

TRIARIUS d.o.o. u stečaju
Petrinjska 59, Zagreb
St-420/2014
Stečajni upravitelj
Jerko Duško Suić

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Stečajni sudac
Na broj St-420/2014

PODNEŠAK

Nastavno zaključku suda broj gornji, od 17. prosinca 2020., u nastavku dostavljam tražene informacije i pojašnjenja, kako slijedi.

- a) Sukladno dostavljenim podacima od strane novog razlučnog vjerovnika IRA GRAD d.o.o. stanje dugovanja na dan 14.12.2020. ukupno iznosi 1.329.786,72 EUR (10.029.251,44 HRK), specifikaciju kojeg dugovanja dostavljam sudu u prilogu ovog podneska.

Nadalje, na nekretnini u vlasništvu stečajnog dužnika, upisanoj u zk.ul.br. 100656, k.o. Gornji Stenjevec, koja je predmet unovčenja, u teretnom listu C upisani su sljedeći tereti:

1. hipoteka vjerovnika RETURN TO BUSINESS za iznos od 490.000,00 EUR – Z-39867/07. Ovo je sporedni uložak, a glavni uložak je zk.ul.br. 10032 k.o. Gornji Stenjevec, također u vlasništvu stečajnog dužnika. S time da je ovdje upisani vjerovnik RETURN TO BUSINESS temeljem Ugovora o ustupu i prijenosu založnog prava i stupanju u stečajni postupak 23.03.2020, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod posl.br. Z-39867/07, prenio predmetnu hipoteku na novog vjerovnika društvo IRA GRAD d.o.o., OIB: 15249783605, Ulica Davora Zbiljskog 26, 10000 Zagreb. Taj prijenos je uknjižen u glavnom zemljišnoknjižnom ulošku br. 10032 k.o. Gornji Stenjevec, dok je ovdje odbijena uknjižba prijenosa založnog prava na novog vjerovnika, što nespornim proizlazi iz zabilježbe odbijenog prijedloga pod brojem Z-15569/2020. Prema informaciji dobivenoj od novog razlučnog vjerovnika IRA GRAD d.o.o., zemljišnoknjižni sud je u sporednom ulošku (zk.ul.br. 100656) odbio uknjižiti prijenos založnog prava, pozivajući se na čl. 157. Zakona o zemljišnim knjigama, kojom odredbom je propisano da će se promjene zajedničke hipoteke kao što su prijenos, ograničenje, opterećenje, brisanje ili druge upisati samo u glavnom ulošku, a taj upis promjena u glavnom ulošku vrijedit će kao da je proveden u svim već postojećim ili budućim sporednim ulošcima.

2. hipoteka vjerovnika RETURN TO BUSINESS za iznos od 500.000,00 EUR – Z-19238/10 (sporedni uložak, a glavni uložak je zk.ul.br. 10032 k.o. Gornji Stenjevec, također u vlasništvu stečajnog dužnika.)

3. hipoteka vjerovnika CREDO BANKA za iznos od 500.000,00 EUR – Z-39142/10 (sporedni uložak, a glavni uložak je zk.ul.br. 1033 k.o. Kamen (Split), koja nekretnina nije u vlasništvu stečajnog dužnika).

4. hipoteka vjerovnika RETURN TO BUSINESS za iznos od 130.000,00 EUR – Z-285741/11 (sporedni uložak, a glavni uložak je zk.ul.br. 10032 k.o. Gornji Stenjevec, također u vlasništvu stečajnog dužnika.)

5. hipoteka vjerovnika RETURN TO BUSINESS za iznos od 160.000,00 EUR (glavni uložak sporedni uložak zk. ul. br. 1121 k.o. Gračani (poduložak br. 9), koja nekretnina nije u vlasništvu stečajnog dužnika)

6. hipoteka vjerovnika RETURN TO BUSINESS za iznos od 40.000,00 EUR (glavni uložak, a sporedni uložak zk. ul. br. 1121 k.o. Gračani (poduložak br. 9), koja nekretnina nije u vlasništvu stečajnog dužnika)

7. ZALOŽNO PRAVO u korist REPUBLIKE HRVATSKE, temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog građanskog suda u Zagrebu broj OVR-2115/16 od 11.04.2016., radi osiguranja novčanog potraživanja u ukupnom iznosu od **2.524.757,35 kn**, te je upisana i zabilježba ovršivosti predmetne tražbine.

Slijedom navedenog, nesporno je da je predmetna nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika, upisana u zk.ul.br. 100656 k.o. Gornji Stenjevec, koja je predmet unovčenja u ovom postupku, opterećena teretima u ukupnom iznosu od oko 2.156.650,00 EUR. Upisane hipoteke od točke 1. do 6. upisane su kao zajedničke ili simultane hipoteke. Zajedničke hipoteke upisane pod točkama 1., 2. i 4. teret su nekretnina koje su obje u vlasništvu stečajnog dužnika, te su predmet unovčenja. 2. elektronička javna dražba za nekretninu zk.ul.br. 10033 k.o. Gornji Stenjevec je u tijeku, s obzirom da je 1. dražba provedena, bez ijedne ponude, te se nadmetanje u 2. dražbi ima provesti u razdoblju od 24.02. do 09.03.2021. godine i to za početnu cijenu od 11.750,00 kn.

S obzirom na činjenicu da se ovdje radi o zajedničkim (simultanim hipotekama) u odnosu na gotovo sve terete kojima je predmetna nekretnina opterećena, ističem odredbu **članka 41. Zakona o zemljišnim knjigama**, kojim je propisano da hipoteka se može za istu tražbinu upisati nepodijeljeno, kao teret dvaju ili više zemljišnoknjižnih tijela ili hipotekarnih tražbina (što je ovdje slučaj). Nadalje, vjerovnik zajedničke hipoteke može slobodno birati hoće li cijelu tražbinu osigurati zajedničkom hipotekom namirivati iz svih zemljišnoknjižnih tijela koje ona tereti ili samo iz jednoga ili više njih. Ako su radi namirenja tražbine prodane sve nekretnine opterećene zajedničkom hipotekom u korist te tražbine, iz kupovnine dobivene prodajom svake pojedine nekretnine najprije će se namiriti one tražbine koje imaju raniji prvenstveni red u tom ulošku. Iz ostatka svake pojedine kupovnine namirit će se tražbina osigurana zajedničkom hipotekom razmjerno udjelu ostataka postignutih kupovna za pojedine prodane nekretnine u zbroju ostataka svih postignutih kupovna. Ako su radi namirenja tražbine prodane samo neke od nekretnina opterećenih zajedničkom hipotekom, a ostale su nenamirene tražbine nekih vjerovnika čije su hipoteke bile upisane iza zajedničke hipoteke, u korist tih tražbina ovih hipotekarnih vjerovnika upisat će se po službenoj dužnosti hipoteka na neprodanim nekretninama, i to na onom mjestu koje je u prvenstvenom redu zauzimala zajednička hipoteka, ali ne preko iznosa do kojega bi svaka pojedina nekretnina odgovarala za zajedničku hipoteku s obzirom na razmjer njezine vrijednosti prema ukupnoj vrijednosti svih nekretnina opterećenih zajedničkom hipotekom. Na tom mjestu zadržavaju tako upisane hipoteke svoj dosadašnji međusobni odnos u prvenstvenom redu.

b) Pregled troškova stečajnog postupka:

Obračun troškova za nekretninu pod red. brojem 1. i 2. za kupca razlučnog vjerovnika
IRA GRAD d.o.o., Zagreb, Davora Zbiljskog 26, OIB: 15249783605 u stečajnom
postupku sukladno članku 254. Stečajnog zakona

Obračun troškova - u kunama			
Nekretnine k.č.br. 751/10, stambena zgrada br. 4A Perjavička putina i dvorište u pov. 780 čm i k.č.br. 751/16, stambena zgrada br. 4B Perjavička putina i dvorište u pov. 759 čm, sveukupno pov. 1539 čm, sve upisano u z.k.ul.br. 1006556, k.o. 335576 Gornji Stenjevec kod z.k.odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu		4.455.000,00	
Nekretnina k.č.br. 751/17, Livada, Perjavička putina, u pov. 65 čm, upisana u z.k.ul. 10032, k.o. Gornji Stenjevec kod z.k. odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu		23.500,00	
UKUPNO:		4.478.500,00	
1.	Izravni stvarni troškovi unovčenja koji terete predmet razlučnog prava u stvarnoj visini.	iznos	učeće u troškovima
			100,00%
1.1.	Trošak FINE za javnu elektroničku dražbu za zgrade i za livadu.	2x2.800,00	5.600,00
2.	Opći troškovi i obveze u stečajnom postupku nastali radi cjelokupne stečajne mase koji terete predmet razlučnog prava		
2.1.	Trošak izrade certifikata	250,00	250,00
2.2.	Izrada elaborata procjene vrijednosti za zgradu Perjavička putina 4A	19.375,00	19.375,00
2.3.	Izrada elaborata procjene vrijednosti za zgradu Perjavička putina 4B	19.375,00	19.375,00
2.4.	Izrada elaborata procjene vrijednosti za građevinsko zemljište	5.625,00	5.625,00
2.5.	Odvjetničke usluge	29.000,00	29.000,00
2.6.	Računovodstveni servis za 2019 i 2020 godinu	5.125,00	5.125,00
2.7.	Materijalni troškovi (poštarina, biljezi, uredski materijal, žig, usluge kopiranja, zemljišno knjižni izvaci)	850,00	850,00
2.8.	Izmjene brava, sanacija krovova, popravak ulaznih vrata, čišćenje nekretnina i odčepljivanje odvoda, kontakti s kupcima, dostava procjena i natječajne dokumentacije	19.987,50	19.987,50
2.9.	Arhiviranje dokumentacije	4.000,00	4.000,00

3.	Nagrada stečajnom upravitelju u bruto iznosu (II dohodak) prema čl. 7. Uredbe Vlade Republike Hrvatske NN 105/15)	343.495,00	343.495,00
3.1.	Doprinos na nagradu stečajnom upravitelju (doprinos za zdravstveno osiguranje 7,5%)	25.762,13	25.762,13
4.1.	Porezno opterećenje stečajne mase za predmet razlučnog prava: Prijenos porezne obveze temeljem čl. 75 st.3, točke d) Zakona o PDV-u		
4.2.	Porezno opterećenje stečajne mase za predmet razlučnog prava: Porez na promet nekretnine od 3% prema Zakonu o PDV-u čl. 40 st. 1 t. k	23.500,00	705,00
	Ukupni troškovi stečajnog postupka koji terete predmet razlučnog prava (1+2+3+4)		479.149,63

TRIARIUS d.o.o. u stečaju
Stečajni upravitelj
Jerko-Duško Suić

Prilozi:

1. Računi FINA-e za provođenje elektroničkih javnih dražbi
2. Račun za izradu certifikata
3. Račun za izradu procjemenog elaborata (Perjavička putina 4A, Perjavička putina 4B i elaborat građevinskog zemljišta)
4. Račun za odvjetničke usluge
5. Račun računovodstvenog servisa
6. Materijalni troškovi
7. Račun za troškove održavanja nekretnine
8. Račun za arhiviranje
9. IRA GRAD d.o.o. – Izvod iz poslovnih knjiga (specifikacija dugovanja)
10. Rješenje Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu (prijenos založnog prava na novog vjerovnika)