

TRGOVAČKI SUD SPLIT
11. ST – 63/2015.

BOŽEN - CO d.o.o. u stečaju
OIB:30689118861

U Splitu, 27.09.2022.

**PREDMET: Obračuna troškova unovčenja sukladno čl. 254 st. 3 Stečajnog zakona
nastalih prodajom nekretnine čest.zem. 5579/2 z.u. 20046 k.o. Split**

Nakon otvaranja stečajnog postupka utvrdila sam da je stečajni dužnik vlasnik nekretnine kat.čest. 5579/2 z.ku. 20046 k.o. Split, temeljem Ugovora o kupoprodaji koji nije proveden u zemljišnim knjigama. Nakon otvaranja stečajnog postupka stečajna upraviteljica je provela postupak upisa prava vlasništva na navedenoj nekretnini i prijenosa sa prodavatelja na Božen - Co d.o.o. na temelju Ugovora o kupoprodaji, nakon čega je sud upisao zabilježbu rješenja o otvaranju stečajnog postupka, pod Z:1209/2022.

Na nekretnini kat.čest. 5579/2 Z.U. 20046 k.o. Split, označenoj kao neplodno sveukupne površine 1789 m2, upisano je založno pravo u korist vjerovnika Danko Hećimović, OIB: 53683894242, Zagreb, pod Z: 10178/09 i Z: 44019/18, te Adriatic Assets d.o.o. pod Z-6088/10 i Z- 3140/17.

Rješenjem naslovnog suda od 11.siječnja 2022.godine određena je prodaja nekretnine u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini.

Zaključkom o prodaji od 18.svibnja 2022. godine naslovni sud je utvrdio početnu vrijednost u iznosu od 455.000,00 kn te dostavio uvjete prodaje FINI koja je provela prodaju elektroničkom javnom dražbom.

Prema izvještaju FINE o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi – identifikator nadmetanja 38644, nadmetanje je započelo 04.08.2022. u 10 sati a završilo 22.08. 2022. u 09:59:59 sati. Ukupno je uplaćeno 8 jamčevina. Nakon završetka nadmetanja FINA je konstatirala da je najviša važeća ponuda, upravo ponuda kupca Danko Hećimović iz Zagreba s iznosom ponude od 3.641.250,00 kn / 483.276,93 € (fiksni tečaj konverzije 7,53450).

U tijeku elektroničke javne dražbe na FINI, razlučni vjerovnik Danko Hećimović dostavio je obavijest u spis suda i stečajnoj upraviteljici, da u slučaju kupnje nekretnine od strane razlučnog vjerovnika na dražbi, oslobodi istog od plaćanja kupovine budući da razlučni vjerovnik ima utvrđenu tražbinu koju je stekao ugovorom o cesiji od vjerovnika Adriatic Assets d.o.o. Zagreb.

Rješenjem naslovnog suda od 23.rujna 2022.godine, dosuđena je imovina stečajnog dužnika, nekretnina oznake kat.čest, 5579/2, Z.U. 20046 k.o. Split, ponuditelju Danko Hećimović iz Zagreba.

Istim rješenjem u točki II - određeno da se kupac, Danko Hećimović, OIB: 53683894242, kao prvi razlučni vjerovnik, oslobađa u cijelosti plaćanja kupovine te da se kupovina u iznosu od 3.641.250,00 kn prebija sa tražbinom razlučnog vjerovnika.

Točkom III navedenog rješenja određeno je da će se nekretnina iz točke I istog rješenja predati razlučnom vjerovniku, Danko Hećimović OIB: 53683894242, nakon pravomoćnosti rješenja te nakon što budu namireni troškovi unovčenja koji će biti određeni rješenjem o namirenju, o čemu će biti odlučeno posebnim zaključkom o predaji nekretnine.

Odredbom čl. 248 SZ-a propisano je da će se nakon unovčenja stvari ili prava na kojem postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi iz iznosa dobivenog prodajom:

1. Namiriti troškovi unovčenja iz čl. 254. SZ-a
2. Namiriti tražbine razlučnih vjerovnika prema redoslijedu određenom pravilima ovršnog postupka
3. Preostali iznos predati stečajnom upravitelju za namirenje stečajnih vjerovnika.

Prema članku 254. Stečajnog zakona, stečajni upravitelj dostavlja obračun troškova utvrđivanja predmeta razlučnog prava i troškova njegova unovčenja.

Odredbama SZ kao i pravnom shvaćanju prihvaćenom na sjednici odjela trgovačkih i drugih sudova održanoj dana 18.03.2019. godine, precizirano je da se iz iznosa ostvarenog prodajom nekretnine na kojima postoji založno pravo upisano u javnoj knjizi, namiruju troškovi unovčenja.

Troškovi unovčenja koji terete nekretninu dijele se na:

1. Direktne troškove koji su direktno vezani uz nekretninu,
2. Indirektne troškove koji se prema pravnom shvaćanju usvojenom na sjednici sudaca VTS-a iz 2008.godine namiruju razmjerno, a odnose se na troškove koji nisu u izravnoj vezi sa unovčenjem stvari ali su nastali radi cjelokupne stečajne mase.

Ad 1) Direktni troškovi unovčenja su troškovi koji u cijelosti terete unovčenu nekretninu.

Direktni troškovi koji se odnosi na ovu nekretninu su:

- a) Trošak oglašavanja na FINI u iznosu od 325,00 kn, (za održavanje jedne dražbe),
- b) Trošak provođenja uknjižbe prava vlasništva na nekretnini

Trošak	R.br.	Vrsta direktnog troška	Iznos	Konverzija €
1.		Trošak prodaje na Fini	325,00	43,13
2.		Trošak uknjižbe	6.250,00	829,52
		UKUPNO DIREKTNI TROŠAK	6.575,00	872,65

Fiksni tečaj konverzije: 7,53450 kn

Ad2.) Indirektni troškovi unovčenja nekretnine, obuhvaćaju troškove koji nisu u izravnoj vezi sa unovčenjem nekretnine, ali su nastali radi ostvarenja cjelokupne stečajne mase, i namiruju se iz ostvarene stečajne mase razmjerno ostvarenoj stečajnoj masi.

U indirektne troškove se ubrajaju:

- Trošak nagrade stečajnog upravitelja i naknada troškova stečajnog upravitelja,
- Ostale obveze stečajne mase.

Da bi se mogao utvrditi pripadajući iznos indirektnog troška koji tereti prodanu nekretninu potrebno je utvrditi postotak učešća ostvarene kupovine u ukupno ostvarenoj stečajnoj masi.

U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka unovčen je pretežiti dio stečajne mase, te se u tablici iskazuje unovčena imovina prema ostvarenoj vrijednost. Isto tako iskazuje se i neunovčena imovina sa naznakom očekivane vrijednosti koja bi se mogla ostvariti, vodeći računa o procijenjenoj vrijednost, stanju stečajne mase te dosadašnjoj praksi u realizaciji prodaje.

Postotak učešća svake pojedine imovine iskazuje se u odnosu na ukupno unovčenu i neunovčenu imovinu.

A. UNOVČENA IMOVINA

IMOVINA	Način prodaje	VRIJEDNOST	KONVER. €	% učešća
1. Slavićeva 15, nekr. posl.prostori	FINA - Razlučni	4.301.000,00	570.840,7990	26,019026
G.P.M Tučepska,				
2. 4,5,9,13,14,15,17,20,22,8	kupopr.ugovori	742.488,20	98.545,1191	4,491704
3. Stan Tučepska 10,	Kupop.ugovor	758.000,00	100.603,8888	4,585543
4. RADOŠEVAC. PM 1	FINA - dosuda	56.250,00	7.465,6580	0,340286
5. RADOŠEVAC GM. 3	FINA - dosuda	84.750,00	11.248,2580	0,512698
Zemljište Kopilica				
7. čest.5579/2. z.u.20046	FINA - dosuda	3.641.250,00	483.276,9261	22,027849
8. SPREME DUILOVO	Kupop.ugovor	44.300,00	5.879,6204	0,267994
9. Parking Slavićeva ulica	Nagodba Časne	176.500,00	23.425,5757	1,067742
9. Ostvareni prihod zaklj.s 05.09.22		1.506.980,21	200.010,6457	9,116521
UK. UNOVČENO I KOMPENZIRANO		11.311.518,41	1.501.296,4908	68,429364
B. NEUNOVČENA IMOVINA	NEPRODANO	VRIJEDNOST	KONV.U EUR	% učešća
1. G.P.M TUČEPSKA	Zadnja PC -10%	190.998,00	25.349,7910	1,155448
2. Podstrana zemlja nesr.vla.)	75%procje.vrijed.	1.441.517,25	191.322,2178	0,302476
3. Ostalo Slavićeva par.mjesta	75%procj.vrijed.	866.923,95	115.060,5813	8,720501
4. Očekivani PH.(najam i dr.)a	Najam i sl.	50.000,00	6.636,1404	5,244482
5. Garaze duilovo	75 %procje.vr.	2.669.253,52	354.270,8235	16,147728
UKUPNO NEUNOVČENO		5.218.692,72	692.639,55	31,570636
SVEUKUPNO unovčeno, kompenzirano i očekivani prihod od neunovčene imovine		16.530.211,13	2.193.936,04	100,00

Fiksni tečaj konverzije: 7,53450 kn

Nekretnina koja predmet obračuna troškova je zemljište na Kopilici, označeno pod točkom 7., koje je prodano elektroničkom javnom dražbom na prvoj dražbi za vrijednost od 3.641.250,00 kn.

Nekretnina – zemljište na Kopilici čest.zem. 5579/2 z.u 20046 k.o. Split, sudjeluje u ukupnoj vrijednosti unovčene i neunovčene stečajne mase sa 22,027849 %.

Indirektni trošak obračunava se prema učešću u ostvarenim prihodima i obuhvaća:

- Udio u nagradi i naknadi troškova stečajnog upravitelja
- Udio u ostalim troškovima stečajnog postupka.

a) Nagrada stečajnog upravitelja obračunava sukladno čl. 7 Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima. Obračun nagrade utvrđuje se prema vrijednosti unovčene i neunovčene imovine u iznosu 16.530.211,13 kn.

Vrijednost unovčene i neunovčene stečajne mase	Iznos	%	Iznos nagrade
do 100.000,00	100.000,00	16	16.000,00
od 100.000,01-300.000,00	200.000,00	12	24.000,00
od 300.000,01-500.000,00	200.000,00	10	20.000,00
od 500.000,01-1.000.000,00	500.000,00	8	40.000,00
od 1.000.000,01-5.000.000,00	4.000.000,00	7	280.000,00
od 5.000.000,01-10.000.000,00	5.000.000,00	6	300.000,00
Od 10.000.000,01 – 12.000.000,00	2.000.000,00	5	100.000,00
Od 12.000.000,01 – 16.530.211,13	4.530.211,13	1	45.302,11
Bruto iznos nagrade			825.302,11

Budući da je člankom 6. Uredbe Vlade RH definirano da maksimalan iznos nagrade u bruto iznosu može iznositi 630.000,00 kn, to se vodeći računa o navedenom, u indirektnim troškovima obračunava nagrada u maksimalnom iznosu od 630.000,00 kn bruto te se uvećava za 7,5 % doprinosa za zdravstveno osiguranje što iznosi 47.250,00 kn pa ukupna nagrada iznosi 677.250,00 kn.

Nekretnina koja je predmet obračuna sudjeluje u ukupnoj stečajnoj masi sa 22,027849 % pa se u ukupnom trošku nagrade stečajnog upravitelja od 677.250,00 kn **prodana nekretninu tereti za iznos od 149.183,61 kn / 19.800,07 €.**

Naknada troškova stečajnog upravitelja - sukladno čl. 94. stavak 3 SZ stečajni upravitelj ima pravo na naknadu troškova, pa s tim u vezi ističem da je za potrebe stečajnog postupka vezano uz identifikaciju i uknjižbu nekretnine, obilazak nekretnine prilikom preuzimanja i davanja u zakup te razgledanja sa potencijalnim kupcima, stečajna upraviteljica imala troškove korištenja mobitela te osobnog vozila, pa se predlažu **paušalni trošak za period 2016.- 2022. neto 4.000,00 kn** što uvećano za doprinose i porez iznosi **5.972,23 kn / 792,65 €.**

b) Ostali troškovi - ostale obveze stečajne mase odnose se na ostale troškove koji nisu u izravnoj vezi s unovčenjem nekretnine, ali su nastali ili će nastati radi ostvarenja i realizacije cjelokupne stečajne mase i vođenja stečajnog postupka.

Red br.	Ostale obveze stečajne mase	Iznos za period 2016/2022
1.	Trošak banke	8.399,21
2.	Trošak knjigovodstvenih usluga	102.950,00
3.	Trošak arhiviranja	38.955,14
4.	Trošak odvjetnika i javnog bilježnika	39.375,39
5.	FINA	2.285,00
6.	Trošak izrade pečata	155,00
7.	Trošak poštarine, te drugi sitni trošak itd..	4.120,00
8.	Trošak kanc.materijala	20.623,29
9.	Obveze prema državnom proračunu	136.779,08
10.	Trošak objave u NN	450,00
11.	Trošak objave oglasa u Slob.Dalmaciji	28.512,00
12.	Trošak održavanja info sustava	631,25
13.	Trošak parničnog postupka po presudi	106.781,51
	UKUPNO nastale i podmirene obveze st.mase	490.016,87
14.	Buduće predviđene obveze do zaklju.st.postupka	20.000,00
	UKUPNE NASTALE I PREDVIĐENE OST.OB.ST.MASE	510.016,87

Obveze stečajne mase od broja 1 zaklj. s brojem 13.podmirene su sa računa stečajnog dužnika.

Buduće ostale obveze stečajne mase za koje se može predvidjeti da će nastati do zaključenja stečajnog postupka ističu se troškovi vođenja knjigovodstva te izrada potrebnih financijskih izvješća, troškovi banke te drugi sitni troškovi u predviđenom iznosu od 20.000,00 kn ukupno.

Sukladno gore navedenom ukupne ostale obveze st.mase od 510.016,87 kn, a prodana nekretnina zemljište sudjeluju sa 22,027849 % što iznosi 112.345,75 kn/ 14.910,84 €-a.

Rekapitulacija indirektnog troška

Red.br.	Vrsta direktnog troška	Iznos	Konverzija €
1.	Nagrada i naknada troška st.upravitelja	155.155,84	20.592,65
2.	Ostale obveze stečajne mase	112.345,75	14.910,84
	UKUPNO INDIREKTNI TROŠAK	267.501,59	35.503,56

Rekapitulacija troškova koji terete nekretninu sukladno članku 254. Stečajnog zakona :

	UKUPAN TROŠAK	IZNOS U KN	Konverzija u €
1.	DIREKTNİ TROŠAK	6.575,00	872,65
2.	INDIREKTNİ TROŠAK	267.501,59	35.503,56
	UKUPNO	274.076,59	36.376,21

Fiksni tečaj konverzije 7,53450

Kako su stvarni troškovi unovčenja viši od paušalnih 5% vrijednosti unovčene nekretnine, predlaže se sudu odrediti troškove unovčenja u stvarnoj visini od 274.076,59 kn /36.376,21 €.

*Slijedom navedenog predlaže se da se pozove razlučni vjerovnik **DANKO HEĆIMOVIĆ, OIB: 53683894242**, iz Zagreba da podmiri troškove unovčenja u ukupnom iznosu od 274.076,59 kn odnosno 36.376,21 €, nakon čega se može izvršiti uknjižba prava vlasništva i predaja u posjed.*

Stečajna upraviteljica
Anči Bašić dipl.oec.