Mandić, Strmečka 18, Donja Pušća, OIB 58147705731.

Sukladno stavu Visokog trgovačkog suda sa sjednice održane 18.3.2019.g., troškove unovčenja nekretnine terete stvarni troškovi unovčenja iz članka 254. SZ-a.

OBRAČUN TROŠKOVA UNOVČENJA – čl. 254. SZ-a (NN 71/15)
Stvarni troškovi unovčenja

I Direktni troškovi unovčenja nekretnina

- troškovi procjene nekretnine po vještaku	kn	4.602,30
- troškovi elektroničke dražbe	kn	1.800,00
Ukupno direktni troškovi unovčenja nekretnine		6.402,30

Direktne troškove unovčenja koji se isključivo odnose na unovčene nekretnine upisane u zk.ul. 2488 k.o. Zaprešić, čini trošak nalaza vještaka radi utvrđenja vrijednosti, te trošak provedbe elektroničke dražbe kod FINE. Ponuda vještaka je obuhvatila obje nekretnine u k.o. Zaprešić (zk. ul. 2488 i 2807) sa visinom ponude za procjenu od 6.900,00 kn. Učešće nekretnine zk.ul. 2488 u ukupnoj procjeni iznosi 66,70 %, te je sukladno navedenom kao trošak predmetne nekretnine iskazan iznos od 66,70% ponuđenog iznosa od 6.900,00 kn, a što iznosi 4.602,30 kn. Obračun nagrade stečajnog upravitelja iako proizlazi iz vrijednosti unovčenja predmetnih nekretnina, primjenom Uredbe o načinu obračuna nagrade, temelji se na obuhvatu ukupno unovčene imovine, te alikvotnom dijelu tako obračunate nagrade koja tereti ove nekretnine. Slijedom navedenog, obračun nagrade i pripadajućeg dijela razvrstan je u opće troškove koji se razmjerno prenosi na trošak unovčenja nekretnina.

Dokaz: Ponuda vještaka
Račun FINE

II Opći troškovi unovčenja nekretnina

Troškove unovčenja terete i svi drugi troškovi stečajnog postupka koji se moraju namiriti na teret stečajne mase, a vezani su uz provedbu postupka. Navedeni troškovi u bitnom obuhvaćaju troškovi knjigovodstvenih usluga, troškovi platnog prometa – održavanja računa stečajnog dužnika, troškovi nagrade stečajnog upravitelja i drugi opći troškovi postupka.

Preuzimanjem stečajno upraviteljske dužnosti od prethodnog stečajnog upravitelja, bilo je neophodno urediti knjigovodstveni očevidnik, te podnositi porezne prijave. Slijedom navedenog angažiran je knjigovodstveni servis uz mjesečnu naknadu od 700,00 kn + PDV ili sveukupno 875,00 kn

/ mjesečno, te je nastao nepodmiren trošak u visini od 13.125,00 kn za period prosinac 2019.g. do travanj 2021.g. Također će u stečajnom postupku nastati daljnji predvidivi troškovi knjigovodstva do zaključenja postupka i brisanja pravne osobe iz registra, i to najmanje do kraja tekuće 2021. godine, odnosno daljnji predvidivi trošak od 7.000,00 kn.

U svrhu provedbe stečajnog postupka otvoren je račun stečajnog dužnika, no zbog nedostatka financijskih sredstava nije bilo moguće platiti nastali trošak vođenja računa koji prema opomeni HPB d.d. na dan 18.3.2021.g. iznosi 213,20 kn, a koji iznos nakon provjere u Banci na dan 19.7.2021.g. sada iznosi 217,77 kn.

Dokaz: Obavijest HPB d.d.

Bruto trošak isplate nagrade stečajnog upravitelja, određen je Uredbom o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnom upravitelju (NN 105/15). Obračun nagrade izvršen je sukladno odredbi članka 7. Uredbe na osnovu dosad unovčene imovine ili imovine za koju su donesena rješenja o dosudi. Osnovica za obračun sveukupne nagrade iznosi 1.846.391,44 kn. Obračunata bruto nagrada se uvećava za daljnji trošak isplate na teret isplatitelja (stečajnog dužnika) u visini obveznih doprinosa za zdravstveno osiguranje na bruto iznos od 7,5% , a sve sukladno stavu iz odluke Visokog trgovačkog suda broj PŽ-7186/2018. Alikvotni dio bruto troška isplate nagrade tereti unovčene nekretnine sukladno iskazanoj strukturi unovčene imovine. Slijedom navedenog proizlazi slijedeći obračun iskazanog troška isplate bruto nagrade stečajnog upravitelja:

Vrijednost unovčene imovine	iznos nagrade %	bruto nagrada kn
do 100.000,00	16	16.000,00
100.000,01 do 300.000,00	12	24.000,00
300.000,01 do 500.000,00	10	20.000,00
500.000,01 do 1.000.000,00	8	40.000,00
1.000.000,01 do 1.846.391,44	7	59.247,40
Ukupno bruto nagrada		159.247,40
Obavezni doprinosi na bruto nagradu – 7,5%		11.943,56
SVEUKUPAN TROŠAK ISPLATE BRUTO NAGRADE		171.190,96

Osnovni ključ za prijenos općih troškova stečajnog postupka na unovčenje pojedine nekretnine, čini učešće svake pojedine unovčene imovine u ukupno unovčenoj stečajnoj masi.

Struktura unovčene stečajne mase

Imovina – unovčena tečajna masa	Iznos ostvarene trž. vrijednosti	Učešće %
Zk.ul. 4741 i 4742 k.o. Sesvete Novo	1.305.000,00	70,68
Zk.ul. 5215 zkč. 2131/5 k.o. Sesvete Novo (prije zk.ul. 4741) – izvršeno izvlaštenje u korist Grada Zagreba	72.489,44	3,94
Zk.ul. 2488 k.o. Zaprešić – evidentirana ponuda u IV dražbi	320.001,00	17,31
Zk.ul. 2807 k.o. Zaprešić – evidentirana ponuda u IV dražbi	50.001,00	2,71
Zk.ul. 2943 k.o. Strmec Samoborski – ponuda u III dražbi	98.900,00	5,36
Zk.ul. 13735 k.o. Gornji Stenjevec, livada 462 čhv - neprocijenjeno u postupku ovrhe Ovr-339/2016 na OGSZ	nepoznato	0
Ukupno	1.846.391,44	100,00

U međuvremenu su okončane elektroničke javne dražbe i donesena rješenja o dosudi za naprijed navedene nekretnine i postignute kupovnine i rješenje o izvlaštenju za nekretninu zk.ul. 5215 k.o. Sesvete Novo. Nekretnina upisana u k.o. Gornji Stenjevec, zk.ul. 13735, predmet je ovršnog postupka koji se pod brojem Ovr-339/2016 vodi na Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, u kojem postupku unatoč niza požurnica i dugotrajnosti samog postupka, sud nije izveo niti vještačenje vrijednosti nekretnine po vještaku. Slijedom navedenog, vrijednost navedene imovine nije poznata, radi se o livadi površine 462 čhv koja nema očekivanu značajnu vrijednost koja bi mogla bitno utjecati na strukturu prijenosa općih troškova postupka na trošak unovčenja svake pojedine nekretnine. Također, kako je predmetna nekretnina predmet ovršnog postupka na čiji tijek i dužinu nije u mogućnosti utjecati stečajni dužnik (ovrhovoditelj PRIKA d.o.o.), to je utjecaj predmetne nekretnine predvidivo neznatan na raspodjelu troškova stečajnog postupka. Ako bi se pak postigla neznatna vrijednost za navedenu neunovčenu nekretninu, tada je i njezin utjecaj na ovdje iskazanu strukturu učešća od rezidualnog značaja na strukturu prenesenih troškova. Slijedom navedenog bilo je osnovano navedenu stavku isključiti do unovčenja iz obračuna.

Dokaz: Status e predmet za Ovr-339/2016 na OGSZ
Ugovor sa knjigovodstvenim servisom

Struktura općih troškova unovčenja na teret unovčene stečajne mase

nekretnina	Učeš. %	Vrsta općeg troška unovčenja			
		Knjig. usl. do 04.2021.	Predvidivi troš. Knjig. do okončanja	Bruto trošak nagrade stečajnog upravitelja	Troškovi održavanja računa
Zk.ul. 4741 i 4742 k.o. Sesvete Novo	70,68	9.276,75	4.947,60	120.997,77	153,92
Zk.ul. 5215 zkč. 2131/5 k.o. Sesvete Novo (prije zk.ul. 4741) – izvršeno izvlaštenje u korist Grada Zagreba	3,94	517,13	275,80	6.744,92	8,58
Zk.ul. 2488 k.o. Zaprešić – evidentirana ponuda u IV dražbi	17,31	2.271,94	1.211,70	29.633,15	37,70
Zk.ul. 2807 k.o. Zaprešić – evidentirana ponuda u IV dražbi	2,71	355,68	189,70	4.639,28	5,90
Zk.ul. 2943 k.o. Strmec Samoborski – ponuda u III dražbi	5,36	703,50	375,20	9.175,84	11,67
U k u p n o		13.125,00	7.000,00	171.190,96	217,77

Nastavno na naprijed iskazanu strukturu prijenosa općih troškova, **proizlaze slijedeći opći troškovi unovčenja nekretnine upisane u zk.ul. 2488 k.o. Zaprešić:**

- troškovi knjigovodstva (nastali i predvidivi)	3.483,64
- troškovi bruto troška isplate nagrade stečajnog upravitelja	29.633,15
- troškovi održavanja računa kod Banke	37,70
Ukupno opći troškovi unovčenja nekretnine	33.154,49

Nastavno na navedeno nastali su sveukupni stvarni direktni i opći troškovi unovčenja nekretnina u iznosu od 39.556,79 kn i obuhvaćaju slijedeće troškove:

Rekapitulacija stvarnih troškova unovčenja (čl. 254. SZ-a)

Vrsta troška	iznos	Direktan / opći aliquotni dio
- troškovi procjene nekretnine po vještaku	4.602,30	direktan
- troškovi elektroničke dražbe	1.800,00	direktan
- troškovi knjigovodstva	3.483,64	Opći aliquotni dio
- troškovi bruto troška isplate nagrade stečajnog upravitelja	29.633,15	Opći aliquotni dio
- troškovi održavanja računa kod Banke	37,70	Opći aliquotni dio
SVEUKUPNO TROŠKOVI UNOVČENJA – ČL. 254. SZ-a	39.556,79	

III Namirenje troškova unovčenja i razlučnog prava

Prema stanju upisa tereta u zemljišnim knjigama u zk.ul. 2488 k.o. Zaprešić, upisano je razlučno pravo u korist REPUBLIKE HRVATSKE u postupku osiguranja Ovr-812/09 (Općinski sud u Zaprešiću) pod zabilježbom Z-3948/09 od 6.10.2009.g. i to radi osiguranja tražbine s osnova glavnice od 1.040.741,93 kn i kamata 74.683,51 kn ili sveukupnog iznosa od 1.115.425,44 kn.

Dokaz: Prijava tražbine sa rješ. Ovr-862/2009 sa rješenjem Z-3948(09
ZK izvadak

Slijedom navedenog stečajni upravitelj,

Predlaže:

Da stečajni sudac **utvrdi stvarne troškove unovčenja nekretnina iz čl. 254. Stečajnog zakona u predloženom iznosu od 39.556,79 kn, a u preostalom iznosu kupovnine od 280.442,21 kn namiri ralučno pravo sukladno stanju zemljišnih knjiga.**

Iznos utvrđenih troškova unovčenja iz čl. 254. SZ-a, treba uplatiti u korist računa stečajnog dužnika H.M. MONTAŽA d.o.o. u stečaju broj računa IBAN HR9123900011100705248 otvoren kod HPB d.d.

Stečajni upravitelj:

Zdravko Mitak dipl. oec.