

**TENIS CENTAR IVA MAJOLI d.o.o. u stečaju,**  
**Jurjevska 65/a, Zagreb, OIB: 54504093416**  
**žiro račun: HR5023900011101033070**  
**Stečajna upraviteljica: Davorka Huljev, Zagreb, Miramarska 13d**  
**tel: 615-2555, fax: 615-2444**

---

**Naš znak:** / DJ /20.

**Vaš znak:**

**Datum: 29.01.2020.**

**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**

**Na br. St-4625/16**

**PREDMET: Obračun troškova za ročište za diobu kupovnine u stečajnom postupku TENIS CENTAR IVA MAJOLI d.o.o.- u stečaju**

Pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu posl. broj. Ovr-442/15 prodana je putem FINA elektroničke javne dražbe nekretnina upisana kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, katastarska općina grad Zagreb i to:

Zk.ul. 50158, kat. čest. 1267/4, KUĆA BR. 71 JURJEVSKA, POMOĆNA ZGRADA, NADSTREŠNICA, DIO TENISKOG IGRALIŠTA I DVORIŠTE, površine 2779 m<sup>2</sup>; i kat. čest. 1267/10, KUĆA BR. 65A, ZGRADA PAVILJON BR. 65A/1, ZGRADA RESTORAN BR. 65A/2, ZGRADA PAVILJON BR. 65A/3, 4. ZGRADE, BAZEN, 4 TENIS IGRALIŠTA, DIO TENIS IGRALIŠTA, 2 PARKIRALIŠTA I DVORIŠTE JURJEVSKA, površine 9786 m<sup>2</sup>.

Rješenjem o dosudi Općinskog građanskog suda u Zagrebu broj: Ovr-442/15 od 27. svibnja 2019. godine predmetna nekretnina dosuđena je kupcu IMN d.o.o. za iznos od 22.244.333,60 kn.

Na depozitnom računu FINA-e/Trgovačkog suda u Zagrebu, nalazi se iznos kupovnine od **22.244.333,60 kuna**, te se taj iznos predlaže rasporediti kako je to specificirano ovim podneskom.

Sukladno članku 248. stavak 1. Stečajnog zakona nakon unovčenja stvari ili prava na kojemu postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi sud će iz iznosa ostvarenog prodajom namiriti troškove unovčenja iz članka 254. Stečajnog zakona, namiriti tražbine razlučnih vjerovnika prema redoslijedu određenom pravilima ovršnog postupka i preostali iznos predati stečajnom upravitelju za namirenje stečajnih vjerovnika.

Sukladno odredbi članka 254. Stečajnog zakona obračun troškova utvrđenja razlučnog prava i unovčenja, obračunava se na sljedeći način:

„/2/Troškovi utvrđivanja predmeta razlučnog prava određuju se paušalno u iznosu od 5% od utrška.

/3/ Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava određuju se paušalno u iznosu od 5% od utrška. 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 tog poreza pridodaje se paušalu troškova unovčenja odnosno stvarno nastalim troškovima unovčenja“.

**Na sjednici Odjela trgovačkih i drugih sporova Visokog trgovačkog suda RH održanoj 18. ožujka 2019. godine prihvaćeno je pravno shvaćanje, koje glasi:** „Iz iznosa ostvarenog prodajom nekretnina te stvari ili prava na kojem postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi ne namiruju se troškovi utvrđivanja predmeta razlučnog prava, nego samo troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava“.

Troškovi unovčenja u ovom ovršnom predmetu niži su nego što iznosi paušalan iznos od 5% od unovčenja /1.112.216,00 kn/, tako da će ovršenik u nastavku ovog podneska određeno **naznačiti stvarno nastale troškove**.

#### 1) TROŠAK NAGRADE STEČAJNOJ UPRAVITELJICI

Sukladno Stečajnom Zakonu kao i stavovima Radne skupine za stečajno pravo pri Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske od 18. lipnja 2012. godine, u stvarne troškove osim troškova koji su u direktnoj vezi s prodajom /procjena, oglas.../ spadaju i svi drugi troškovi koji izravno terete prodanu nekretninu, u što ulaze komunalne naknade, vodna naknada, troškovi čistoće, plina, struje i drugo, **kao i nagrada stečajnom upravitelju**.

Sukladno odredbi članka 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima /NN 105/15/ nagrada stečajnom upravitelju obračunava se po tablici vrijednosti unovčene stečajne mase:

- do 100.00,00 kn – 16 % .....	16.000,00 kn
- do 100.00,01 kn – 300.000,00 - 12 % .....	24.000,00 kn
- do 300.00,01 kn – 500.000,00 - 10 % .....	20.000,00 kn
- do 500.00,01 kn – 1 000.000,00 - 8 % .....	40.000,00 kn
- do 1 000.00,01 kn – 5 000.000,00 - 7 % .....	280.000,00 kn
- do 5 000.00,01 kn – 10 000.000,00 - 6 % .....	300.000,00 kn
- do 10 000.00,01 kn – 12 000.000,00 - 5 % .....	100.000,00 kn
- na razliku iznad 12.000.000,01 kune - 1% /22.244.333,60 kn – 12.000.000,00 kn = 10.244.333, 60 kn/.....	102.443,00 kn

UKUPNO: 882.443,00 kn

Sukladno odredbi članka 6. Uredbe, nagrada stečajnom upravitelju s osnove **unovčenja stečajne mase**, iznosi **najviše 630.000,00 kn bruto**.

Sukladno mišljenju Ministarstva financija – Porezne uprave od 17. 01. 2018. godine KLASA: 423-01/17-01/468, URBROJ: 513-07-21-01/18-2 na

navedeni iznos obračunavaju se i doprinosi na zdravstveno osiguranje u iznosu od 7.5% , što iznosi **47.250,00 kn.**

## 2) POREZNI TROŠAK

**Porezni tretman predmetne nekretnine:** Kupac je koristio pravo na tuzemni prijenos porezne obveze sukladno odredbi članka 75. st. 3. t. c) i d) Zakona o porezu na dodanu vrijednost tako da stečajni dužnik po ovom osnovu ne postavlja zahtjev za trošak.

## 3) OSTALI STVARNI TROŠKOVI

S obzirom da je stečajni dužnik/ovršnik za vrijeme trajanja stečajnog postupka iznajmljivao nekretnine koje su predmet ove ovrhe/prodaje, iz iznosa dobivenog zakupom podmireni su troškovi komunalne naknade, struje, vode, plina, kao i drugi stvarni troškovi koji bi inače opterećivali nekretninu.

Zbog navedenog razloga stečajna upraviteljica ovršenika ne traži da se ti troškovi obračunaju razlučnom/založnom vjerovniku.

## 4) TROŠAK OVRŠNOG POSTUPKA

Na ročištu održanom dana 13. prosinca 2019. godin pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu posl. broj Ovr-442/2015 ovrhovoditelj se odrekao svih troškova, tako da se ni po tom osnovu ne izdvajaju troškovi.

## 5) UKUPNI STVARNI TROŠKOVI

Stvarni trošak, koji stečajna upraviteljica ovršenika traži da joj sud odredi, odnosi se na nagradu stečajnom upravitelju u bruto iznosu od 630.000,00 kn, te na doprinose za zdravstveno osiguranje u iznosu od 47.250,00 kn.

Predlaže se ukupan iznos troškova od **677.250,00 kuna** prenijeti na žiro-račun stečajnog dužnika broj HR5023900011101033070.

Na prodanoj nekretnini upisano je založno pravo u korist **KERMAS ENERGIJA d.o.o., OIB: 90910161636, ZAGREB, ŠEFEROVA 6,**

Na temelju sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 03.siječnja 2007. javnobilježnički solemniziranog pod brojem OU-4/07 dana 03.01.2007. uknjižuje se pravo zaloge za kredit u iznosu od 3.510.000,00 CHF uvećano za ugovorenu kamatu, zateznu kamatu, te ostalih uvjeta iz ugovora o kreditu br.011-601/2006.

UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRODAJI I PRIJENOSU (NAPLATNOM USTUPU ) TRAŽBINE 07.07.2016, PISANA POTVRDA 04.08.2016, PUNOMOĆ SPECIJALNA BR.SP-099/2016 29.07.2016, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod posl. br. Z-699/07, u iznosu od 3.510.000,00 CHF sa H-ABDUCO d.o.o., OIB: 13667298928).

Na temelju sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 03.siječnja 2007. javnobilježnički solemniziranog pod brojem OU-4/07 dana 03.01.2007. uknjižuje se pravo zaloga za kredit u iznosu od 644.160,05 CHF uvećano za ugovorenu kamatu, zateznu kamatu, te svih ostalih uvjeta iz ugovora o kreditu br.011-386/2005 i Aneksa br.1 uz isti.

UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRODAJI I PRIJENOSU (NAPLATNOM USTUPU ) TRAŽBINE 07.07.2016, PISANA POTVRDA 04.08.2016, PUNOMOĆ SPECIJALNA BR.SP-099/2016 29.07.2016, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod posl. br. Z-699/07, u iznosu od 644.160,05 CHF sa H-ABDUCO d.o.o., OIB: 13667298928),

Na temelju sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 03.siječnja 2007. javnobilježnički solemniziranog pod brojem OU-4/07 dana 03.01.2007. uknjižuje se pravo zaloga za kredit u iznosu 596.840,10 CHF u kunsnoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. Zagreb, za CHF na dan plaćanja uvećano za ugovorenu kamatu zateznu kamatu i sve ostale uvjete iz ugovora o kreditu br.11-168/2004 i Aneksa br.1 uz isti.

UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRODAJI I PRIJENOSU (NAPLATNOM USTUPU ) TRAŽBINE 07.07.2016, PISANA POTVRDA 04.08.2016, PUNOMOĆ SPECIJALNA BR.SP-099/2016 29.07.2016, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod posl. br. Z-699/07, u iznosu od 596.840,10 CHF sa H-ABDUCO d.o.o., OIB: 13667298928)

Ukupna potraživanja razlučnog vjerovnika po Rješenju o utvrđenim tražbinama Trgovačkog suda u Zagrebu posl. broj. St-4625/16 od 20. ožujka 2018. godine iznosi 63.513.978,32 kune. Iz poslovnih knjiga razlučnog vjerovnika Kermas energija d.o.o. na dan 27.05.2019. godine vidljivo je da potraživanje koje je osigurano založnim pravom sa obračunatim kamatama iznosi 64.848.573,33 kune.

Privitak: Izvadak iz poslovnih knjiga razlučnog vjerovnika KERMAS ENERGIJA d.o.o.

Nakon odbitka troškova u ukupnom iznosu od **677.250,00 kuna** , predlaže se na žiro račun razlučnog vjerovnika prenijeti iznos od **21.567.083,60 kune**.

**Kako su se stekli uvjeti za diobu kupovnine, predlaže se zakazati ročište radi utvrđivanja troškova i diobu kupovnine za naprijed opisane nekretnine.**

S poštovanjem,

Stečajna upraviteljica  
Davorka Huljev