

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Zagreb, 2.6.2022.g.

**Predmet: Obračun troškova unovčenja nekretnine opterećene razlučnim pravom
(čl. 254. SZ-a)**

Sukladno ponovljenoj trećoj elektroničkoj javnoj dražbi provedenoj putem Financijske agencije, a sve temeljem donesenog rješenja o dosudi dana 14.4.2022.g., izvršena je prodaja nekretnina upisanih u zk.ul. 2943, zkč.br. 3882, 3905, 3906 sveukupne površine 6964 m², sve upisane u k.o. Strmec Samoborski za iznos kupovnine od 98.900,00 kn. Nekretnina je dosuđena kupcu TERRA FIRMA d.d., Zagreb, Budmanijeva 3, OIB 22198253360.

Prethodno je navedena nekretnina bila dosuđena kupcu Draženu Bilokapiću, OIB 30962998963 za iznos kupovnine od 100.900,00 kn, no kupac u određenom roku nije položio kupovninu, te je prodaja oglašena nevažećom. Dražen Bilokapić je položio jamčevinu iz koje se treba namiriti razlika između postignute cijene (100.900,00 kn - 98.900,00 kn) što iznosi 2.000,00 kn, te troškovi koji su nastali povodom ponavljanja dražbe u daljnjem iznosu od 700,00 kn.

Slijedom navedenog, nakon što je kupac TERRA FIRMA d.d. položio kupovninu od 98.900,00 kn, te nakon što se od jamčevine Dražena Bilokapića ustegne iznos razlike u cijeni od 2.000,00 kn, proizlazi da je sveukupna postignuta cijena od 100.900,00 kn, koja je predmet razdiobe. U odnosu na troškove ponavljanja dražbe od 700,00 kn, navedeni iznos ne predstavlja dio kupovnine, već obavezu da se iz položene jamčevine refundira stečajnom dužniku povećani trošak dražbe koji će morati platiti. Slijedom navedenog, navedeni iznos neće biti obuhvaćen razdiobom, te neće niti biti iskazan trošak, jer će se prijenosom sredstava na račun stečajnog dužnika neposredno izvršiti refundacija povećanog troška dražbe.

Sukladno stavu Visokog trgovačkog suda sa sjednice održane 18.3.2019.g., troškove unovčenja nekretnine terete stvarni troškovi unovčenja iz članka 254. SZ-a.

OBRAČUN TROŠKOVA UNOVČENJA – čl. 254. SZ-a (NN 71/15)
Stvarni troškovi unovčenja

/ Direktni troškovi unovčenja nekretnina

- troškovi procjene nekretnine po vještaku	kn	5.000,00
- troškovi elektroničke dražbe	kn	2.100,00
Ukupno direktni troškovi unovčenja nekretnine		7.100,00

Direktne troškove unovčenja koji se isključivo odnose na unovčene nekretnine upisane u zk.ul. 2943 k.o. Strmec Samoborski, čini trošak nalaza vještaka radi utvrđenja vrijednosti, te trošak provedbe elektroničke dražbe kod FINE. Obračun nagrade stečajnog upravitelja iako proizlazi iz vrijednosti unovčenja predmetnih nekretnina, primjenom Uredbe o načinu obračuna nagrade, temelji se na obuhvatu ukupno unovčene imovine, te alikvotnom dijelu tako obračunate nagrade koja tereti ove nekretnine. Slijedom navedenog, obračun nagrade i pripadajućeg dijela razvrstan je u opće troškove koji se razmjerno prenosi na trošak unovčenja nekretnina.

Dokaz: Ponuda vještaka
Račun FINE

II Opći troškovi unovčenja nekretnina

Troškove unovčenja terete i svi drugi troškovi stečajnog postupka koji se moraju namiriti na teret stečajne mase, a vezani su uz provedbu postupka. Navedeni troškovi u bitnom obuhvaćaju troškovi knjigovodstvenih usluga, troškovi platnog prometa – održavanja računa stečajnog dužnika, troškovi nagrade stečajnog upravitelja i drugi opći troškovi postupka.

Preuzimanjem stečajno upraviteljske dužnosti od prethodnog stečajnog upravitelja, bilo je neophodno urediti knjigovodstveni očevidnik, te podnositi porezne prijave. Slijedom navedenog angažiran je knjigovodstveni servis uz mjesečnu naknadu od 700,00 kn + PDV ili sveukupno 875,00 kn / mjesečno, te je nastao trošak u visini od 24.500,00 kn za period prosinac 2019.g. do svibnja 2022.g. Također će u stečajnom postupku nastati daljnji predvidivi troškovi knjigovodstva do zaključenja postupka i brisanja pravne osobe iz registra, i to najmanje do kraja tekuće 2022. godine, odnosno daljnji predvidivi trošak od 6.125,00 kn.

U svrhu provedbe stečajnog postupka otvoren je račun stečajnog dužnika, no zbog nedostatka financijskih sredstava nije bilo moguće platiti nastali trošak vođenja računa koji prema opomeni HPB d.d. na dan 18.3.2021.g. iznosi 213,20 kn, a koji iznos nakon provjere u Banci na dan 19.7.2021.g. sada iznosi 217,77 kn. Nadalje je stečajni dužnik temeljem računa za uslugu platnog prometa terećen obračunima u periodu 1.7.2021.g. do 30.4.2022.g. u sveukupnom iznosu od 359,40 kn. Slijedom navedenog proizlazi sveukupan trošak naknade za bankarske usluge u iznosu od 577,17 kn.

Dokaz: Obavijest HPB
Obračuni naknade

Bruto trošak isplate nagrade stečajnog upravitelja, određen je Uredbom o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnom upravitelju (NN 105/15). Obračun nagrade izvršen je sukladno odredbi članka 7. Uredbe na osnovu dosad unovčene imovine ili imovine za koju su donesena rješenja o dosudi. Osnovica za obračun sveukupne nagrade iznosi 1.846.391,44 kn. Obračunata bruto nagrada se uvećava za daljnji trošak isplate na teret isplatitelja (stečajnog dužnika) u visini obveznih doprinosa za zdravstveno osiguranje na bruto iznos od 7,5%, a sve sukladno stavu iz odluke Visokog trgovačkog suda broj PŽ-7186/2018. Alikvotni dio bruto troška isplate nagrade tereti unovčene nekretnine sukladno iskazanoj strukturi unovčene imovine. Slijedom navedenog proizlazi slijedeći obračun iskazanog troška isplate bruto nagrade stečajnog upravitelja:

Vrijednost unovčene imovine	iznos nagrade %	bruto nagrada kn
do 100.000,00	16	16.000,00
100.000,01 do 300.000,00	12	24.000,00
300.000,01 do 500.000,00	10	20.000,00
500.000,01 do 1.000.000,00	8	40.000,00
1.000.000,01 do 1.848.391,44	7	59.387,40
Ukupno bruto nagrada		159.387,40
Obavezni doprinosi na bruto nagradu – 7,5%		11.954,06
SVEUKUPAN TROŠAK ISPLATE BRUTO NAGRADE		171.341,46

Osnovni ključ za prijenos općih troškova stečajnog postupka na unovčenje pojedine nekretnine, čini učešće svake pojedine unovčene imovine u ukupno unovčenoj stečajnoj masi.

Struktura unovčene stečajne mase

Imovina – unovčena tečajna masa	Iznos ostvarene trž. vrijednosti	Učešće %
Postignute kupovnine od ostalih unovčenih nekretnina (Zk.ul. 4741 i 4742 i 5215 k.o. Sesvete Novo, zk.ul. 2488 i 2807 k.o. Zaprešić)	1.747.491,44	94,54
Zk.ul. 2943 k.o. Strmec Samoborski – ponuda u III dražbi	100.900,00	5,46
Zk.ul. 13735 k.o. Gornji Stenjevec, livada 462 čhv - neprocijenjeno u postupku ovrhe Ovr-339/2016 na OGSZ	nepoznato	0
Ukupno	1.848.391,44	100,00

Tijekom stečajnog postupka izvršeno je unovčenje nekretnina u sveukupnom iznosu od 1.848.391,44 kn, od čega na ovu nekretninu otpada iznos od 100.900,00 kn što čini 5,46% od unovčene stečajne mase. Nekretnina upisana u k.o. Gornji Stenjevec, zk.ul. 13735, predmet je ovršnog postupka koji se pod brojem Ovr-339/2016 vodi na Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, u kojem postupku unatoč niza požurnica i dugotrajnosti samog postupka, sud nije do sada niti donio zaključak o prodaji. Posljednjom radnjom suda isti se oglašio nenadležnim, no provjerom na Trgovačkom sudu u Zagrebu, utvrđeno je da predmet još nije ustupljen. Također je u odnosu na pitanje naplate troškova unovčenja u ovršnom postupku, uslijed različitih pravnih stavova sudova postoji neizvjesnost naplativosti troškova unovčenja iz čl. 254 SZ-a. Slijedom navedenog, vrijednost navedene imovine nije poznata, radi se o livadi površine 462 čhv koja nema očekivanu značajnu vrijednost koja bi mogla bitno utjecati na strukturu prijenosa općih troškova postupka na trošak unovčenja svake pojedine nekretnine, no sukladno stavu Vrhovnog suda RH nije niti izgledna naplata troškova unovčenja. Također, kako je predmetna nekretnina predmet ovršnog postupka na čiji tijek i dužinu nije u mogućnosti utjecati stečajni dužnik (ovrhovoditelj PRIKA d.o.o.), to je utjecaj predmetne nekretnine predvidivo neznatan na raspodjelu troškova stečajnog postupka. Slijedom navedenog bilo je osnovano navedenu stavku isključiti do unovčenja iz obračuna.

Dokaz: Status e predmet za Ovr-339/2016 na OGSZ
Ugovor sa knjigovodstvenim servisom

Struktura općih troškova unovčenja na teret unovčene stečajne mase

Raspored troška na nekretninu	Učeš. %	Vrsta općeg troška unovčenja			
		Knjig. usl. do 05.2022.	Predvidivi troš. Knjig. do okončanja	Bruto trošak nagrade stečajnog upravitelja	Troškovi održavanja računa
Ukupno ostvareni trošak	100	24.500,00	6.125,00	171.341,46	577,17
Alikvotno za Zk.ul. 2943 k.o. Strmec Samoborski – ponuda u III dražbi	5.46	1.337,70	334,43	9.355,24	31,51

Nastavno na naprijed iskazanu strukturu prijenosa općih troškova, **proizlaze slijedeći opći troškovi unovčenja nekretnine upisane u zk.ul. 2943 k.o. Strmec Samoborski:**

- troškovi knjigovodstva (nastali i predvidivi)	1.672,13
- troškovi bruto troška isplate nagrade stečajnog upravitelja	9.355,24

- troškovi održavanja računa kod Banke	31,51
Ukupno opći troškovi unovčenja nekretnine	11.058,88

Nastavno na navedeno nastali su sveukupni stvarni direktni i opći troškovi unovčenja nekretnina u iznosu od 17.366,21 kn i obuhvaćaju slijedeće troškove:

Rekapitulacija stvarnih troškova unovčenja (čl. 254. SZ-a)

Vrsta troška	iznos	Direktan / opći aliquotni dio
- troškovi procjene nekretnine po vještaku	5.000,00	direktan
- troškovi elektroničke dražbe	2.100,00	direktan
- troškovi knjigovodstva	1.672,13	Opći aliquotni dio
- troškovi bruto troška isplate nagrade stečajnog upravitelja	9.355,24	Opći aliquotni dio
- troškovi održavanja računa kod Banke	31,51	Opći aliquotni dio
SVEUKUPNO TROŠKOVI UNOVČENJA – ČL. 254. SZ-a	18.158,88	

III Namirenje troškova unovčenja i razlučnog prava

Prema stanju upisa tereta u zemljišnim knjigama u zk.ul. 2943 k.o. Strmec Samoborski, upisano je razlučno pravo u korist REPUBLIKE HRVATSKE u postupku osiguranja Ovr-812/09 (Općinski sud u Zaprešiću) pod zabilježbom Z-4273/09 od 15.10.2009.g. i to radi osiguranja tražbine s osnova glavnice od 1.040.741,93 kn i kamata 74.683,51 kn ili sveukupnog iznosa od 1.115.425,44 kn.

Pod brojem zabilježbe Z-1784/2014 izvršena je uknjižba založnog prava u korist VIA d.o.o., Ante Starčevića 2, Rijeka, OIB 30151448619 temeljem rješenja o ovrsi Ovr-1187/13 od 9.4.2014.g. radi osiguranja iznosa od 148.150,52 kn.

Pod brojem zabilježbe Z-1784/2014 od 19.5.2014.g. izvršena je uknjižba založnog prava temeljem rješenja o ovrsi Ovr-1187/13 u korist GOLUBOVEČKI KAMENOLOMI d.o.o. Novi Golubovec 26, Novi Golubovec, Mihovljani radi osiguranja iznosa od 75.044,20 kn.

Dokaz: Prijava tražbine RH sa rješ. Ovr-862/2009 sa rješenjem Z-4273/09
ZK izvadak

Slijedom navedenog stečajni upravitelj,

Predlaže:

Da stečajni sudac iz položene jamčevine Dražena Bilokapića u iznosu od 2.000,00 kn zadrži iznos radi pokrića razlike u postignutoj cijeni (100.900,00 – 98.900,00 kn), te navedeni iznos uključi u postignutu stečajnu masu radi namirenja troškova postupka i razlučnog prava.

Da u iznosu od 700,00 kn nastalog troška ponavljanja treće javne dražbe, zadrži iznos na teret jamčevine Dražena Bilokapića, te naloži FINI prijenos sredstava na račun stečajnog dužnika H.M. MONTAŽA d.o.o. u stečaju broj računa IBAN HR9123900011100705248 otvoren kod HPB d.d.

Da stečajni sudac **utvrdi stvarne troškove unovčenja nekretnina iz čl. 254. Stečajnog zakona u predloženom iznosu od 18.158,88 kn, a u preostalom iznosu kupovnine od 82.741,12 kn (100.900,00 kn – 18.158,88 kn) namiri ralučno pravo sukladno stanju zemljišnih knjiga.**

Iznos utvrđenih troškova unovčenja iz čl. 254. SZ-a, treba uplatiti u korist računa stečajnog dužnika H.M. MONTAŽA d.o.o. u stečaju broj računa IBAN HR9123900011100705248 otvoren kod HPB d.d.

Stečajni upravitelj:

Zdravko Mitak dipl. oec.