

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Zagrebu
Poslovni broj spisa: St-1395/2017, S. i M. ZELINA d.o.o. u stečaju, OIB 31483727823,
Sesvete, Varaždinska 10a

IZRAČUN TROŠKOVA UNOVČENJA ZA NEKRETNINU PSARJEVO PRUGNICA

U odgovoru na zaključak suda od 3. rujna 2025., stečajni upravitelj sudu podnosi tražena objašnjenja i revidirani izračun troškova unovčenja za nekretninu Psarjevo Prugnica:

I UNOVČENJE

U stečajnom postupku je prodana nekretnina stečajnog dužnika zemljište za izgradnju farme na lokaciji Donje Psarjevo - upisanog u knjige Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sveti Ivan Zelina, i to zk. ul. br. 3630, k.o. Psarjevo - Prugnica, k.č. br. 1270/3, u naravi oranica površine 10.507 m², za EUR 28.747,98.

II TROŠKOVI UNOVČENJA

Stečajni upravitelj ne vidi drugog i u konačnici i ispravnijeg načina da se troškovi odnosno ostale obveze stečajne mase izračunaju do li na način kako ih je već dostavio sudu podneskom od 7. kolovoza 2025..

Troškovi Financijske Agencije i putni troškovi stečajnog upravitelja su direktno vezani uz predmetnu nekretninu, a ostale obveze stečajne mase koje nisu vezane samo uz predmetnu unovčenu nekretninu odnosno kao opći troškovi unovčenja koji jesu u vezi, ali ne izravnoj, s unovčenjem stvari na kojoj postoji razlučno pravo i koji bi trebali biti namireni iz cijene postignute prodajom stvari na kojoj postoji razlučno pravo razmjerno u odnosu na vrijednost unovčene ili procjenjene ukupne imovine stečajnog dužnika, su bankovna naknada i knjigovodstvo, što niti jedno ne može ostati nepodmireno, a što bi mogao biti slučaj kada bi se slijedila navedena odredba.

Što se nagrade stečajnog upravitelja tiče, ona je direktno vezana uz unovčenje predmetne nekretnine i stečajni upravitelj ne vidi način na koji bi razumno mogla biti stavljena u odnos s drugom imovinom u ovom stečajnom postupku. Stečajni upravitelj je tijekom dosadašnjih 28 mjeseci rada na ovom stečajnom postupku vršio sve potrebne radnje u cilju provedbe istog, preciznije i u odnosu na prodaju predmetne nekretnine. Dva puta je putovao do nje te ju je

temeljito obišao i razgovarao s vlasnikom odnosno odgovornom osobom društva do otvaranja stečajnog postupka. U niz je navrata pisano i telefonski pokušavao doći do podataka od prethodnog stečajnog upravitelja vezano i uz predmetnu nekretninu. Sve o predmetu je morao shvatiti iščitavajući dokumentaciju s eKomunikacije, uključujući i sve podatke o predmetnoj nekretnini te o tražbinama odnosno vjerovnicima, povezujući niz informacija koje su tijekom dotadašnjeg postupka često bile mijenjane. Temeljem toga je kroz svoja izvješća nakon duge stanke u stečajnom postupku ažurirao stanje vezano uz prodaju predmetne nekretnine, te je mogla biti provedena njena prodaja putem javne dražbe. Komunicirao je s Financijskom Agencijom i riješavao svu potrebnu dokumentaciju u vezi prodaje predmetne nekretnine. Ugovorio je knjigovodstvenu uslugu te je knjigovodstveni servis obavještavao o promjenama u stečajnom postupku i pružao mu tražene podatke, uključujući i knjiženje predmetne nekretnine. Morao je nekoliko puta odlaziti u banku da bi od banke pribavio promet po računu stečajnog dužnika kojim je dotada upravljao prethodni stečajni upravitelj i ugovorio nastavak poslovanja, bez čega ne bi bilo moguće isplatiti troškove unovčenja predmetne nekretnine. S obzirom na predmjevano kazneno djelo prethodnog stečajnog upravitelja, komunicirao je i s MUP-om i s DORH-om te se odazvao pozivu DORH-a za davanje iskaza u Varaždinu, uključujući i temu prodaje predmetne nekretnine. Odgovarao je na upite razlučnog vjerovnika predmetne nekretnine i pružao mu sve tražene informacije te je s njim koordinirao rad i riješavao sve dogovoreno. Odazivao se na sve pozive suda bilo da se radilo o skupštinama vjerovnika ili neformalnim pozivima suda da dođe do suda, kao što je i uredno pisano odgovarao na traženja suda, uključujući i na temu predmetne nekretnine.

Pod pretpostavkama da će bruto iznos nagrade stečajnom upravitelju biti dosuđen u iznosu EUR 3.980,65 i da bi ista mogla biti isplaćena prije završetka 2025. godine, to bi značilo da će stečajni upravitelj u najboljem slučaju za svoj rad nakon 30 mjeseci dobiti neto mjesečnu naknadu u iznosu EUR 91,24.

Jedino moguće, iako potpuno nelogično i neispravno, slijedeći logiku rješenja suda od 5. studenog 2021., bi se u odgovoru na traženje suda moglo u odnos staviti iznos unovčenja predmetne nekretnine i procjenjena vrijednost imovine preostale za prodaju (nekretnine – prava građenja s pripadajućim pokretninama - opremom i pokretnina – opreme koja nije pripadnost prava građenja), ali stečajni upravitelj ne vidi kako bi se zbog navedene odluke i mnogih različitih procjena vrijednosti, moglo smisljeno staviti u odnos ovo unovčenje i prethodna unovčenja. Temeljem navedenog bi nagrada stečajnom upravitelju eventualno iznosila bruto EUR 3.508,02 odnosno za navedeno razdoblje mjesečno neto EUR 80,40, a temeljem sljedećeg izračuna:

	Mješavina unovčene i procjenjene vrijednosti, EUR	%	Nagrada stečajnog upravitelja, EUR *
Zemljište Psarjevo Prugnica - unovčena vrijednost	28.747,98	24%	3.508,02
Pravo građenja s pripadajućom opremom - procjenjena vrijednost	51.013,66	42%	6.225,02
Oprema koja nije pripadnost prava građenja- procjenjena vrijednost	41.050,00	34%	5.009,19
Ukupno	120.819,17	100%	14.743,14

* na bruto nagradu bi se zaračunalo doprinos za zdravstveno osiguranje u iznosu EUR 263,10.

Zaključno se daje pregled troškova unovčenja predmetne nekretnine:

		bruto, €
1	Bankovne naknade	69,37
2	FINA	278,70
3	Knjigovodstvene usluge neto 100,00 € mjesečno, 24 mjeseca	3.000,00
4	Nagrada stečajnog upravitelja, uključen doprinos za zdravstveno osiguranje *	3.980,65
5	Loko vožnja *	103,91
	Ukupno:	7.432,63

* na bruto iznose se zaračunava doprinose za zdravstveno osiguranje u iznosu EUR 298,55 i EUR 7,79,

što zajedno iznosi EUR 306,34, dakle ukupan trošak unovčenja iznosi EUR 7.738,97.

III NAMIRENJE VJEROVNIKA

Nakon podmirenja navedenih troškova unovčenja predmeta razlučnog prava za djelomično namirenje razlučnog prava prvenstvenog reda vjerovnika B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB, koje iznosi EUR 1.000.000,00, preostaje EUR 21.009,01, odnosno isti se namiruje u 2,1%-tnom iznosu, a koji izračun je stečajni upravitelj usuglasio s razlučnim vjerovnikom.

III PRIJEDLOZI

Slijedom svega iznesenog stečajni upravitelj predlaže da sud donese rješenje kojim se namiruju troškovi stečajnog postupka i razlučni vjerovnik shodno podnesenom izračunu.