

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Stalna služba u Karlovcu

Predmet: **Obračun troškova unovčenja nekretnine zk.ul. 19765 k.o. Grad Zagreb**
8.suvlasnički dio etaža E-7 i prijedlog namirenja

I OBRAČUN VISINE UNOVČENJA

U postupku elektroničke javne dražbe sukladno zaključku stečajnog suca, temeljem Rješenja o dosudi od 9.8.2023.g., te Potvrde o isplati kupoprodajne cijene i Zaključka o predaji nekretnine od 15.9.2023.g. izvršena je prodaja nekretnine upisane kod ZK odjela Zagreb u zk.ul. 19765 k.o. Grad Zagreb, 8. Suvlasnički dio 1024/10000, etaža E-7, stan za najam oznake STN 201 za iznos kupovnine od EUR 134.734,97 / kn 1.015.160,63. Predmetnom rješenju o dosudi za navedenu nekretninu prethodila je elektronička javna dražba u kojoj su donesena rješenja o dosudi u korist ponuditelja Korana Krivičić (ponudila iznos od 181.033,91 EUR / kn 1.364.000,00) i Ivanu Smrčeku (ponudio iznos EUR 178.379,45 / kn 1.344.000,00) za koju je sud donio rješenje da se oglašava nevažećom dosuda, te naložio ponavljanje dražbe. U odnosu na ponuditelje Korana Krivičić i Ivan Smrček, sud je zadržao jamčevinu koju su isti uplatili a nisu postupili sukladno rješenju o dosudi i to u visinama uplaćene jamčevine od 9.131,33 EUR i 9.131,33 EUR ili sveukupan iznos zadržane jamčevine iznosi EUR 18.262,66 / kn 137.600,01. Kako je postignuta konačna naplaćena kupovina znatno manja u odnosu na ponude po kojima kupci Korana Krivičić i Ivan Smrček nisu uplatili kupovninu, to je osnovano zadržati premetne jamčevine za pokriće troškova ponavljanja dražbe kao i u svrhu pokrića razlike u ostvarenoj cijeni.

Nastavno na navedeno, ostvarena kupovina uvećana za zadržane jamčevine iznosi:

- postignuta kupovina po rješenju o dosudi od 9.8.2023.g.	EUR 134.734,97 / kn 1.015.160,63
- zadržana jamčevina Korane Krivičić i Ivan Smrček	EUR 18.262,66 / kn 137.600,01
<hr/>	
UKUPNA POSTIGNUTA KUPOVNINA SA ZADRŽANIM JAMČEVINAMA	EUR 152.997,63 / kn 1.152.760,64

Nastavno na navedeno, predmet razdiobe je kupovina uvećana za zadržane jamčevine u iznosu od EUR 152.997,63 / kn 1.152.760,64.

II IZRAČUN STRUKTURE STEČAJNE MASE – OSNOV PRIJENOSA OPĆIH TROŠKOVA

Tijekom dosadašnjeg tijek postupka, izvršeno je pretežito unovčenje imovine i naplata stečajne mase, te proizlazi slijedeća očekivana struktura stečajne mase kao osnov za obračun prijenosa općih troškova postupka na teret unovčene nekretnine:

imovina	Unovčeno EUR	Unovčeno kn	Učešće %
Ilica 276	25.987,21	195.800,65	1,98
Dežmanova 5	40.738,29	306.942,67	3,12

Strmec	201.211,13	1.516.025,25	15,40
Rabusova Zagreb GM 001	18.000,00	135.621,00	1,38
Rabusova Zagreb GM 002	34.839,74	262.500,00	2,67
Rabusova Zagreb GM 003	20.000,00	150.690,00	1,53
Rabusova Zagreb GM 004	20.000,00	150.690,00	1,53
Rabusova Zagreb GM 005	26.000,00	195.897,00	1,99
Rabusova poslovni prostor P 101	231.999,47	1.748.000,00	17,74
Rabusova Zagreb STN 302	120.000,00	904.140,00	9,18
Rabusova Zagreb STN 301	121.500,00	915.441,75	9,30
Rabusova Zagreb STN 202	169.221,58	1.275.000,00	12,95
Rabusova Zagreb STN 201	134.734,97	1.015.160,63	11,71
Zadržana jamčevina po poništenoj dražbi	18.262,66	137.600,00	
Ostali prihodi	124.376,64	937.115,78	9,52
UKUPNO	1.306.871,69	9.846.624,75	100,00

* konverzija iskazana po tečaju 1Eur=7,53450 kn

Dakle, sukladno iskazanom stanju očekivane visine stečajne mase ostvarene tijekom postupka, učešće ove nekretnine (8. Suvlasnički dio E-7, STN 201) učestvuje u svim općim troškovima postupka u iznosu od **11,71 %**.

III DIREKTNI TROŠKOVI UNOVČENJA

Direktne troškove čine troškovi koji su neposredno nastali u vez sa nekretninom koja je predmet prodaje i obračuna troškova unovčenja. S obzirom da su se kroz zakup podmirili režijski troškovi, to isti nisu uzeti u obzir jer i nisu na navedeni način teretili opću stečajnu masu.

DIREKTNI TROŠKOVI UNOVČENJA

VRSTA TROŠKA	IZNOS EUR	IZNOS KN
- troškovi procjene vrijednosti nekretnine	447,94	3.375,00
- troškovi osiguranja nekretnine	881,19	6.639,33
UKUPNO DIREKTNI TROŠKOVI UNOVČENJA	1.329,13	10.014,33

Trošak procjene nekretnine je neposredni trošak koji je bio nužna predradnja za postupak unovčenja, te je iskazan u stvarno nastalom iznosu sukladno računu vještaka.

Troškovi osiguranja su obračunati na način da je predmetnoj nekretnini pridružen postotni iznos ukupno plaćenih godišnjih premija osiguranja u alikvotnom iznosu vrijednosti unovčene nekretnine u odnosu na ukupno iskazanu postignutu vrijednost nekretnine u Zagrebu, Rabusova 13, zk.ul. 19765, k.o. Grad Zagreb, odnosno unovčena vrijednost etaže E-7 u ukupno iskazanoj vrijednosti nekretnina u Rabusovoj iznosi 16,73% (Eur 152.997,63 / kn 1.152.760,64 : Eur 914.558,42/ kn 6.890.740,42 x 100). Sveukupno plaćena premija osiguranja za period 2017. do 2022.g. iznosi 39.685,15 kn, te na unovčenu nekretninu otpada iznos od 16,73% plaćene premije ili iznos od Eur 881,19 / kn 6.639,33.

Dokaz: Račun za vještačenje
Police osiguranja

IV OPĆI TROŠKOVI UNOVČENJA

VRSTA TROŠKA	Sveukupno trošak Eur / kn	Pripadajući % za E-7	Trošak unovčenja Eur / kn
Troškovi knjigovodstva	Eur 24.985,24 / kn 188.251,27	11,71	Eur 2.925,77 kn 22.044,21
Bruto trošak nagrade stečajnog upravitelja + dop. na bruto	Eur 89.886,52 / kn 677.249,98	11,71	Eur 10.525,71 / kn 79.305,96
UKUPNO OPĆI TROŠKOVI UNOVČENJA	Eur 114.871,76 Kn 865.501,28	11,71	Eur 13.451,48 Kn 101.350,17

Bruto trošak nagrade stečajnog upravitelja obračunat je na osnovi iskazane predvidive očekivane sveukupne stečajne mase primjenom kriterija iz Uredbe o načinu obračuna nagrade (NN 105/15), odnosno primjenom navedene Uredbe proizlazi slijedeća predvidiva sveukupna nagrada stečajnog upravitelja:

Vrijednost unovčene imovine Eur/kn	iznos nagrade %	bruto nagrada Eur / kn
do 13.272,28 (do kn 100.000,00)	16	2.123,57 (kn 16.000,00)
13.272,28 do 39.816,84 (kn 100.000,01 do 300.000,00)	12	3.185,35 (kn 24.000,00)
39.816,85 do 66.361,40 (kn 300.000,01 do 500.000,00)	10	2.654,46 (kn 20.000,00)
66.361,41 do 132.722,81 (kn 500.000,01 do 1.000.000,00)	8	5.308,91 (kn 40.000,00)
132.722,82 do 663.614,04 1.000.000,01 do 5.000.000,00	7	37.162,39 (kn 280.000,00)
663.614,05 do 1.306.871,69 Kn 5.000.000,01 do 9.846.624,75	6	38.595,46 (kn 290.797,48)
Ukupno bruto nagrada prema izračunu		EUR 89.030,14 / kn 670.797,58
MAKSIMALNO DOPUŠTENA NAGRADA S OSNOVA UNOVČENJA		EUR 83.615,37 kn 630.000,00
Obavezni doprinosi na bruto nagradu – 7,5%		EUR 6.271,15 / kn 47.249,98
SVEUKUPAN TROŠAK ISPLATE BRUTO NAGRADE		EUR 89.886,52 / kn 677.249,98

Troškovi pripadajućeg iznosa bruto nagrade stečajnog upravitelja i alikvotnog dijela troškova knjigovodstva, obračunati su prema razmjernom učešću unovčene nekretnine u ukupno predvidivoj stečajnoj masi u visini od 11,71% od sveukupnog nastalog troška.

Tijekom dosadašnjeg tijeka stečajnog postupka, nastali su sveukupni plaćeni troškovi knjigovodstvenih usluga u iznosu od EUR 24.985,24 / kn 188.251,27, te pripadajući dio nastalih troškova sa navedenog osnova iznosi Eur 2.925,77 / kn 22.044,21.

Prema kriteriju visine unovčene stečajne mase, proizlazi prema Uredbi o načinu obračuna nagrade stečajnog upravitelja, maksimalno dopušteni iznos nagrade sukladno članku 6. Uredbe u iznosu od EUR 83.615,37 / kn 630.000,00 koji se iznos uvećava za obvezne doprinose na bruto nagradu, što čini sveukupan trošak isplate od EUR 89.886,52 / kn 677.249,98. Primjenom pripadajućeg dijela troška od 11,71% obračunatog troška isplate nagrade, proizlazi da troškove unovčenja tereti iznos od Eur 10.525,71 / kn 79.305,96.

Dokaz: primjer kvartalnog račun za knjigovodstvene usluge

V REKAPITULACIJA UKUPNIH TROŠKOVA UNOVČENJA

REKAPITULACIJA SVEUKUPNIH TROŠKOVA UNOVČENJA

VRSTA TROŠKA	EUR	kn	Način terećenja
- troškovi procjene vrijednosti nekretnine	447,94	3.375,00	Direktan trošak
- troškovi osiguranja nekretnine	881,19	6.639,33	Direktan trošak
- Troškovi knjigovodstva	2.925,77	22.044,21	Opći trošak
Bruto trošak nagrade stečajnog upravitelja + dop. na bruto	10.525,71	79.305,96	Opći trošak
SVEUKUPNO TROŠKOVI – ČL. 254. SZ-a	14.780,61	111.364,50	

Nastavno na navedeno u obračunu, predlaže se da stečajni sudac utvrdi troškove unovčenja kako je naprijed navedeno u iznosu od **Eur 14.780,61 / kn 111.364,50**.

VI OBRAČUN IZNOSA ZA NAMIRENJE RAZLUČNOG PRAVA

VI.1. *Upisani tereti u zemljišnim knjigama*

U zemljišnim knjigama na unovčenoj nekretnini upisanoj u zk.ul. 19765 k.o. Grad Zagreb, 8. Suvlasnički dio, etaža E-7, upisani su slijedeći tereti:

- pod Z- 36226/2017 sa prvenstvenim redom namirenja Z-36552/2011 u korist TVORNICA KULTURE d.o.o. OIB 84145279743 (slijednik iza OPEGE d.o.o. Zagreb, OIB 16029174381), radi osiguranja iznosa od 489.250,92 EUR temeljem Sporazuma o osiguranju tražbine od 12.7.2011.g.
- pod Z-36226/2017 (Z-30789/2023) sa prvenstvenim redom namirenja Z-28489/2012 u korist TVORNICA KULTURE d.o.o. OIB 84145279743 (slijednik iza OPEGE d.o.o. Zagreb, OIB 16029174381), radi osiguranja iznosa od 264.407,91 EUR temeljem Sporazuma o osiguranju tražbine od 28.5.2012g.
- pod Z-36226/2017 (Z-30789/2023) sa prvenstvenim redom namirenja Z-37770/2012 u korist TVORNICA KULTURE d.o.o. OIB 84145279743 (slijednik iza OPEGE d.o.o. Zagreb, OIB 16029174381), radi osiguranja iznosa od 493.535,81 EUR temeljem Sporazuma o osiguranju tražbine solemniziranog pod brojem OV-8014/12 od 23.7.2012g.

- pod Z-36226/2017 (Z-30789/2023) sa prvenstvenim redom namirenja Z-37772/2012 u korist TVORNICA KULTURE d.o.o. OIB 84145279743 (slijednik iza OPEGE d.o.o. Zagreb, OIB 16029174381), radi osiguranja iznosa od 2.000.000,00 kn temeljem Sporazuma o osiguranju tražbine solemniziranog pod brojem OV-8015/12 od 23.7.2012g.

- pod Z-36226/2017 (Z-30789/2023) sa prvenstvenim redom namirenja Z-46643/2013 u korist TVORNICA KULTURE d.o.o. OIB 84145279743 (slijednik iza OPEGE d.o.o. Zagreb, OIB 16029174381), radi osiguranja iznosa od 1.500.000,00 kn temeljem Sporazuma o osiguranju tražbine od 15.10.2012g.

VI.2. Stanje osigurane tražbine TVORNICA KULTURE d.o.o. (prije OPEGE d.o.o.)

U odnosu na upisano založno pravo u korist TVORNICA KULTURE d.o.o. kao pravnog slijednika iza OPEGE d.o.o., uvidom u promjene u sudskom registru, proizlazi da je OPEGE d.o.o. pravni slijednik trgovačkog društva REBECA d.o.o. Zagreb, OIB 16029174381, te da je OPEGE d.o.o. tražbinu sa osiguranjima ustupio sada upisanom založnom vjerovniku TVORNICA KULTURE d.o.o. OIB 84145279743.

TVORNICA KULTURE d.o.o. OIB 84145279743, odnosno pravni prednici OPEGE d.o.o. i REBECA d.o.o., **u stečajnom postupku nisu obavijestili o postojanju razlučnog prava.** Nadalje, prema zatečenom stanju poslovnih knjiga, proizlazi da je u poslovnim knjigama zatečena evidentirana obaveza prema trgovačkom društvu REBECA d.o.o. Zagreb u sveukupnom iskazanom iznosu od 109.836,89 kn (po konverziskom tečaju EUR 14.577,86).

Prema dostupnim podacima, a nastavno i na uvid u povijesni izvadak iz zemljišnih knjiga, pravni prednici upisanog založnog vjerovnika bili su OPEGE d.o.o., REBECA d.o.o., odnosno Podravska banka d.d. Koprivnica. Prema dostupnim podacima, osnov knjiženja u poslovnim knjigama stečajnog dužnika, proizlazi da je Ugovor o kupoprodaji tražbine i sporednih prava sklopljen između Podravske banke d.d. kao prodavatelja i REBECA d.o.o. kao kupca koji je sklopljen 21.10.2015.g. i ovjeren pod brojem ovjere OV-8715/15 kod javnog bilježnika Nikole Bakrača iz Koprivnice temeljem kojeg je potraživanje Podravske banke d.d. prešlo na REBECA d.o.o.. Prema odredbi članka 1. i 2. predmetnog ugovora proizlazi da Banka ustupa kupcu REBECA d.o.o. potraživanje od društva SMOKING d.o.o. i to temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu za materijalnu imovinu br. 592-0797-5920044189 i Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama broj OV-8014/12 od 23.7.2012.g. koji iznos ustupljene tražbine na dan 21.10.2015.g. iznosi 14.101,08 EUR-a (po srednjem tečaju HNB 107.444,59 kn), te potraživanje u iznosu od 2.392,30 kn (EUR 317,51) temeljem Ugovora o otvaranju i vođenju poslovnog računa. Sukladno odredbi članka 2.st.4. kupac postaje isplatom kupoprodajne cijene u cijelosti vjerovnik tražbine i sporednih prava.

Dakle, prema naprijed navedenim dostupnim podacima, **proizlazi da je visina osigurane tražbine založnog vjerovnika TVORNICA KULTURE d.o.o. OIB 84145279743 (prije OPEGE d.o.o. i REBECA d.o.o.). isključivo vezana uz ustupljeno potraživanje s osnova Ugovora o dugoročnom kreditu za materijalnu imovinu br. 592-0797-5920044189 i Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama broj OV-8014/12 od 23.7.2012.g. koji iznos ustupljene tražbine na dan 21.10.2015.g. iznosi 14.101,08 EUR-a (po srednjem tečaju HNB 107.444,59 kn).** Prema stanju evidentiranih zabilježbi založnog prava, te opisanim dostupnim podacima o visini osigurane tražbine, proizlazi da je predmetno ustupljeno potraživanje s osnova Ugovora o dugoročnom kreditu za materijalnu imovinu br. 592-0797-5920044189 i Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama broj OV-8014/12 od 23.7.2012.g. osigurano sa **prvenstvenim redom namirenja pod Z-37770/2012. Nastavno na navedeno, proizlazi da u odnosu na ostala upisana založna prava sa prvenstvenim redom namirenja založnog vjerovnika pod Z-36552/11; Z-28489/12, Z-37772/12 i Z-46643/13 nema**

dostupnih podataka da bi postojala osigurana tražbina, a iz čega proizlazi da se radi o neosnovanim upisanim založnim pravima po kojima je očito prestala postojati osigurana tražbina.

Dokaz: knjigovodstvena kartica stečajnog dužnika za partnera REBECA d.o.o.
Uvid u ugovor o prijenosu potraživanja OPEGE – TVORNICA KULTURE

Predmetno **potraživanje sa prvenstvenim redom namirenja Z-37770/2012** radi osiguranja po Ugovora o dugoročnom kreditu za materijalnu imovinu br. 592-0797-5920044189 i Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama broj OV-8014/12 od 23.7.2012.g. **bilo je osigurano na nekretnini upisanoj u zk.ul. 19765 k.o. Grad Zagreb, 12. Suvlasnički dio etaža E-11**, a za koju je nekretninu **održano ročište radi razdiobe kupovnine dana 12.9.2023.g.**, te je **Sud donio dana 12.9.2023.g. rješenje o namirenju** kojim između ostalog namiruje osiguranu tražbinu TVORNICA KULTURE d.o.o. OIB 84145279743 (prije OPEGE d.o.o) u iznosu od 17.370,09 EUR / kn 130.874,94 kojim se iznosom namiruje glavnica u visini od 14.101,18 EUR i kamata za posljednje tri godine do donošenja rješenja o dosudi u iznosu od 3.269,01 EUR. **Kako je ukupno obračunata sveukupna tražbina na ročištu za namirenje održanom 12.9.2023.g. iznosila s osnove glavnice i kamata za cijeli period u visini od EUR 22.848,89 / kn 172.154,96 od čega je temeljem rješenja o namirenju već namiren iznos od EUR 17.370,09 / kn 130.874,94, to je preostao nenamiren iznos osigurane tražbine s osnova kamata u iznosu od Eur 5.478,80 / kn 41.280,02.**

VII PRIJEDLOG UTVRĐENJA I ISPLATE TROŠKOVA UNOVČENJA I RASPOREDA STEČAJNE MASE

Nastavno na navedeno predlaže se da stečajni sudac utvrdi troškove unovčenja sukladno odredbi članka 254. SZ-a u iznosu od **Eur 14.780,61 / kn 111.364,50, te raspoloživu sveukupnu stečajnu masu rješenjem o namirenju rasporedi na slijedeći način:**

*** za namirenje troškova unovčenja iz čl. 254. SZ-a iznos od Eur 14.780,61 / kn 111.364,50 uplatom na račun stečajnog dužnika**

*** u iznosu od Eur 5.478,80 / kn 41.280,02 namiri razlučno pravo vjerovnika TVORNICA KULTURE d.o.o. OIB 84145279743**

*** višak stečajne mase (kupovnine i zadržane jamčevine) nakon namirenja troškove unovčenja i namirenje razlučnog vjerovnika, u iznosu od Eur 132.738,22 / kn 1.000.116,12 prenese na račun stečajnog dužnika**

Računa stečajnog dužnika je: **SMOKING d.o.o. u stečaju, IBAN HR5123400091190024896.**

Stečajni upravitelj:

Zdravko Mitak dipl. oec.

Napomena: Iskazivanje u EUR izvršeno po konverzijskom tečaju 1EUR=7,53450 kn)