

Nadležni sud: **Trgovački sud u Varaždinu**
Poslovni broj: **St-272/2015**
Stečajni sudac: **Ksenija Flack-Makitan**
Dužnik: **STANOING-NEKRETNINE d.o.o. u stečaju**
Varaždin, Juraja Habelića 4
OIB: 10673598754

PODNEŠAK STEČAJNE UPRAVITELJICE

kojim dostavlja:

- **obračun troškova unovčenja predmeta razlučnog prava (nekretnina – parkirno mjesto u podzemnoj garaži)**
- **prijedlog donošenja rješenja dosudi uz oslobađanje kupca od polaganja kupovnine prema Čl. 107. OZ**

U ovom stečajnom postupku je 30.01.2024. zaključena je 1. (prva) elektronička javna dražba koju je FINA provodila pod identifikatorom nadmetanja 45161 radi prodaje nekretnine opterećene razlučnim pravom, i to:

Suvlasnički dio: 1750/1045245 etažno vlasništvo (E-294), etaža 294-u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -2, a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.66 sa 17,50 m², ukupne površine 17,50 m², koji se nalazi na čkr. 17578 broj D.L.153, Zagrebačka ulica sa 8099 m², parkiralište sa 7128 m², zgrada mješovite uporabe, Varaždin, Zagrebačka ulica 49, upisane u z.k.ul.br. 14056, k.o. Varaždin, upisane kod Općinskog suda u Varaždin, Zemljišno-knjižni odjel Varaždin.

Na nekretnini su upisana razlučna prava u korist razlučnih vjerovnika, redosljedom kako slijedi:

1. MARLEX PRO d.o.o., Kućanska ulica 24, Varaždin, OIB: 60950672876
2. Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Varaždin, OIB: 18683136487
3. Dretar Branko, Varaždin, Alojzija Stepinca 3, OIB: 50637638601.

Vrijednost nekretnine bila je utvrđena u iznosu od 10.000,00 EUR. Za sudjelovanje na 1. dražbi uplaćeno je 7 jamčevina, a postignuta cijena je više nego dvostruko veća od utvrđene vrijednosti.

Naime, prema Izvještaju Financijske agencije o provedenoj elektroničkoj dražbi od 31.01.2024., objavljenom na e-oglasnoj ploči suda 01.02.2024., u točki VII. Lista ponuditelja sa zadnjom najvišom valjanom ponudom u nadmetanju, **najvišu ponudu dao je ponuditelj MARLEX PRO d.o.o., Kućanska ulica 24, Varaždin, OIB: 60950672876 na iznos od 21.150,00 EUR** (pod rednim brojem 6.).

Isti je kao razlučni vjerovnik u prvom redu prvenstva, prije zaključenja dražbe, podneskom od 29.01.2024. podnio zahtjev sudu za oslobodjenje od polaganja kupovnine sukladno čl. 107. Ovršnog zakona. Podnesku je priložen i obračun tražbine koja na dan sastava podneska iznosi 10.907.027,65 EUR.

U slučaju da sud kod donošenja rješenja o dosudi odluči udovoljiti zahtjevu razlučnog vjerovnika i osloboditi ga djelomično od polaganja kupovnine, stečajna upraviteljica ovim podneskom dostavlja obračun troškova koji terete unovčenje predmetne nekretnine sa

razlučnim pravom, kako bi sud mogao odrediti iznos oslobođenja kao razliku između postignute cijene i troškova koji se sukladno čl. 248. SZ namiruju iz unovčenja nekretnine, odnosno sukladno čl. 107. st. 4. OZ odlučiti da kupac kao osoba koja ima pravo na namirenje iz kupovnine, ne položi dio kupovnine za koji se osnovano može pretpostaviti da će biti pokriven iznosom koji će mu pripasti prema rješenju o namirenju.

TROŠKOVI UNOVČENJA PREDMETA RAZLUČNOG PRAVA

Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava utvrđuju se prema odredbama čl. 254. st. 3 Stečajnog zakona u paušalnom iznosu od 5% od utška, a ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši, odredit će se u stvarnoj visini.

U ovom predmetu stvarni troškovi su veći od 5%, te se utvrđuju u stvarnoj visini i iznose 4.612,66 EUR, prema u nastavku obrazloženom izračunu.

Predmetna nekretnina čini jedinu imovinu dužnika koja je unovčena u ovom stečajnom postupku, stoga unovčenje iste terete svi troškovi stečajnog postupka. Dio nastalih troškova podmiren je iz predujma suda, te ih stečajni upravitelj ima obvezu vratiti iz unovčenja nekretnine, dok dio troškova nije podmiren (knjigovodstvene usluge, nagrada stečajnom upravitelju) i isti se također namiruju iz unovčenja ove nekretnine.

U troškove su dakle uključeni troškovi koji direktno terete unovčenje nekretnine (r.br. 1. i 2.) i opći troškovi stečajnog postupka (r.br. 3., 4. i 5.) obračunati do 5. mjeseca 2024. kao predvidivog roka dovršetka postupka unovčenja nekretnine i zaključenja stečajnog postupka.

Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava (nekretnine) su kako slijedi:

R.br.	Troškovi unovčenja nekretnine	Iznos (EUR)
1.	Nagrada stečajnom upravitelju	3.068,89
2.	Trošak jedne održane dražbe FINA	92,90
3.	Povrat predujma sudu za troškove procjene poslovnog udjela (3.000,00 kn)	398,17
4.	Troškovi knjigovodstva	912,50
5.	Naknade banke	140,20
Ukupni troškovi		4.612,66

Pojašnjenje troškova:

1. Nagrada stečajnom upravitelju

Nagrada stečajnom upravitelju obračunata je sukladno čl. 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima na osnovicu od 21.150,00 EUR (postignuta kupovнина). Primjenom postotaka na raspone iznosa utvrđene Uredbom, konvertirane u EUR, **bruto iznos nagrade stečajnom upravitelju iznosi 3.068,89 EUR.**

Vrijednost unovčene stečajne mase u EUR				Nagrada u %	Osnovica za nagradu (EUR)	Iznos nagrade (EUR)
Od	0,00	do	13.272,28	16%	13.272,28	2.123,56
na razliku od	13.272,29	do	39.816,84	12%	7.877,72	945,33
					21.150,00	3.068,89

2. Trošak jedne održane dražbe FINA

Financijskoj agenciji uplaćen je predujam u iznosu 371,60 EUR za održavanje četiri dražbe. Nekretnina je prodana na 1. dražbi, te će se zatražiti povrat za 3 neodržane dražbe. Trošak od 92,90 EUR je stvarni trošak održane dražbe koji direktno tereti unovčenje nekretnine.

Predujam za dražbu je plaćen iz predujma suda u iznosu 500,00 EUR koji je na račun dužnika uplaćen 03.10.2023. i koji će se vratiti sudu nakon povrata od FINE i namirenja iz kupovnine.

3. Povrat predujma sudu za troškove procjene poslovnog udjela

Odnosi se na obvezu vraćanja predujma sudu, kojim je prema zaključku suda od 17.01.2019. podmiren trošak procjene poslovnog udjela dužnika u društvu Stanoing inženjering d.o.o. tada u iznosu od 3.000,00 kn.

4. Troškovi knjigovodstva

Stečajni postupak otvoren je 08.02.2016., međutim za poslove knjigovodstva angažirano je društvo Usluge Sigma d.o.o. Zagreb tek od 02.05.2018. kada je imenovan prethodni stečajni upravitelj Miroslav Lovreković. Promjenom stečajnog upravitelja 10.11.2022. zadržan je isti pružatelj usluga. Mjesečna naknada za knjigovodstvene usluge bila je dogovorena u iznosu 26,50 EUR + PDV, međutim kod konačnog obračuna je sa knjigovodstvenim servisom postignut sporazum da se mjesečna naknada obračuna u simboličnom iznosu od 10 EUR za razdoblje od 5/2018 do 5/2024 (73 mjeseci) te da ukupno iznosi 730,00 EUR + PDV, sveukupno 912,50 EUR.

- račun za knjigovodstvene usluge za prilogu

5. Naknade banke

Naknade banke za vođenje računa obračunate su u iznosu 140,20 EUR, a uključuju dospjele i plaćene naknade u iznosu 80,20 EUR i rezervaciju od 60,00 EUR naknade za vođenje i zatvaranje računa do 5/2024.

ZAKLJUČAK I PRIJEDLOG

Iz prethodno navedenog obračuna proizlazi kako ukupan trošak unovčenja nekretnine opterećene razlučnim pravom iznosi 4.612,66 EUR.

Ponuditelj MARLEX PRO d.o.o., Kućanska ulica 24, Varaždin, OIB: 60950672876 je na 1. dražbi dao najvišu ponudu na iznos od 21.150,00 EUR.

Ponuditelj je uplatio jamčevinu u iznosu 1.000,00 EUR.

Jamčevina nije dostatna za namirenje svih troškova – nedostaje iznos od 3.612,66 EUR (troškovi 4.612,66 EUR minus uplaćena jamčevina 1.000,00 EUR).

Ponuditelj je kao razlučni vjerovnik u prvom redu prvenstva, prije zaključenja dražbe, podneskom od 29.01.2024. podnio zahtjev sudu za oslobođenje od polaganja kupovnine sukladno čl. 107. Ovršnog zakona. Podnesku je priložen i obračun tražbine koji na dan sastava podneska iznosi 10.907.027,65 EUR, te je evidentno da njegova tražbina značajno premašuje postignutu kupovninu, međutim sukladno čl. 248. SZ iz unovčenja predmeta sa razlučnim pravom prvo se namiruju troškovi unovčenja, a nakon toga tražbine razlučnih vjerovnika.

Nakon što se iz postignute kupovnine na dražbi namire troškovi unovčenja, **preostaje iznos od 16.537,34 EUR** (21.150,00 EUR minus troškovi 4.612,66 EUR) **za koji bi se kupac mogao**

osloboditi od polaganja kupovnine jer se za taj iznos osnovano može pretpostaviti da će biti pokriven iznosom koji će mu kao razlučnom vjerovniku pripasti prema rješenju o namirenju.

U slučaju da sud temeljem Izvještaja Financijske agencije o provedenoj elektroničkoj dražbi (identifikator nadmetanja 45161) i podneska kupca, ujedno i jedinog razlučnog vjerovnika koji se namiruje iz prodaje, odluči osloboditi polaganja kupovnine sukladno čl. 107. st. 4. Ovršnog zakona, predlaže se sudu donošenje rješenja o dosudi kako slijedi:

- I. Utvrđuje se da je kupac MARLEX PRO d.o.o., Kućanska ulica 24, Varaždin, OIB: 60950672876, ponudio najveću cijenu i da su ispunjene pretpostavke da mu se dosudi nekretnina:
 - Suvlasnički dio: 1750/1045245 etažno vlasništvo (E-294), etaža 294-u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -2, a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.66 sa 17,50 m², ukupne površine 17,50 m², koji se nalazi na čkbr. 17578 broj D.L.153, Zagrebačka ulica sa 8099 m², parkiralište sa 7128 m², zgrada mješovite uporabe, Varaždin, Zagrebačka ulica 49, upisane u z.k.ul.br. 14056, k.o. Varaždin, upisane kod Općinskog suda u Varaždin, Zemljišno-knjižni odjel Varaždin.
- II. Nekretnina iz točke I. dosuđuje se kupcu MARLEX PRO d.o.o., Kućanska ulica 24, Varaždin, OIB: 60950672876, za cijenu u iznosu od 21.150,00 EUR.
- III. Kupac MARLEX PRO d.o.o., Kućanska ulica 24, Varaždin, OIB: 60950672876, se oslobađa od plaćanja kupovnine u iznosu od 16.537,34 EUR.
- IV. Razlika između postignute kupovnine i iznosa za koji je kupac oslobođen od plaćanja kupovnine u iznosu od 4.612,66 EUR namiriti će se djelomično iz sredstava uplaćene jamčevine u iznosu od 1.000,00 EUR, dok je preostali iznos od 3.612,66 EUR kupac u obvezi uplatiti na račun Financijske agencije.
- V. Nalaže se kupcu MARLEX PRO d.o.o., Kućanska ulica 24, Varaždin, OIB: 60950672876, da u roku od 30 dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi uplati preostali iznos od 3.612,66 EUR na račun Financijske agencije IBAN: HR1123900011300028787, Model HR11.

Pod "Poziv na broj" (PNB) kao podatak prvi (P1) treba upisati broj 451614, a kao podatak drugi (P2) broj koji je sadržan u tablici pod rednim brojem VII (Lista ponuditelja sa zadnjom najvišom valjanom ponudom u nadmetanju) – 413917. Podatak P1 i P2 nužno je odvojiti crticom(-).

Nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi i nakon što kupac uplati razliku od 3.612,66 EUR za pokriće troškova unovčenja nekretnine (pored već uplaćene jamčevine 1.000,00 EUR), predlaže se sudu da zaključkom odredi predaju nekretnine u posjed kupcu, zakaže ročište za diobu kupovnine, te nakon istog donese rješenje o namirenju sukladno Čl. 248. SZ.

Stečajna upraviteljica

Sanja Janči

U Čakovcu, 01.02.2024.

Prilozi:

- kako je navedeno u tekstu