

STEČAJNI UPRAVITELJ
TOMISLAV ČOGA

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
J.F. Kennedyja 11
ZAGREB

POSLOVNI BROJ: **St-888/2017**

DUŽNIK: **GRAMDIN d.o.o. u stečaju**, Zagreb, Omiška 20, OIB 74796994154

PREDMET: Obračun troškova nastalih u stečajnom postupku nakon provedenih unovčenja nekretnina stečajnog dužnika u ovršnim postupcima

Nad dužnikom GRAMDIN d.o.o., OIB 74796994154, Zagreb, Omiška 20, stečajni postupak otvoren je rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu od dana 21. ožujka 2018. pod brojem St-888/2017. Istim sam rješenjem imenovan za stečajnog upravitelja dužnika.

Sve nekretnine stečajnog dužnika bile su opterećene založnim pravima.

Na svim nekretninama stečajnog dužnika zabilježene su bile ovrhe, i to:

1. **Ovr-166/2022 kod Trgovačkog suda u Zagrebu** (temeljem rješenja o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu broj Ovr-200/2015 od 2. veljače 2015., ranije Ovr-1532/2015 kod Općinskog suda u Novom Zagrebu). Pravomoćnim rješenjem od 24.10.2022. Trgovački sud u Zagrebu odlučio je provesti ovršni postupak primjenom **pravila o unovčenju predmeta** na kojima postoji razlučno pravo **u stečajnom postupku**.
2. **Ovr-243/2022 kod Trgovačkog suda u Zagrebu** (temeljem rješenja o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu broj Ovr-199/2015 od 25. veljače 2015). Pravomoćnim rješenjem od 02.12.2022. Trgovački sud u Zagrebu odlučio je provesti ovršni postupak primjenom **pravila o unovčenju predmeta** na kojima postoji razlučno pravo **u stečajnom postupku**.

U ovršnom postupku **Ovr-166/2022** unovčene su sljedeće nekretnine stečajnog dužnika:

- Stan oznake B4 na adresi Vinogradi odvojak 22
- Spremište B4 na adresi Vinogradi odvojak 22

za ukupan iznos od **176.631,95 Eur.**

U ovršnom postupku **Ovr-243/2022** unovčene su sljedeće nekretnine stečajnog dužnika:

- Garaža oznake 2 na adresi Teškovec 6
- Dvosobni stan oznake S3 i parkirališno mjesto na adresi Teškovec 6
- Garaža oznake 2 na adresi Teškovec 8
- Dvorište površine 9 m²

za ukupan iznos od **129.870,00 Eur.**

Ukupan iznos unovčenja svih nekretnina stečajnog dužnika iznosi **306.501,95 Eur**, tako da **razmjerni troškovi** koji se namiruju iz cijene postignute prodajom dužnikovih nekretnina tereti:

- Ovr-166/2022 sa **57,63 %**
- Ovr-243/2022 sa **42,37 %**.

Prema **pravnom shvaćanju prihvaćenom na sjednici sudaca i sudskih savjetnika svih sudskih odjela Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske**, broj Su-55/08, od 19. lipnja 2008., troškovi unovčenja stvari su, osim troškova koji su u vezi s prodajom (procjena nekretnine, oglas o prodaji), i svi drugi troškovi koji izravno terete prodanu stvar. Troškovi koji nisu u izravnoj vezi s unovčenjem stvari na kojima postoji razlučno pravo, ali su kao opći troškovi nastali radi cjelokupne stečajne mase, namiruju se iz cijene postignute prodajom stvari **razmjerno** vrijednosti stvari na kojoj postoji razlučno pravo u odnosu na ostalu stečajnu masu i **namiruju se u okviru troškova unovčenja stvari**.

Dakle, u troškove unovčenja nekretnina stečajnog dužnika spadaju ne samo troškovi koji su u izravnoj vezi sa prodajom (procjena nekretnine, npr.) nego i svi drugi troškovi (trošak nagrade stečajnom upravitelju, trošak računovodstvenog servisa, npr.) koji terete cjelokupnu stečajnu masu, i to razmjerno vrijednosti nekretnine na kojoj postoji razlučno pravo u odnosu na ukupnu vrijednost stečajne mase. Tako određene **troškove unovčenja nekretnina stečajnog dužnika treba odgovarajuće nadoknaditi iz cijene postignute prodajom** tih nekretnina, razmjerno vrijednosti unovčenja.

POPIS STVARNIH TROŠKOVA KOJI RAZMJERNO TERETE UNOVČENJE NEKRETNINA STEČAJNOG DUŽNIKA

Prema odredbi čl.254.st.3. Stečajnog zakona, (NN 71/15, 104/17, 36/22; dalje: SZ) troškovi unovčenja predmeta razlučnoga prava određuju se paušalno u iznosu od 5 % od utška. Ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši, odredit će se u **stvarnoj visini**.

1. Trošak knjigovodstva

Prema ponudi od 30.03.2018., a koju ponudu je stečajni upravitelj prihvatio, mjesečna cijena knjigovodstvenih usluga iznosi 66,36 Eur (tada 500,00 kn) + PDV.

Za razdoblje od otvaranja stečaja (od 01.04.2018.) do predvidljivo 31.03.2024. ukupan broj mjeseci je 72, tako da je trošak knjigovodstva 4.777,92 + PDV, a što ukupno iznosi **5.972,40 Eur.**

2. Trošak nagrade stečajnom upravitelju

Ukupan iznos za koji su unovčene nekretnine stečajnog dužnika je **306.501,95 Eur, ili 2.309.338,94 kn** (obračunato po fiksnom tečaju konverzije 1 Eur = 7,53459 Kn).

2.309.338,94	Kn			
od	do	%	Kn	
0,00	100.000,00	16%	16.000,00	
100.000,00	300.000,00	12%	24.000,00	
300.000,00	500.000,00	10%	20.000,00	
500.000,00	1.000.000,00	8%	40.000,00	
1.000.000,00	5.000.000,00	7%	91.653,73	
Ukupno Kn bruto 1			191.653,73	Kn
Ukupno Kn bruto 2			206.027,76	Kn
Ukupno Eur bruto 1			25.436,82	Eur
Ukupno Eur bruto 2			27.344,58	Eur

Nagrada je **obračunata u kn**, sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 105/15), a na temelju čl.94.st.2. SZ. Obračunati iznos nagrade od 191.653,73 Kn treba se uvećati za 7,5 % doprinosa za HZZO, sukladno Zakonu o porezu na dohodak, potvrđeno mišljenjem PU, Broj klase:423-01/17-01/468, Urudžbeni broj:513-07-21-01/18-2.

Ukupan iznos nagrade je $191.653,73 \text{ Kn} + 7,5 \% = 206.027,76 \text{ kn}$ ili **27.344,58 Eur** (obračunato po fiksnom tečaju konverzije 1 Eur = 7,53459 Kn).

3. Ukupni troškovi koji terete cjelokupnu stečajnu masu

Troškovi knjigovodstva u iznosu od 5.972,40 Eur.

Trošak nagrade stečajnom upravitelju u iznosu od 27.344,58 Eur.

Troškovi ukupno iznose 33.316,98 Eur.

RAZMJERNI DIO TROŠKOVA KOJI TERETE UNOVČENJE U OVR-166/2022

Vrijednost unovčenja nekretnina stečajnog dužnika u ovršnom postupku Ovr-166/2022 je 176.631,95 Eur. Razmjerni dio troškova koji tereti unovčenje nekretnina stečajnog dužnika u Ovr-166/2022 je $33.316,98 \times 57,63 \% = 18.757,46 \text{ Eur}$.

RAZMJERNI DIO TROŠKOVA KOJI TERETE UNOVČENJE U OVR-243/2022

Vrijednost unovčenja nekretnina stečajnog dužnika u ovršnom postupku Ovr-243/2022 je 129.870,00 Eur. Razmjerni dio troškova koji tereti unovčenje nekretnina stečajnog dužnika u Ovr-243/2022 je $33.316,98 \times 42,37 \% = 14.559,52 \text{ Eur}$.

Prema čl.107.st.3. Ovršnog zakona (NN 112/12 do 73/17, dalje OZ), odredbe o oslobađanju od polaganja kupovnine (stavak 1. i 2. članka 107. OZ-a) primjenjuju se i kada je kupac osoba koja se u ovršnom postupku namiruje prije svih ostalih vjerovnika koji imaju pravo na namirenje iz iste kupovine, s tim da je ona dužna položiti **onaj iznos kupovine koji odgovara iznosu troškova** postupka na čiju naknadu imaju prvenstveno pravo **druge osobe** koje se namiruju iz kupovine.

Odredbom čl.111. OZ-a propisano je da se namirenju vjerovnika pristupa nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine kupcu i nakon što kupac položi kupovninu, a odredbom čl.254.st.1. SZ kako stečajni upravitelj dostavlja sudu obračun troškova u roku od 8 dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi. U smislu odredbe čl.111. OZ i čl.254.st.1. SZ o troškovima postupka sud odlučuje nakon ročišta za diobu (čl.124. OZ) i u rješenju o namirenju (čl.125. OZ-a).

U slučajevima kada je kupac oslobođen plaćanja cijene (čl.107. OZ-a ili čl.247.st.7. SZ-a), po logici stvari, ne postoji cijena (novčani iznos) iz kojeg bi se alimentirali prioritetni troškovi iz čl. 254.st.3. SZ-a. Stoga, u slučaju kada je kupac oslobođen plaćanja cijene, **sud odgovarajućom primjenom čl.107. st.3. OZ, može već u rješenju o dosudi naložiti kupcu namirenje troškova iz čl.254. st.3. SZ.**

UPLAĆENA JAMČEVINA U OVR-166/2022

Ovrhovoditelj/razlučni vjerovnik Tomislav Orešković, Poljana Zvonimira Dračića 3, Zagreb, OIB:56658289107, je u skladu s Pozivima na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi **uplatio jamčevinu** za dvije nekretnine u predmetu Ovr-166/2022 (ranije Ovr-1532/2015 kod Općinskog suda u Novom Zagrebu), u ukupnom iznosu od tada 85.166,69 Kn/ 11.303,56 Eur. Zaključkom Općinskog suda u Novom Zagrebu od 08.07.2022. **iznos uplaćene jamčevine se vraća u cijelosti ovrhovoditelju/ razlučnom vjerovniku** Tomislavu Oreškoviću.

UPLAĆENA JAMČEVINA U OVR-243/2022

Ovrhovoditelj/razlučni vjerovnik Tomislav Orešković, Poljana Zvonimira Dračića 3, Zagreb, OIB:56658289107, je u skladu s Pozivima na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi od dana 30.10.2023. godine **uplatio jamčevinu** za sve četiri nekretnine u predmetu Ovr-243/2022, u ukupnom iznosu od **13.690,00 Eur**. Iznos jamčevine se nalazi na namjenskom računu Financijske agencije do odluke suda.

PRIJEDLOZI STEČAJNOG UPRAVITELJA

1. U odnosu na Ovr-166/2022

Nekretnine koje su predmet ovog ovršnog postupka **dosuđene su razlučnom vjerovniku/kupcu** Tomislavu Oreškoviću, OIB: 56658289107, Poljana Zvonimira Dračića 3, Zagreb za ukupan iznos kupovnine od 176.631,95 Eur/1.330.833,43 kn (stan B4 po 1.287.543,31 kn i spremište B4 po 43.290,12 kn) sukladno rješenju o dosudi Općinskog suda u Novom Zagrebu od 08.07.2022. **Ovrhovoditelj Tomislav Orešković je kao kupac bio oslobođen plaćanja kupovnine, u cijelosti. Uplaćena jamčevina vraćena je kupcu/ovrhovoditelju Tomislavu Oreškoviću, u cijelosti.**

Kako razmjerni dio troškova koji terete unovčenje u Ovr-166/2022 iznosi **18.757,46 Eur**, **predlažem da sud pozove kupca nekretnina stečajnog dužnika (ovrhovoditelja/razlučnog vjerovnika) Tomislava Oreškovića, OIB: 56658289107, Poljana Zvonimira Dračića 3, Zagreb na uplatu iznosa od 18.757,46 Eur** na račun stečajnog dužnika GRAMDIN d.o.o. u stečaju, Zagreb, Omiška 20, OIB 74796994154.

2. U odnosu na Ovr-243/2022

Predlažem naložiti Financijskoj agenciji da ukupan iznos od 13.690,00 Eur uplaćene jamčevine koju je uplatio ovrhovoditelj/ razlučni vjerovnik Tomislav Orešković prenese na račun stečajnog dužnika GRAMDIN d.o.o. u stečaju, Zagreb, Omiška 20, OIB 74796994154.

Kako razmjerni dio troškova koji terete unovčenje u Ovr-243/2022 iznosi **14.559,52 Eur**, **predlažem da sud** u slučaju kupnje navedenih nekretnina od strane ovrhovoditelja/ razlučnog vjerovnika, **pozove ovrhovoditelja/ razlučnog vjerovnika Tomislava Oreškovića OIB: 56658289107, Poljana Zvonimira Dračića 3, Zagreb na uplatu dodatnog iznosa od 869,52 Eur** (14.559,52 Eur troškova - 13.690,00 Eur jamčevine) na račun stečajnog dužnika GRAMDIN d.o.o. u stečaju, Zagreb, Omiška 20, OIB 74796994154.

Zagreb, 12.02.2024.

Stečajni upravitelj
Tomislav Čoga