

**FANTAZIJA SPORT d.o.o. u stečaju**  
Samobor, Perkovčeva 9  
OIB: 35688333718

Stečajna upraviteljica: Alma Klepac

Ured stečajnog upravitelja:  
Adresa: Zagreb, Putine 4  
Tel: +385 91 4222 547  
E-mail: [alma.klepac@gmail.com](mailto:alma.klepac@gmail.com)

**U Zagrebu, 05. studenog 2024. godine**  
**Posl.br. St-874/2013**

## **TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**

**Stečajni sudac Anes Alić**

**Stečajni dužnik:** **FANTAZIJA SPORT d.o.o. u stečaju** iz Samobora, Perkovčeva 9, zastupana po Almi Klepac, stečajnoj upraviteljici,

**Predmet:** očitovanje na prigovor razlučnog vjerovnika na obračun troškova

---

I Slijedom očitovanja i prigovora razlučnog vjerovnika na obračun troškova od dana 25. listopada 2024. godine očitujem se kako slijedi:

1. Točan je navod razlučnog vjerovnika da je napravljena pogreška pri obračunu troškova procjene vrijednosti nekretnine iz razloga što je omaškom u obračunu troškova iz ukupnog računa oduzet iznos procjene druge prodane nekretnine u stečajnom postupku bez PDV-a, a trebalo je oduzeti iznos s PDV-om. Iz tog razloga u obračunu će se ispraviti iznos koji je dužan snositi razlučni vjerovnik, te će razlučni vjerovnik snositi trošak procjene u iznosu od 1.327,23 eura, a ne kako je navedeno u prvom obračunu 1.426,77 eura.
2. Troškovi nagrade stečajnoj upraviteljici obračunati su točno u omjeru u odnosu na ukupno unovčenu imovinu stečajnog dužnika, budući se cijeli stečajni postupak vodi od 2014 godine, dakle, više od 10 godina zbog prodaje predmetnog prava građenja, te zemljišta. Učešće prava građenja u ukupno unovčenoj imovini stečajnog dužnika iznosi 51,86 %. Troškovi nagrade obračunati su sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade za rad i naknade troškova stečajnim upraviteljima (NN br. 105/15).  
Budući je zastupnik razlučnog vjerovnika i sam stečajni upravitelj onda mu je poznato da je stečajni upravitelj dužan nakon otvaranja stečajnog postupka, sukladno odredbama stečajnog zakona, svaka tri mjeseca predavati izvješća o tijeku stečajnog postupka, poduzetim radnjama, troškovima. Dakle, stečajni postupak je otvoren 2014. godine, tako da je lako zaključiti koliko je izvješća napravljeno i predano Trgovačkom sudu u Zagrebu. Po pozivu suda sva izvješća se mogu dostaviti. Uz naprijed navedeno, činjenica da je otvoren stečajni postupak direktno utječe na koeficijent opterećenosti

stečajnog upravitelja, koji nije u mogućnosti dobiti novi stečaj dok je otvoren stari stečaj, što direktno utječe na mogućnost ostvarivanja prihoda stečajnog upravitelja koji kao povjerenik suda zbog sveobuhvatnosti posla obavlja to kao jedino zanimanje. Uz naprijed navedeno, razvidno je da je stečajni upravitelj poduzimao brojne radnje radi unovčenja stečajne mase, angažirao knjigovodstveni servis, izradio novi žig, otvorio račun u banci, provjeravao stanje nekretnina koje su predmet ovog postupka, istraživao stanje u zemljišnoj knjizi i katastru, kontaktirao ovrhovoditelja u ovom predmetu, pronalazio potencijalne kupce nekretnina i odgovarao na njihove upite u vezi nekretnine, odgovarao na pozive komunalnih redara, izdavatelja koncesije, podnosio svaka tri mjeseca izvješća o stanju stečajne mase koja su javno objavljena, slao požurnice sudu, te dolazio na ročišta. Nigdje nije propisana obveza da stečajni upravitelj bilježi svaki telefonski razgovor i svaki uvid u zemljišnu knjigu, sudski predmet, stanje računa, knjigovodstvene isprave, međutim, po potrebi se mogu dostaviti sva izvješća stečajnog upravitelja koja su javno objavljena, tako da su poznata i ovrhovoditelju, a iz kojih se uz sve zakonske propise, lako može zaključiti što je sve, osim ovog podneska, uradio stečajni upravitelj tijekom više od 10 godina trajanja stečajnog postupka.

3. Što se tiče ostalih troškova koji nisu izravno povezani s unovčenjem predmeta razlučnog prava, a za koje razlučni vjerovnik smatra da se trebaju podmiriti iz drugih dijelova stečajne mase, naglašava se da se radi o troškovima stečajnog postupka koji se vodi i radi unovčenja predmetnog razlučnog prava, te da su ti troškovi obračunati u postotku od 51,86 % koliko iznosi učešće unovčenog prava građenja u ukupno unovčenoj imovini stečajnog dužnika, i to:

a) **Troškovi vođenja knjigovodstva.**

Stečajni dužnik je u stečajnom postupku sukladno odredbi čl. 2. st. 2. Pravilnika o porezu na dobit (NN 95/05, 133/07, 156/08, 146/09, 123/10, 137/11, 61/12, 146/12, 160/13, 12/14, 157/14, 137/15, 1/17, 2/18, 1/19, 1/20, 59/20, 1/21), obveznik poreza na dobit. Temeljem čl. 186. st. 4. Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost (NN 79/13, 85/13-ispravak, 160/13, 35/14, 157/14, 130/15, 1/17, 41/17, 128/17, 1/19, 1/20, 1/21) stečajni dužnik je upisan u registar obveznika PDV-a, tako da postoji obveza podnošenja PDV obrazaca, obveza prijave poreza na dobit, postoji obveza otvaranja računa u banci, izrade žiga. Žig košta, za njega se izdaje račun, kao i za mjesečne naknade banke za vođenje računa, računi se moraju knjižiti, znači moraju se voditi poslovne knjige, moraju se predavati mjesečni obrasci poreznoj upravi, neovisno o tome da li je stečajni dužnik vlasnik zapuštene ledine ili vlasnik nebodera sa 20 katova. Osim toga, knjigovodstveni ured je morao izraditi početnu bilancu stečajnog dužnika zajedno sa cjelokupnom pratećom dokumentacijom, što je jasno navedeno i u izvješćima stečajnog upravitelja o stanju stečajne mase koja izvješća se javno objavljuju.

Stečajni postupak traje od 2014. godine, tako da sukladno zakonskim i podzakonski propisima koje sud mora primijeniti stečajni dužnik jedino što mora, i što je učinio je dokazati da su troškovi nastali i koliko je njihov iznos, pa je radi navedenog stečajni dužnik dostavio ugovor o vođenju knjigovodstva kako bi se dokazalo da troškovi knjigovodstva postoje i koji je njihov iznos.

**b) Troškovi otvaranja, vođenja i zatvaranja računa u poslovnoj banci**

Nakon otvaranja stečajnog postupka stečajni upravitelj je dužan napraviti pečat te otvoriti račun u poslovnoj banci radi bilo kakvog možebitnog unovačavanja imovine. Prema Ugovoru o otvaranju i vođenju računa svaka poslovna banka obvezuje dužnika na plaćanje naknade za otvaranje, vođenje računa, te zatvaranje računa. To su troškovi stečajnog postupka nužni za vođenje istog i koji se moraju namiriti iz imovine stečajnog dužnika, a u konkretnom slučaju predmetna nekretnina prodana u ovršnom postupku je jedina imovina stečajnog dužnika.

Slijedom navedenog, razvidno je da se radi o troškovima stečajnog postupka koji se vodi i radi unovčenja prava građenja kao dijela imovine stečajnog dužnika, a čije je pokretanje i vođenje osnovni preduvjet da se uopće mogao voditi ovršni postupak u kojem se prodavalo, ali se nije prodalo pravo građenja, a koji je uzročno posljedično doveo do cijelog niza detaljno obrazloženih troškova nužnih za vođenje stečajnog postupka.

Predmetni troškovi se moraju, sukladno odredbama Stečajnog zakona, namiriti dijelom iz cijene postignute prodajom prava građenja jer su isti nastali tijekom vođenja stečajnog postupka, u izravnoj vezi sa pravom građenja koja je predmet ovog postupka i bili su nužni u tijeku postupka iz razloga što se, osim Stečajnog zakona, tijekom stečajnog postupka moraju poštivati svi računovodstveni propisi Republike Hrvatske i ostali propisi, te poduzimati sve radnje za očuvanje i održavanje vrijednosti imovine stečajnog dužnika radi unovčenja, a za sve navedene radnje odgovaran je stečajni upravitelj koji ih je dužan poduzimati.

4. Što se tiče troškova PDV-a on je obračunat sukladno zakonskim propisima budući je stečajni dužnik temeljem čl. 186. st. 4. Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost (NN 79/13, 85/13-ispravak, 160/13, 35/14, 157/14, 130/15, 1/17, 41/17, 128/17, 1/19, 1/20, 1/21) upisan u registar obveznika PDV-a, tako da je dužan obračunati i platiti PDV koji se mora izdvojiti iz kupovnine.
5. Što se tiče naknade za pravo građenja na čiji trošak prigovara razlučni vjerovnik mislim da je suvišno naglasiti da je stečajni dužnik do prodaje i dalje nositelj prava građenja temeljem Ugovora o osnivanju prava građenja zaključenog dana 30. prosinca 2008. godine sa Gradom Samoborom na nekretninama upisanim kod Općinskog suda u Samoboru, zk.ul.br. 6775, k.o. Samobor na nekretninama upisanim u zemljišne knjige Općinskog suda u Samoboru, k.o.Samobor, zk.ul. 6773 koju čine: k.č.br. 169/1 , koja u naravi predstavlja ORANICU GRIČ, ukupne površine 2047 m2, k.č.br. 174 koja u naravi predstavlja LIVADU GRIČ ukupne površine 1818 m2, k.č.br. 175/2 , koja u naravi predstavlja ORANICU SV.HELENA, ukupne površine 1129 m2, k.č.br. 176 , koja u naravi predstavlja LIVADU SV.HELENA, ukupne površine 16006 m2, k.č.br.177 koja u naravi predstavlja ORANICU U SV.HELENI, ukupne površine 3428 m2, k.č.br. 178 koja u naravi predstavlja ORANICU U SV.HELENI, ukupne površine 3908 m2, k.č.br. 179 koja u naravi predstavlja ORANICU U SV.HELENI, ukupne površine 2569 m2.

Predmetni ugovor zaključen je na 50 godina, te unatoč činjenici da se ne plaća naknada, ugovor nije raskinut, obveza postoji i ona je navedena u svim izvješćima stečajne upraviteljice. U odnosu na navod razlučnog vjerovnika da su pojedini iznosi u zastari, naglašava se da je stečajna upraviteljica, u skladu s svojim obvezama da vodi računa o svim obvezama nastalim tijekom stečajnog postupka, osobito jer nema sredstava na računu da ih podmiri u trenutku nastanka, u svojim izvješćima navodila točan iznos svake obveze koja je nastala, pa tako i obveze naknade po Ugovoru o pravu građenja. Samim navođenjem dospelje obveze u svakom izvješću prekida se zastara. Navedeno postupanje je uobičajena praksa u stečajnom postupku u kojem do unovčenja imovine nema sredstava za plaćanje bilo kojeg troška koji nastane, pa se on plaća tek nakon unovčenja, bilo da se radilo o troškovima izrade pečata, vođenja knjigovodstva ili bilo kojem drugom trošku.

Osim toga, činjenica je da se neće namiriti niti najveći dio naknade za pravo građenja jer preostali iznos, nakon namirenja ostalih navedenih troškova stečajnog postupka, a koje su obračunati u odnosu na pravo građenja, iznosi 33.335,17 eura, što je dostatno za namirenje fakturirane naknade za pravo građenja za 2024.g., 2023.g., 2022.g., 2021.g., a koji iznose ukupno 32.427,19 eura, te eventualno obračunatih kamata ili dijela naknade za 2020.g. u iznosu od 907,98 eura.

II        Točni su navodi u razlučnog vjerovnika da je apsurdno da se razlučni vjerovnik koji ima prioritet u namirenju razlučnog prava ne naplati niti za dio svojeg potraživanja, međutim, činjenica je da Pravo građenja čija je procijenjena vrijednost u iznosu od 219.766,15 eura, nije prodano u ovršnom postupku, niti je prodano na prve 3 dražbe u stečajnom postupku, već tek na 4 dražbi, nakon više od 10 godina vođenja stečajnog postupka za cijenu u iznosu od 58.051,00 eura, a koja nije dovoljna niti za namirenje troškova stečajnog postupka.

III       Slijedom navedenog, a radi preglednosti ispravljenog obračuna troškova isti će biti dostavljen u drugom podnesku.