

TRGOVAČKI SUD SPLIT
11. ST – 63/2015.

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

U Splitu, 30.06.2021.

PREDMET: Obračun troškova unovčenja imovine opterećene razlučnim pravom

U stečajnom postupku utvrđeno je da imovinu stečajnog dužnika čini imovina koja se sastoji od 87/4022, 59/4022, 32/4022, 55/4022, 914/4022 dijelova kat.čest. 9113/1 iskazane u zkul. 16090 k.o. Split, u naravi poslovni prostori u stambeno poslovnoj zgradi na adresi Slavićeva 15, Split. Navedena nekretnina je bila u posjedu zakupnika prema Ugovoru o zakupu koji je sklopljen prije otvaranja stečajnog postupka, a prema kojem je zakupnik izvršio preinake i ulaganja u prostor.

Navedene nekretnine su opterećene pravom prvokupa u korist Republike Hrvatske te založnim pravom. U trenutku otvaranja stečajnog postupka založno pravo je bilo upisano u korist vjerovnika Hypo Leasing Kroatien d.o.o., a razlučni vjerovnik je u tijeku stečajnog postupka dostavio obavijest o ustupu tražbine i prijenosu založnog prava na društvo Adriatic Assets d.o.o.

Isto tako društvo Adriatic Assets d.o.o. je izvršilo ustup svog potraživanja Ugovorom o cesiji od 29.05.2019. godine u korist društva Urban rooms d.o.o., a društvo Urban rooms d.o.o. je Ugovorom o cesiji od 10.lipnja 2020.godine izvršilo prijenos tražbine na novog vjerovnika: Roščić Tomo, OIB: 42246156055 iz Splita.

Novi založni vjerovnik upisan je u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Splitu, zkul. 16090 k.o. Split na gore spomenutim česticama koje u naravi označavaju etaže: 28. etaža, 29. etaža, 31. etaža, 32. etaža i 58. etaža.

Vrijednost nekretnina pobliže označenih kao 28.etaža, 29.etaža, 31. etaža, 32.etaža i 58. etaža utvrđena je u procjeni sudskog vještaka Lidije Luić Kezić od 14.srpnja 2017.godine za iznos od 4.301.000,00 kn.

Rješenjem stečajnog suca od 14.rujna 2020.godine određena je prodaja gore navedenih nekretnina, a zaključak o prodaji donesen je nakon pravomoćnosti rješenja o prodaji dana 02.prosinca 2020 godine.

Sukladno zaključku suda Fina je objavila poziv za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi, a ponude su se prikupljale elektroničkim putem od 23.02.2021. do 08.03.2021. u 23.59.59 sati, pod identifikatorom nadmetanja broj: 28141.

Za vrijeme trajanja prve elektroničke javne dražbe založni vjerovnik je obavijestio sud da kao razlučni vjerovnik prvog prednosnog reda preuzima nekretninu za vrijednost po kojoj je nekretnina procijenjena, te je stečajni sudac dana 19.veljače 2021.godine donio zaključak kojim se nalaže FINI prekinuti postupak elektroničke dražbe po okončanju prve elektroničke dražbe.

Po završetku elektroničke javne dražbe FINA je dostavila izvještaj o provedenoj elektroničkoj dražbi identifikator nadmetanja 28141, iz kojeg proizlazi da nitko nije uplatio jamčevinu za sudjelovanje u nadmetanju.

Dana 12.travnja 2021.godine Trgovački sud u Splitu donio je rješenje o dosudi nekretnina oglašanih zaključkom o prodaji od 02.prosinca 2020.godine.

Temeljem odredbi članka 441. SZ, a u svezi čl. 254. SZ stečajni upravitelj je dužan sudu dostaviti obračun troškova unovčenja predmeta na kojem postoji razlučno pravo.

Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava određuju se paušalnom iznosu od 5 % od utrška, a ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši odrediti će se u stvarnoj visini.

Troškovi unovčenja koji terete nekretninu dijele se na:

1. *Direktne troškove* – koji su direktno vezani uz nekretninu,
2. *Indirektne troškove* - koji nisu u izravnoj vezi s nekretninom ali nastaju radi ostvarenja cjelokupne stečajne mase.

Ad1) Direktni trošak - sastoji se od troškova struje, vode, troškova pričuve, komunalne i vodne naknade te troška oglašavanja prodaje putem Fine.

Ovi troškovi su obračunati prema izvršenim plaćanjima sa računa stečajnog dužnika, i u izravnoj su vezi sa nekretninama koje su bile predmet prodaje i to kako slijedi:

- Trošak struje i vode obračunati su temeljem računa koji su ispostavljeni stečajnom dužniku za razdoblje 01/2016. – 05/2021.godine te umanjeni za iznos računa koje je uplatio direktno zakupnik u tijeku stečaja.
- Trošak pričuve odnosi se na trošak pričuve nekretnine, sukladno ugovoru sa društvom DUB Inženjering, za period 2016.godinu i 2017.godinu dok je od 2018. godine pa nadalje obvezu plaćao zakupnik prostora.
- Trošak komunalne i vodne naknade obračunat je sukladno obvezama prema Rješenjima Grada Splita i prema uplatama koje je izvršio stečajni dužnik.
- Trošak prodaje na Fini uplaćen je za trošak oglašavanja elektroničke javne dražbe u iznosu od 2.800,00 kn, a po obračunu nakon završene prve dražbe utvrđen je stvarni trošak u iznosu od 700,00 kn dok je razlika vraćena stečajnom dužniku, pa se razlučni vjerovnik tereti za trošak oglašavanja u iznosu od 700,00 kn.

DIREKтни TROŠAK

1. Trošak struje		99.322,86
2. Trošak vode		33.525,17
3. Trošak pričuve		32.779,14
4. Trošak komunalne i vodne naknade		121.960,38
5. Trošak prodaje FINA		700,00
UKUPNO DIREKтни TROŠAK		288.287,55

Ad2) Indirekтни trošak - odnosi se na indirektne troškove koji nisu u izravnoj vezi s unovčenjem nekretnine ali su nastali ili će nastati radi ostvarenja cjelokupne stečajne mase, a razlučnog vjerovnika terete razmjerno prema sudjelovanju u naplati prema procijenjenoj vrijednosti imovine.

Da bi se moglo pristupiti obračunu indirektnih troškova potrebno je utvrditi ukupnu imovinu stečajnog dužnika, koja se naplatila ili će se naplatiti u tijeku postupka, kako bi se utvrdio postotak učešća svakog dijela imovine u ukupnoj imovini.

	Imovina	Procjena u kn	% učešće
1.	Nekretnina u Slavićevoj ulici procjena	4.301.000,00	29,1481
2.	Parkirna mjesta na Žnjanu procjena	740.048,84	5,0153492
3.	Parkirna mjesta na Žnjanu procjena	218.703,58	1,4821654

4.	Stan u stambenoj zgradi na Žnjanu	707.628,46	4,795635
5.	Parkirna mjesta na Radoševcu	162.895,29	1,10395
6.	Zemlja – Donja Podstrana	1.922.023,00	13,0265
7.	Zemljište Kopilica	451.200,00	3,057806
8.	Par.mjesta i dio nekretnine Slavićeva	1.000.000,00	6,777052
9.	Prihod od najma, potraž. i prodaje sprema	1.300.000,00	8,810167
10.	Garaže u Maslinskoj ulici na Duilovu	3.952.180,20	26,784123
	UKUPNO PRIHOD	14.755.679,37	100

Procijenjena ukupna vrijednost imovine stečajnog dužnika iznosi 14.755.679,37 kn. Za napomenuti je da u ovom trenutku nije bilo moguće utvrditi vrijednost po kojoj će se unovčiti preostale nekretnine, pa je zbog potrebe obračuna razmjernih troškova korištena procijenjena vrijednost nekretnina.

Iz navedenog proizlazi da vrijednost prodane imovine opterećene različitim pravom u ukupnoj imovini sudjeluje s 29,1481 %, pa se taj postotak primjenjuje na izračun udjela stvarnih troškova koji se odnose na unovčivu stečajnu masu.

B.	INDIREKTNİ TROŠAK	Iznos
1.	Nagrada st.upravitelj učešće 29,1481%	197.405,50
2.	Ostali troškovi učešće 29,1481%	43.722,15
	UKUPNO INDIREKTNİ TROŠAK	241.127,65

a) Nagrada stečajnog upravitelja:

Obračun nagrade stečajnog upravitelja utvrđuje se prema procijenjenoj vrijednosti naplate stečajne mase koja je iskazana u tablici u iznosu od 14.755.679,37 kn.

Obračun nagrade vrši se prema Uredbi Vlade RH primjenom tablice članak 7:

<i>Procijenjena vrijednost st.mase</i>	<i>Nagrada u %</i>	<i>Iznos nagrade</i>
<i>Do 100.000,00 kn</i>	<i>16</i>	<i>16.000,00 kn</i>
<i>Na razliku od 100.000,01-300.000,00</i>	<i>12</i>	<i>24.000,00 kn</i>
<i>Na razliku od 300.000,01-500.000,00</i>	<i>10</i>	<i>20.000,00 kn</i>
<i>Na razliku od 500.000,01-1.000.000,00</i>	<i>8</i>	<i>40.000,00 kn</i>
<i>Na razliku od 1.000.000,01-5.000.000,00</i>	<i>7</i>	<i>280.000,00 kn</i>
<i>Na razliku od 5.000.000,01-10.000.000,00</i>	<i>6</i>	<i>300.000,00 kn</i>
<i>Na razliku od 10.000.000,01- 12.000.000,00</i>	<i>5</i>	<i>100.000,00 kn</i>
<i>Na razliku od 12.000.000,01- 14.755.679,37</i>	<i>1</i>	<i>27.556,79 kn</i>
<i>Ukupno utvrđena nagrada</i>		<i>807.556,79 kn</i>

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

Nekretnina u Slavićevoj ulici 15, koja je predmet prodaje sudjeluje u ukupnoj stečajnoj masi sa 29,148099 % pa pripadajući iznos nagrade stečajnog upravitelja koji tereti ovu nekretninu iznosi 197.405,50 kn.

- b) *Ostali troškovi koji nisu u izravnoj vezi s unovčenjem nekretnine, ali su kao opći troškovi nastali ili će nastati radi cjelokupne stečajne mase, sastoje se od troškova vođenja poslovnih knjiga, troškova pripreme za arhiviranje dokumentacije, troškova platnog prometa, trošak javnog bilježnika, trošak kancelarijskog materijala, trošak izrade pečata, trošak poštarine te drugi sitni troškovi. Ovi troškovi se iskazuju u iznosu od 150.000,00 kn pa pripadajući iznos troškova koji razmjerno tereti nekretnine koje su predmet prodaje prema postotnom udjelu od 29,1481 % iznosi ukupno 43.722,15 kn.*

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

a) <i>Direktni trošak.....</i>	<i>288.287,55 kn</i>
b) <i>Indirektni trošak</i>	<i>241.127,65 kn</i>
<i>Ukupan trošak</i>	<i>529.415,20 kn</i>

*Kako su stvarni troškovi unovčenja znatno viši od paušalnih 5 % od vrijednosti unovčene nekretnine, predlaže se sudu odrediti troškove unovčenja u stvarnoj visini od 529.415,20 kn. Isto tako predlaže se pozvati razlučnog vjerovnika – kupca Roščić Tomu, OIB:42246156055, na uplatu troškova u iznosu od 529.415,20 kn na račun stečajnog dužnika kod HPB d.d. IBAN: **HR7523900011100942507**.*

***Stečajna upraviteljica
Anči Bašić dipl.oec.***