

NOVOS d.o.o. u stečaju
Sesvete (Grad Zagreb), Zagrebačka 33
OIB: 76510325291
Stečajni upravitelj Jure Matković

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Posl. broj: 87. St-3519/2016
Stečajna sutkinja Marija Bakula Vugrinec

PREDMET: OBRAČUN TROŠKOVA unovčenja prema članku 254. Stečajnog zakona (dalje SZ) NN (71/15 i 104/17) nakon unovčenja nekretnina na kojima postoji razlučno pravo (dalje i: Poslovni centar) u Sesvetama, Zagrebačka 31 i 33, uz uključivanje podataka iz Obračuna troškova unovčenja vezano za ovosudno rješenje o dosudi od 10. rujna 2020. godine, a nakon unovčenja (putem FINA-e) nekretnine upisane kod Općinskog suda u Sesvetama, k.o. Sesvete, z.k. ul. 2355, k.č. 235/7, 5. suvlasnički dio od 91/112, kuća i dvorište od 588 m2 u Sesvetama, Zagrebačka 31, a dostavljenog u spis 14. listopada 2020. godine (list 92 spisa).

I. Ovosudnim rješenjem od 10. rujna 2020. godine dosuđena je kupcu Autoconnect d.o.o. iz Zagreba, Biankinijeva 4, OIB: 27909788832 nekretnina stečajnog dužnika upisana kod Općinskog suda u Sesvetama, k.o. Sesvete, z.k. ul. 2355, k.č. 235/7, 5. suvlasnički dio od 91/112, kuća i dvorište od 588 m2 u Sesvetama, Zagrebačka 31, dok je ovosudnim rješenjem od 23. svibnja 2022. godine nekretnina dužnika upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Sesvetama, zemljišnoknjižni odjel Sesvete, zk.ul. 7191 k.o. Sesvete novo kč.br. 1974 u naravi Zagrebačka cesta, dvorište, poslovna zgrada, Sesvete, Zagrebačka cesta 33, ukupne površine 1677 m2 dosuđena kupcu ACM d.d. OIB 92216472413, Zagreb, Martićeva 14, pri čemu su oba kupca u cijelosti uplatili kupovnine u visini od 477.750,00 kn odnosno od 7.006.987,13 kn, te su nakon proteka žalbenih rokova navedena rješenja postala pravomoćna.

Članak 254. st. 3. SZ, vezano za unovčenje predmeta na kojima postoji razlučno pravo, propisuje način obračuna troškova unovčenja predmeta odnosno iznosa koji se prije namirenja razlučnih vjerovnika (ovdje dvaju identičnih prednostnih založnih vjerovnika u odnosu na obje gornje nekretnine) unosi u stečajnu masu, i to u iznosu od pet posto od utrška, s time da ukoliko su stvarno nastali troškovi znatno niži ili viši, odredit će se u stvarnoj visini.

Sukladno usvojenom pravnom shvaćanju Odjela trgovačkih i ostalih sporova Visokog trgovačkog suda RH od 8. ožujka 2019. godine troškovi utvrđivanja (čl. 254. st. 2. SZ) predmeta razlučnog prava vezano za unovčenje nekretnina, ne namiruju se iz kupovnine.

II. Temeljem gore navedenog, stečajni upravitelj podnosi OBRAČUN TROŠKOVA unovčenja gore navedenih dviju nekretnina sukladno članku 253. i 254. SZ (NN 71/15 i 104/17), s time da Naslovni sud sukladno članku 248. SZ iz utrška od prodaje gore navedenih nekretnina dužnika, rješenjem o namirenju, dio kupovnine u iznosu od 753.470,32 kn usmjeri na račun stečajnog dužnika kod Raiffeisen banke IBAN: HR 8324840081135061136, poziv na broj: HR00 3519-2016, a na ime namirenja troškova unovčenja predmeta na kojima postoji razlučno pravo, a prema niže specifikiranom obračunu prokazanom odgovarajućim priložima, dok se preostalim iznosom namiruju razlučni vjerovnici (prvi u prednostnom redu je HBOR).

REKAPITULACIJA OBRAČUNA TROŠKOVA UNOVČENJA:

A) Troškovi utvrđivanja predmeta razlučnog prava (čl. 254. st. 2. SZ)	0,00 kn
B) Troškovi unovčenja u stvarnoj visini (čl. 254. st. 3. SZ)	753.470,32 kn
- B.1. izravni	64.622,45 kn
- B.2. neizravni	688.847,87 kn
UKUPAN IZNOS koji tereti kupovninu (razl. vjerovnike)	753.470,32 kn

OBRAZLOŽENJE:

Ad A) Sukladno usvojenom pravnom shvaćanju Odjela trgovačkih i ostalih sporova Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske od 8. ožujka 2019. godine, troškovi utvrđivanja (čl. 254. SZ) predmeta razlučnog prava vezano za unovčenje nekretnina, ne namiruju se iz kupovnine.

Izračun razmjernog učešća pojedinih predmeta stečajne mase u ukupnoj vrijednosti unovčenih nekretnina uzimajući u obzir pojedine unovčene vrijednosti (prilog A):

Red. br.	Opis imovine	Unovčena vrijednost u kn	% učešća
1. (prilog) A.1.	Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Sesvetama, z.k. ul. 2355, k.č. 235/7, 5. suvlasnički dio od 91/112 (kuća i dvorište 465 m2), Sesvete, Zagrebačka 31 (manji dio Poslovnog centra)	477.750,00	6,38
2. (prilog) A.2.	Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Sesvetama, k.o. Sesvete novo, zk.ul. 7191, kč.br. 1974 (zgrada i dvorište, ukupne površine 1677 m2), Sesvete, Zagrebačka 33 (veći dio Poslovnog centra)	7.006.987,13	93,62
	Ukupno	7.484.737,13	100,000

Napomena: na nekretninama pod 1. i 2. prednostno založno pravo odnosno prednostno pravo namirenja ima identičan založni vjerovnik (HBOR), uz založnog vjerovnika pod rednim brojem 2. (Republika Hrvatska)

Ad B) B.1. Izravni troškovi unovčenja (terete kupovninu sa 100% vrijednosti)

Red. br.	Opis troškova i obveza	Iznos u kn
1. (prilog)	Financijska agencija (provedba dviju elektroničkih zasebnih javnih dražbi (560,00 kn +1.120,00 kn)	1.680,00
2. (prilog)	Trošak oglašavanja prodaje (pored besplatne objave na web stranici „sudačka mreža“), te putem postave banner/plakata na nekretnini	11.773,67
3. (prilog)	Vještačenje procijenjene tržišne vrijednosti dviju nekretnina, Sesvete, Zagrebačka 31 i 33 (4.000,00 kn + 8.000,00 kn)	12.000,00
4. (prilog)	Bravarske usluge (zamjena brava na dva glavna kolna ulaza)	760,00
5. (prilog)	Plinara Zagreb (fiksna naknada), razdoblje izvan najma Poslovnog centra (1.9.2019.- 30.06.2020.)	300,00
6. (prilog)	Grad Zagreb, komunalna naknada i naknada za uređenje voda, razdoblje izvan najma Poslovnog centra (1.9.2019.- 30.06.2020.)	22.162,00
7. (prilog)	Stručni nadzor elektro-vodosustava i klimatizacije u vrijeme izvan najma (hladni pogon) Poslovnog centra (1.9.2019.- 30.06.2020.), neto 10.200,00 kn	15.946,78
	Ukupno	64.622,45

Ad B) B.2. Neizravni/opći troškovi unovčenja terete kupovninu od prodaje (dviju) nekretnina dužnika sa 6,38% + 93,62% = 100 %, s obzirom na istog razlučnog vjerovnika

Red. br.	Opis troškova i obveza	Iznos u kn (100,000%)	Iznos u kn (6,38% + 93,62%)
1. (prilog)	Izrada pečata (80,00 kn), biljezi (65,00 kn), FINA (38,40 kn), poštanski troškovi (558,70 kn)	742,10	742,10
2. (prilog)	Knjigovodstvene usluge uz izradu GFI, mjesečno 1.000,00 kn, 3/2018.- 6/2022. (52 mj. x 1.000,00 kn)	52.000,00	52.000,00
3. (prilog)	Usluge platnog prometa od strane poslovne banke (Raiffeisen bank d.d.)	3.446,44	3.446,44
4. (prilog)	Očevidnik podataka do otvaranja stečajnog postupka (Get d.o.o. Zagreb)	3.000,00	3.000,00
5. (prilog)	Plaća zaposleniku u otkaznom roku, u ukupnom trošku	4.620,00	4.620,00
6. (prilog)	Javna objava financijskih izvješća za 2017. i 2018. g. (2 x 230,00 kn)	460,00	460,00
7. (prilog)	Odvjetničke usluge (Franjo Kaleb, Zagreb i Saša Čačić, Vinkovci) - spor pred TS Zg – P-3711/2009	55.813,78	55.813,78
8. (obračun)	Nagrada stečajnom upravitelju za rad u redovnom stečajnom postupku, u ukupnom trošku (rezervacija)	568.765,55	568.765,55
	Ukupno:	688.847,87	688.847,87

Nagrada stečajnom upravitelju za rad u redovnom stečajnom postupku obračunata primjenom kriterija unovčene vrijednosti stečajne mase sukladno čl. 6. i 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 105/15), na unovčeni iznos stečajne mase od prodanih nekretnina u visini od 7.484.737,13 kn.

Obračun:

100.000,00 kn x 16% = 16.000,00 kn

200.000,00 kn x 12% = 24.000,00 kn

200.000,00 kn x 1% = 20.000,00 kn

500.000,00 kn x 8% = 40.000,00 kn

4.000.000,00 kn x 7% = 280.000,00 kn

2.484.737,13 kn x 6% = 149.084,23 kn

7.484.737,13 kn = 529.084,23 kn (bruto iznos)

Prema Zakonu o doprinosima isplatitelj nagrade stečajnom upravitelju na bruto iznos nagrade (VTS RH, PŽ-7186/18) isplaćuje doprinos za zdravstveno osiguranje od 7,5% (39.681,32 kn), te ukupan trošak nagrade iznosi 568.765,55 kn.

U Viškovu, 5. srpnja 2022. godine.

Stečajni upravitelj
Jure Matković

Prilozi: prema tabličnim rednim brojevima