

STEČAJNI UPRAVITELJ
Zoran Bogojević

Zagreb, Kranjčevićeva 10, e- mail: stecajni.upravitelj@nip.hr, mob: 098/168-9899

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Posl.br. Ovr-301/2018

U Zagrebu, 3.9.2024.

Naš br. 900-1

Stečajni dužnik: **DOM ZA STARIJE I NEMOĆNE OSOBE TOLIĆ – BISTRA u stečaju, OIB: 00703312994, Gornja Bistra, M. Štreka 18,** zastupan po stečajnom upravitelju Zoranu Bogojević iz Zagreba, Ulica Silvija Strahimira Kranjčevića 10

Predmet: **Obračun troškova unovčenja sukladno čl. 254 st. 3 Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17,36/22)**

I/ Imovina Stečajnog dužnika, nekretnine koje se vode kod Opdinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zaprešić, **k.o. Bistra Gornja:** k.č.br. 5490/1 POSLOVNA ZGRADA BR.18- DOM ZA STARIJE I NEMOĆNE, UL. MIRKA ŠTREKA I DVORIŠTE površine 1757 m2 (**zk.ul.2448**) i k.č.br. 5491/1 KOD KUĆE površine 975 m2 (**zk.ul. 409**) dosuđene su pravomoćnim rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu posl.br. Ovr-301/2018 od 3. veljače 2022. godine kupcu HRVATSKA POŠTANSKA BANKA d.d., OIB 87939104217, Zagreb, Jurišićeva 4 za iznos od 2.000.001,00 kn (sada 265.445,75 eura), prebijanjem dijela svoje tražbine prema Stečajnom dužniku s kupovninom za predmetne nekretnine (na IV. Javnoj dražbi).

Prethodno, podneskom od 5. srpnja 2021. godine, HRVATSKA POŠTANSKA BANKA d.d. je uputila ovršnom sudu podnesak u kojem je predložila da ju se oslobodi od plaćanja kupovnine u slučaju da njezina ponuda za kupnju nekretnine bude utvrđena najpovoljnijom u četvrtoj elektroničkoj javnoj dražbi, budući da se sukladno čl. 107. Ovršnog zakona namiruje prije svih ostalih vjerovnika koji imaju pravo na namirenje iz iste kupovnine.

Na navedenim nekretninama HRVATSKA POŠTANSKA BANKA d.d. ima razlučno pravo po osnovi založnog prava uknjiženog temeljem Sporazuma br. 60/11 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama od 01. travnja 2011. solemniziranom po Javnom bilježniku Brozović Škrinjarić Štefeci pod br. OV-3837/11 od 01. travnja 2011. uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine u A I (jedan) a radi osiguranja tražbine Predlagatelja osiguranja prema korisniku kredita u iznosu od 2.977.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju tečajne liste Banke za 1 EUR važeće na dan korištenja kredita, uz valutnu klauzulu vezanu za EUR, s rokom i načinom korištenja do 01.06. 2011., s rokom i načinom vraćanja u 180 jednakih mjesečnih anuiteta, koji dospijevaju svakog 1. (prvog) dana u mjesecu, od kojih prvi dospijeva na naplatu 01.07.2011., a zadnji anuitet dospijeva na naplatu 01.06.2026., uvećana za redovnu kamatu po stopi 7,50% godišnje, promjeniva, obračunava se i naplaćuje mjesečno, sadržana je unutar anuiteta i dospijeva na naplatu zajedno s dijelom glavnice, uvećana za interkalarnu kamatu koja je promjenjiva, obračunava se i naplaćuje mjesečno na iskorišteni iznos kredita u razdoblju od dana korištenja do dana stavljanja kredita u otplatu, uvećana za eventualnu povećanu redovnu kamatu, eventualne zakonske zatezne kamate koje su promjenive, kao i za eventualne troškove utvrđene u Ugovoru od dugoročnom kreditu broj 39/2011-DPMSP i sporazuma br. 60/11 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama, te prema ostalim uvjetima iz Ugovora.

II/ Budući da su navedene nekretnine opterećene razlučnim pravom u korist HRVATSKA POŠTANSKA BANKA d.d., stečajni upravitelj obračunava troškove unovčenja predmeta razlučnog prava, sukladno odredbi čl. 254 SZ-a (NN 71/15, 104/17, 36/22).

1. UNOVČENA IMOVINA

| Red. br. | Opis | Iznos u € |
|-------------------|---|-------------------------|
| NEKRETNINE | | |
| 1. | k.č.br. 5490/1 POSLOVNA ZGRADA BR.18 DOM ZA STARIJE I NEMOĆNE, UL. MIRKA ŠTREKA I DVORIŠTE površine 1757 m2 (zk.ul.2448 k.o. Bistra Gornja) i k.č.br. 5491/1 KOD KUĆE površine 975 m2 (zk.ul. 409 k.o. Bistra Gornja) | 265.445,75 ¹ |
| 2. | k.č.br. 5488 VOĆNJAK GRABA površine 119 čhv (zk.ul.br. 3407 k.o. Bistra Gornja) | 860,04 |

¹ Skupni predmet prodaje

| | | |
|--|---|-------------------|
| 3. | k.č.br. 3754 SKOROŽNICA površine 3183 m2 (zk.ul.br.1925 k.o. Letovanić) | 345,08 |
| Nekretnine ukupno | | 266.650,87 |
| POKRETNINE (I s pokretninama izjednačena prava) | | |
| 1. | Naplaćeno potraživanje od HZZO | 5.116,24 |
| 2. | Naplaćeno potraživanje (kupac usluga Lea Kralj) | 650,34 |
| 3. | Prihodi od kamata | 0,45 |
| Pokretnine (potraživanja) ukupno | | 5.767,03 |
| | Ukupno: | 272.417,90 |

Iako je Stečajni dužnik ishodio pravomoćnu i ovršnu presudu Trgovačkog suda u Zagrebu posl.br. P-3315/23 od 21. ožujka 2014. godine, kojom je presudom odbačena tužba tužitelja-protutuženika DOM ZA STARIJE OSOBE "BISTRA", Gornja Bistra, M. Štreka 18, OIB: 22653221433, dok je u cijelosti usvojen protutužbeni zahtjev Stečajnog dužnika prema tužitelju-protutuženiku koji, između ostalog, glasi na novčani iznos od 503.959,88 EUR s pripadajućim zateznim kamata. I parničnim troškom u iznosu od ukupno 149.792,70 EUR, navedeno potraživanje prilikom utvrđivanja omjera sudjelovanja razlučnog vjerovnika u troškovima postupka nije razmatrano kao dio od ukupne stečajne mase Stečajnog dužnika, budući da je u ovoj fazi postupka nenaplativo. Prema Jedinostvenom registru računa Dom za starije osobe „Bistra” više nema otvorenih računa u bankama. Navedena ustanova nije upisana kao vlasnik motornog vozila, dok je prema podacima dobivenim od katastra utvrđeno da u vlasništvu ima livadu u površini 79 čhv, smještenu u Parku prirode Medvednica (zk.ul. 3638 k.o. Gornja Bistra). Iz uvida u Geoportal utvrđeno je kako na navedenoj čestici nisu izgrađeni objekti, što čini neizvjesnim i neekonomičnim pokretanje ovršnog postupka radi naplate predmetne tražbine.

| | |
|-----------------------|-------------------|
| UKUPNO IMOVINA | 272.417,90 |
|-----------------------|-------------------|

Vrijednost ukupno unovčene i neunovčene imovine stečajnog dužnika iznosi 272.417,90 EUR, od čega se na predmetne nekretnine odnosi iznos od 265.445,75 EUR, **odnosno 97,44 % od ukupno unovčene i neunovčene stečajne mase**, a na ostalu unovčenu i neunovčenu imovinu iznos 6.972,15 EUR, odnosno 2,56 % od ukupno unovčene i neunovčene stečajne mase.

IV. Pregled troškova unovčenja predmeta razlučnog prava

a). Direktni troškovi – udio troškova od 100%

| r.b. | Opis troškova | Udio troška u % | Iznos (€) |
|------|--|--------------------|-------------------|
| 1. | Odvjetnički trošak (P-3315/2023 TS Zagreb) | 100 | 148.930,00 |
| | UKUPNO: | | 148.930,00 |

Prema saznanjima stečajnog upravitelja, navedeno odvjetničko društvo angažirano je od strane Stečajnog dužnika za zastupanje u parničnom postupku posl.br. P-3315/23 (ranije P-315/18) koji se pred Trgovačkim sudom u Zagrebu vodio po tužbi tužitelja-protutuženika DOM ZA STARIJE OSOBE "BISTRA", Gornja Bistra, M. Štreka 18, OIB: 22653221433 protiv Stečajnog dužnika kao tuženika-protutužitelja, radi utvrđenja prava vlasništva na zkč.br. 5490/1 u naravi poslovna zgrada br. 18 – dom za starije i nemoćne, Ul. Mirka Štreka i dvorište površine 1757 m2, poslovna zgrada br. 18. dom za starije i nemoćne, Ul. Mirka Štreka 867 m2, dvorište 890 m2, zk.ul.br. 2448 i na zkč. br. 5491/1 u naravi voćnjak kod kuće površine 293 čhv odnosno 1052m2, zk.ul.br. 409, sve k.o. Bistra Gornja. U sklopu istog postupka Stečajni dužnik podnio je protutužbu temeljem koje je od Doma za starije „Bistra” potraživao novčani iznos od 503.959,88 EUR s pripadajućim zateznim kamatama, kao i predaju u posjed navedenih nekretnina.

Predmetni spor je okončan pravomoćnom i ovršnom presudom Trgovačkog suda u Zagrebu posl.br. P-3315/23 od 21. ožujka 2014. godine, kojom je presudom odbačena tužba tužitelja-protutuženika, dok je u cijelosti usvojen protutužbeni zahtjev Stečajnog dužnika. Ujedno je tužitelju-protutuženiku naloženo da Stečajnom dužniku naknadi parnični trošak u iznosu od ukupno 149.792,70 EUR, od čega na odvjetničke radnje otpada iznos od 148.930,00 EUR (s uračunatim PDV-om 25%), dok na predujam za financijsko vještačenje (plaćen izravno od Stečajnog dužnika) otpada iznos od 862,70 EUR.

Dio parničnog troška koji se odnosi na odvjetničke radnje ulazi u direktne troškove koje u 100% iznosu terete predmet na kojem postoji razlučno pravo, iz razloga što je angažiranje odvjetničkog društva za vođenje predmetne parnice bilo nužno i svrsishodno, budući da je u istoj s uspjehom otklonjen tužbeni zahtjev protivne strane postavljen na stjecanje prava vlasništva na predmetnim nekretninama.

b). Indirektni troškovi (nastali) – udio troškova od 97,44%

| r.b. | Opis troškova | Iznos (EUR) | Udio troška u % | Iznos koji tereti unovčenje nekretnina (EUR) |
|------|--|-----------------|-----------------|--|
| 1. | Knjigovodstvene usluge | 1.244,28 | 97,44 | 1.212,43 |
| 2. | Troškovi platnog prometa (bankovne naknade) | 590,80 | 97,44 | 575,68 |
| 3. | Materijalni troškovi stečajnog upravitelja | 101,30 | 97,44 | 98,71 |
| 4. | Nagrada privremenog stečajnog upravitelja | 2.654,46 | 97,44 | 2.586,51 |
| 5. | Izrada pečata | 26,54 | 97,44 | 25,86 |
| 6. | Uredski materijal | 54,34 | 97,44 | 52,95 |
| 7. | Predujam za vještačenje (P-3315/2023 TS Zagreb) | 862,70 | 97,44 | 840,62 |
| 8. | Javnobilježnički trošak | 39,42 | 97,44 | 38,41 |
| 9. | Troškovi procjene nekretnina (k.č.br. 5488 k.o. Gornja Bistra i k.č.br. 3754 k.o. Letovanić) | 514,30 | 97,44 | 501,13 |
| | Ukupno: | 6.088,14 | | 5.932,30 |

c) Indirektni troškovi (rezervacije za narednih 6 mjeseci) – udio troškova od 97,44%

| r.b. | Opis troškova | Iznos (EUR) | Udio troška u % | Iznos koji tereti unovčenje nekretnina (EUR) |
|------|---|-------------|-----------------|--|
| 1. | Knjigovodstvene usluge | 199,10 | 97,44 | 194,00 |
| 2. | Troškovi platnog prometa (bankovne naknade i zatvaranje računa) | 100,00 | 97,44 | 97,44 |

| | | | | |
|----------------|---|------------------|-------|------------------|
| 3. | Materijalni troškovi stečajnog upravitelja | 50,00 | 97,44 | 48,72 |
| 4. | Nagrada stečajnog upravitelja | 22.496,82 | 97,44 | 21.920,90 |
| 5. | Sudska pristojba (brisanje zabilježbe spora) | 13,27 | 97,44 | 12,93 |
| 6. | Paušalna sudska pristojba (po zaključenju stečajnog postupka) | 265,45 | 97,44 | 258,64 |
| Ukupno: | | 23.124,64 | | 22.532,63 |

Obrazloženje nagrade stečajnog upravitelja:

Nagrada je iskazana sukladno čl. 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (Narodne novine br. 105/2015), odnosno prema kriteriju unovčene stečajne mase. Kao što je prethodno navedeno u točki II/ ovog obračuna, vrijednost unovčene stečajne mase u ovom stečajnom postupku iznosi 272.417,90 EUR.

| Vrijednost unovčene stečajne mase (kn) | | | | Nagrada u % | Iznos na koji se postotak primjenjuje (EUR) | Iznos nagrade (EUR) |
|--|-----------|----|-------------------|-------------|---|---------------------|
| | | do | 13272.28 | 16 | 13272.28 | 2123,56 |
| Od | 13272,41 | do | 39816.84 | 12 | 26,544.43 | 3,185.33 |
| od | 39816.98 | do | 66361.40 | 10 | 26,544.02 | 2,654.40 |
| od | 66361.54 | do | 132722.81 | 8 | 66,361.27 | 5,308.90 |
| od | 132722.94 | do | 272.417,90 | 7 | 139.694,96 | 9,778.64 |
| Ukupno: | | | | | | 20.927,27 |
| Uvećano za doprinos za zdravstveno osiguranje (7,5% na osnovicu) | | | | | | 1,569.55 |
| Sveukupni trošak nagrade: | | | | | | 22.496,82 |

| | |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Ukupno troškovi (a + b + c) | 177.394.93 EUR |
|-------------------------------------|-----------------------|

V. Stečajni upravitelj predlaže se da se razlučnog vjerovnika HRVATSKA POŠTANSKA BANKA d.d. pozove da sukladno čl. 107. st. 3. Ovršnog zakona i čl. 248. Stečajnog zakona uplati troškove u iznosu od 177.394.93 EUR, prije nego što bude doneseno rješenje kojim se upisuje njegovo pravo vlasništva na unovčenim nekretninama iz točke I/ ovog obračuna, te brišu prava i tereti koji prestaju prodajom dosuđenih nekretnina, i to založna prava uknjižena na nekretnini i ostale osobne služnosti osim stvarnih služnosti, stvarnih tereta isprava građenja, te osobnih služnosti upisanih prije predmetne ovrhe (čl. 86. i 87. OZ-a).

Stečajni upravitelj
Zoran Bogojević