

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Zagreb, 3.5.2024.g.

**Predmet: Obračun troškova unovčenja nekretnina opterećenih razlučnim pravom
(čl. 254. SZ-a) zk. ul. 814 k.o. Novaki – dopuna**

Zaključkom suda od 3.5.2024.g. naloženo je stečajnom upravitelju da se očituje na podneske stečajnih / razlučnih vjerovnika CENTAR ISTOK d.o.o. Zagreb, Savska cesta 58, OIB 70083992580, te vjerovnika SILA ULAGANJA d.o.o. , Zagreb, Savska cesta 58, OIB 86987693903, a vezano uz izvršene ustupe tražbina i osiguranja.

1. Tijek promjene vjerovnika i stanje nakon promjena

APS Delta S.A. 1 Rue Jean Piret L-2350. Luksemburg, OIB 45421012929 prije otvaranja stečajnog postupka, Ugovorom o ustupu, stekla je prijavljenu tražbinu od pravnog prednika Hrvatske poštanske banke d.d. koja je tražbina bila osigurana upisanim založnim pravom na nekretnini zk.ul. 814 k.o. Novaki pod brojem zabilježbe Z-1627/06 i to pod rednim brojem 1.1. radi osiguranja iznosa od 800.000,00 EUR (osiguranje kredita broj 203-2006, patija 9920014104) , 1.2. radi osiguranja iznosa od 2.270.000,00 kn (osiguranje kredita broj 204-2006, partija 9920014112) i pod 1.3. radi osiguranja iznosa od 1.481.900,00 kn (osiguran kredit broj 136-2006, partija 9920010541).

Predmetni razlučni / stečajni vjerovnici CENTAR ISTOK d.o.o. i SILA ULAGANJE d.o.o. pravni su slijednici vjerovnika APS Delta S.A. 1 Rue Jean Piret L-2350. Luksemburg, OIB 45421012929, koji je vjerovnik prijavio tražbinu kao stečajni vjerovnik i obavijestio o razlučnom pravu, te je kao stečajni vjerovnik evidentiran u tablici ispitanih tražbina II višeg isplatnog reda pod rednim brojem 48., a kao razlučni vjerovnik na rednom broju 01 u tablici razlučnih prava. Vjerovnik je prijavio tražbinu u iznosu od 13.407.164,01 kn od čega je priznata i utvrđena tražbina rješenjem stečajnog suca u visini od 7.979.948,27 kn, a osporena u iznosu od 5.427.179,74 kn. Prema podacima kojima raspolaže stečajni dužnik, vjerovnik po uputi stečajnog suca nije ustao tužbom na utvrđenje osporene tražbine, te se osporavanje smatra osnovanim. U odnosu na predmetnu tražbinu, vjerovnik APS Delta S.A. je obavijestio o osiguranju iste razlučnim pravom na nekretnini upisanoj u zk.ul. 814 k.o. Novaki kod ZK odjela Vrbovec i to temeljem prijenosa osiguranja sa Hrvatske poštanske banke d.d. koje je provedeno po Z-2251/17. Nadalje je APS Delata S.A temeljem Ugovora o prijenosu potraživanja i osiguranja koja prate preneseno potraživanje, isto ustupilo stečajnom / razlučnom vjerovniku CROATIADOM d.o.o. Savska cesta 58, OIB 26307992611, Zagreb, te je prijenos osiguranog

potraživanja sa APS Delata S.A. preneseno u zemljišnim knjigama na CORATIADOM d.o.o. pod brojem zabilježbe Z-8987/2019.

Nadalje, je CROATIADOM d.o.o. dio svojeg stečenog potraživanja osiguranog pod točkom 1.1. radi osiguranja iznosa od 800.000,00 EUR po osnovi kreditne partije 9920014104, kredit broj 203-2006 prenio na novog vjerovnika CENTAR ISTOK d.o.o. Savska cesta 58, Zagreb, OIB 70083992580 i to u visini prijavljene i osigurane tražbine na dan otvaranja stečaja u iznosu od 3.672.875,24 kn / Eur 487.474,32. Prijenos založnog prava izvršen je pod brojem zabilježbe Z-13711/2022.

Nakon izvršenog prijenosa dijela tražbine opisane u prethodnom stavku, CROATIADOM d.o.o. Zagreb, ostao je nadalje vlasnik utvrđene tražbine kao stečajni i razlučni vjerovnik temeljem ugovora o kreditu broj 204-2006, partija kredita 9920014112 koji je iznos utvrđene tražbine na dan otvaranja stečaja iznosio 3.626.329,39 kn / Eur 481.296,62 i koja je osigurana upisom u zemljišnim knjigama pod točkom 1.2. radi osiguranja iznosa od 2.270.000,00 kn, te vlasnik utvrđene tražbine kao stečajni i razlučni vjerovnik s osnova kredita broj 136-2006, kreditna partija 9920010541 koji je iznos utvrđene tražbine na dan otvaranja stečaja iznosio 680.779,65 kn / Eur 90.354,99 i koja je tražbina osigurana u zemljišnim knjigama pod podbrojem 1.3. radi osiguranja iznosa od 1.481.900,00 kn.

Osim gore opisane tražbine koju je CROATIADOM d.o.o. stekao od pravnog prednika APS Delta S.A., CROATIADOM d.o.o. je vlasnik i utvrđene neosigurane tražbine II višeg isplatnog reda u iznosu od 2.496.026,74 kn / Eur 331.279,68 koja je evidentirana u tablicama ispitanih tražbina pod rednim brojem 62.

Podneskom „ novog“ vjerovnika SILA ULAGANJA d.o.o. Zagreb, Savska cesta 58, OIB 86987693903 (prije SILA INVEST d.o.o.) je obavijestila da je potraživanje CROATIADOM d.o.o. u postupku podjele društva CROATIADOM d.o.o., preneseno na novoosnovano društvo SILA INVEST d.o.o. koje je nadalje promijenilo naziv tvrtke u SILA ULAGANJE d.o.o. Uvidom u izvadak iz registra koji prileži podnesku novog vjerovnika proizlazi da je u istom evidentirano da je društvo nastalo podjelom društva CROATIADOM d.o.o. Iz priloženog plana podjela, odnosno priloga broj 5. proizlazi da je na pravnog slijednika SILA INVEST d.o.o., sada SILA ULAGANJE d.o.o., izvršen prijenos potraživanja CROATIADOM d.o.o. koja ima u stečajnom postupku nad GRAMIP – TPS d.o.o. u stečaju i to na način da su na novoosnovano društvo prenesena potraživanja drugog višeg isplatnog reda na poziciji tablica ispitanih tražbina broj 48. u iznosu od 571.651,61 Eur / kn 4.307.109,03, a koje je potraživanje osigurano založnim pravom upisanim pod podstavkama 1.2. i 1.3. na nekretnini zk.ul. 814 k.o. Novaki.

Također je na SILU ULAGANJA d.o.o. (prije SILA INVEST d.o.o.) prenesena utvrđena tražbina II višeg isplatnog reda u iznosu od 2.496.026,74 kn / Eur 331.279,68 evidentirana u tablici ispitanih tražbina pod brojem 62, a koja tražbina nije osigurana razlučnim pravom.

Nakon naprijed opisanih prijenosa potraživanja ustupima, odnosno podjelom društva, u odnosu na iskazanu utvrđenu tražbinu u tablicama ispitanih tražbina i rješenju o utvrđenim tražbinama, slijedeće je stanje vjerovnika i pripadajućih utvrđenih tražbina i razlučnih prava:

Red. br. iz tablice	Ispl. red.	Naziv vjerovnika prema rješenju utvrđenih tražbina	Novi vjerovnik nakon ustupa	Iznos utvrđene tražbine EUR / kn
48	Drugi viši	APS DeltaS.A. 1 RueJean Piret L-2350, Luksemburg, OIB 45421012929	CENTAR ISTOK d.o.o. Zagreb, Savska cesta 58, OIB 70083992580	487.474,32 (kn 3.672.875,24)
48	Drugi viši	APS DeltaS.A. 1 RueJean Piret L-2350, Luksemburg, OIB 45421012929	SILA ULAGANJE d.o.o. Zagreb, Savska cesta 58, OIB 86987693903	571.651,61 (kn 4.307.109,03)

62	Drugi viši	CROATIADOM D.O.O. Zagreb, Savska cesta 58, OIB 26307992611	SILA ULAGANJE d.o.o. Zagreb, Savska cesta 58, OIB 86987693903	331.279,68 (kn 2.496.026,74)
----	------------	--	---	---------------------------------

Nakon ustupa potraživanja koja su pratila osiguranja razlučnim pravom, slijedeća je promjena stanja razlučnih vjerovnika evidentiranih u tablici razlučnih prava:

Red. br. iz tablice razl. prava	Prijašnji razlučni vjerovnik	Novi razlučni vjerovnik	Zabilježba osiguranja	Iznos osigurane tražbine EUR	Predmet i osnov
01	APS DeltaS.A. 1 RueJean Piret L-2350, Luksemburg, OIB 45421012929	CENTAR ISTOK d.o.o. Zagreb, Savska cesta 58, OIB 70083992580	Z-1627/06 podbroj upisa 1.1. preneseno sa Z-13711/22	487.474,32 (kn 3.672.875,24)	ZK odjel Vrbovec zk. ul. 814 k.o. Novaki; Ugovor o kreditu 203-2006, partija 9920014104, radi osiguranja iznosa od 800.000,00 Eur
01	APS DeltaS.A. 1 RueJean Piret L-2350, Luksemburg, OIB 45421012929	SILA ULAGANJE d.o.o. Zagreb, Savska cesta 58, OIB 86987693903	Z-1627/06 podbroj upisa 1.2. i 1.3. preneseno sa Z-8987/19 na Croatiadom d.o.o. – radi prodaje nekretnine nije provedeno u ZK	571.651,61 (kn 4.307.109,03)	ZK odjel Vrbovec, zk.ul. 814 k.o. Novaki, Ugovor o kreditu 204-2006, partija 9920014112 osigurano podbrojem 1.2. radi 2.270.000,00 kn; kredit 136-2006, partija 9920010541 osigurano podbrojem 1.3. radi osiguranja 1.481.900,00 kn

III Namirenje troškova unovčenja i razlučnog prava (dopuna osnovnom obračunu)

III.1. Namirenje troškova unovčenja

Stečajni upravitelj u cijelosti ostaje kod specifikacije osnova i visine obračunatih troškova u osnovnom obračunu koji su dokazani priložima. Prioritetno se namiruju troškovi unovčenja iz članka 254. SZ-a u visini od **224.186,29 EUR**, te nakon namirenja troškova za namirenje razlučnih prava preostaje iznos od **491.189,65 EUR za namirenje razlučnih vjerovnika**.

Sukladno obračunu i obrazloženju troškova unovčenja u osnovnom podnesku koji ostaje ne izmijenjen, predmet namirenja troškova iz čl. 254. SZ-a su:

Vrsta troška	Iznos EUR	Direktan / opći alikvotni dio
-troškovi javne dražbe	185,80	direktni
- geodetski elaborat usklađenje katastra i zk	1.576,08	direktni
- troškovi procjene nekretnine po vještaku	1.525,70	direktan
-troškovi uređenja zelenih površina	525,91	direktni

- trošak usluge održavanja, popravka elektroinstalacija	348,40	direktni
- Premija osiguranja nekretnine	4.250,86	direktan
- troškovi struje	17.705,27	Opći alikvotni dio
- trošak vode	1.723,26	Opći alikvotni dio
- plaće radnika (čuvanje nekretnine) po rješenju stečajnog suca	122.077,82	Opći alikvotni dio
- trošak knjigovodstvenih usluga	17.005,23	Opći alikvotni dio
- trošak smještaja arhivskog gradiva	4.015,77	Opći alikvotni dio
- troškovi bruto troška isplate nagrade stečajnog upravitelja	53.246,19	Opći alikvotni dio
SVEUKUPNO TROŠKOVI UNOVČENJA – ČL. 254. SZ-a	224.186,29	

III.2. Namirenje razlučnih prava prema redoslijedu upisa

Prema obavijesti o razlučnom pravu i stanju zemljišnih knjiga, na nekretninama upisanim u zk.ul. 814 k.o. Novaki, **upisana su slijedeća razlučna (založna) prava:**

1. Pod brojem zabilježbe Z-1627/06 primljeno 27.7.2006.g. po točkama:

*** 1.1. založno pravo u korist CENTAR ISTOK d.o.o. radi osiguranja iznosa od 800.000,00 EUR** temeljem sporazuma od 26.7.2006.g. radi osiguranja glavnice uvećane za redovne i zatezne kamate i troškove, a koje je založno pravo pod brojem zabilježbe Z-13711/2022 (uvidom u povijesni zk izvadak, pravni prednici HPB d.d. ; APS DELTA S.A., CROATIADOM d.o.o.) sa založnog vjerovnika CROATIADOM d.o.o. preneseno na sada upisanog **založnog vjerovnika CENTAR ISTOK d.o.o. OIB: 70083992580, Savska cesta 58, Zagreb.** Prema obavijesti o razlučnom pravu koju je u stečajnom postupku podnio pravni prednik založnog vjerovnika APS DELTA S.A. Luksemburg, proizlazi da se radi o potraživanju temeljem Ugovora o kreditu broj 203/2006, Sporazum o osiguranju 304/06, na dan 9.10.2018.g. osigurana tražbina je iznosila s osnove glavnice u visini od 2.694.380,70 kn / EUR 357.605,77; redovnih kamata u iznosu od 173.585,71 kn / EUR 23.038,78 i zakonskih zateznih kamata u iznosu od 804.908,83 kn / EUR 106.829,76 ili **sveukupna tražbina u iznosu od 3.672.875,24 kn / EUR 487.474,32**

Podneskom razlučnog vjerovnika **CENTAR ISTOK d.o.o.** od 29.4.2024.g. isti je precizirao visinu svoje tražbine do dana donošenja rješenja o dosudi, te je slijedeća visina obračunate tražbine razlučnog vjerovnika:

	EUR
- glavnica.....	357.605,77
-redovne kamata nastali do dana otvaranja stečaja	23.038,78
- zatezna kamata do dana otvaranja stečaja 9.10.2018.g.....	106.829,76
- zakonska zatezna kamata od 10.10.2018.g. do 4.1.2021.g.....	66.189,21
- zakonska zatezna kamata za posljednje tri godine do dosude 5.1.2021. do 4.1.2024.....	69.131,94
Ukupno potraživanje na dan donošenja rješenja o dosudi	622.795,46

Stečajni upravitelj je suglasan sa dostavljenim obračunom tražbine.

Sukladno odredbama Ovršnog zakona (članak 114.), a nastavno na činjenicu više upisanih tereta na nekretnini, određen je redoslijed namiranja na način da se prvoupisani teret namiruje i visini kamate za posljednje tri godine do donošenja rješenja o dosudi i glavnica tražbine. Slijedom navedenog, u

odnosu na ukupno obračunatu tražbinu osiguranu razlučnim pravom, **CENTAR ISTOK d.o.o. se namiruje u slijedećoj visini osigurane tražbine:**

- kamata za posljednje tri godine do donošenja rješenja o dosudi	69.131,94
- glavnica kredita broj 203-2006, partija 9920014104	357.605,77
Ukupno namirenje prvoupisanog tereta	EUR 426.737,71

*** 1.2. založno pravo u korist SILA ULAGANJA d.o.o. radi osiguranja iznosa od 2.270.000,00 kn** uvećano za ugovorne i zatezne kamate i eventualne troškove. Temeljem zabilježbe Z-8987/19 evidentirano je ustupanje založnog prava, te je kao nositelj istog upisano trgovačko društvo CROATIADOM d.o.o. OIB: 26307992611, Savska cesta 58, Zagreb (prema povijesnom izvatku pravni prednici HPB d.d. i APS DELTA S.A.). Prema obavijesti o razlučnom pravu koju je u stečajnom postupku podnio pravni prednik založnog vjerovnika APS DELTA S.A. Luksemburg, proizlazi da se radi o potraživanju temeljem Ugovora o kreditu broj 204/2006, Sporazum o osiguranju 305/06, na dan 9.10.2018.g. osigurana tražbina je iznosila s osnove glavnice u visini od 2.270.715,13 kn / EUR 301.375,69; redovnih kamata u iznosu od 141.408,02 kn / EUR 18.768,07, zakonskih zateznih kamata u iznosu od 1.191.299,03 kn / EUR 158.112,55 i naknade kn 22.907,22 / EUR 3.040,31 ili **sveukupna tražbina u iznosu od 3.626.329,39 kn / EUR 481.296,62.**

Podneskom od 29.4.2024.g. SILA ULAGANJE d.o.o. je obavijestilo o prijenosu potraživanja i osiguranja u postupku podjele društva CROATIADOM d.o.o. na novog vjerovnika SILA INVEST d.o.o. koje je promijenilo naziv u SILA ULAGANJE d.o.o. Predmetni prijenos osiguranja na novog vjerovnika uslijed činjenice prodaje i upisa novog vlasnika nekretnine, nije upisano u zemljišnim knjigama, no iz priloženog plana podjele nesporno je pravo na namirenje SILA ULAGANJA d.o.o. . Razlučni vjerovnik je svojim podneskom specificirao visinu potraživanja na dan donošenja rješenja o dosudi po osiguranom kreditu broj 204/2006, partija 9920014112 na slijedeći način:

- glavnica.....	301.375,69
-redovne kamata nastali do dana otvaranja stečaja	18.768,06
- zatezna kamata do dana otvaranja stečaja 9.10.2018.g.....	158.112,55
- zakonska zatezna kamata od 10.10.2018.g. do 4.1.2021.g.....	55.781,58
- zakonska zatezna kamata za posljednje tri godine do dosude 5.1.2021. do 4.1.2024.....	58.261,61
Ukupno potraživanje na dan donošenja rješenja o dosudi	EUR 592.299,49

Stečajni upravitelj je suglasan sa dostavljenim obračunom tražbine.

Sukladno odredbama Ovršnog zakona (članak), a nastavno na činjenicu više upisanih tereta na nekretnini, određen je redoslijed namiranja na način da se naprijed specificirani drugoupisani teret namiruje i visini kamate za posljednje tri godine do donošenja rješenja o dosudi i glavnica tražbine. Slijedom navedenog, u odnosu na ukupno obračunatu tražbinu osiguranu razlučnim pravom, **SILA ULAGANJA d.o.o. se namiruje u slijedećoj visini osigurane tražbine:**

- kamata za posljednje tri godine do donošenja rješenja o dosudi	58.261,61
- dio glavnice kredita broj 203-2006, partija 9920014104	6.190,33
Ukupno namirenje drugoupisanog tereta	EUR 64.451,94

***1.3. založno pravo u korist SILA ULAGANJA d.o.o. radi osiguranja iznosa od 1.481.900,00 kn** uvećano za zatezne kamate i eventualne troškove. Temeljem zabilježbe Z-8987/19 evidentirano je ustupanje založnog prava (prije upisanog na HPB d.d. pod Z-1627/06 podbroj 1.3., kasnije preneseno na APS Delta S.A. pod Z-2251/17), te je kao nositelj istog upisano trgovačko društvo CROATIADOM

d.o.o. OIB: 26307992611, Savska cesta 58, Zagreb (prema povijesnom izvratku pravni prednici HPB d.d. i APS DELTA S.A.). Prema obavijesti o razlučnom pravu koju je u stečajnom postupku podnio pravni prednik založnog vjerovnika APS DELTA S.A. Luksemburg, proizlazi da se radi o potraživanju temeljem Ugovora o kreditu broj 136/2006, Sporazum o osiguranju 252/06, na dan 9.10.2018.g. osigurana tražbina je iznosila s osnove glavnice u visini od 440.567,34 kn / EUR 58.473,33; redovnih kamata u iznosu od kn 60.354,56 / EUR 8.010,43, zakonskih zateznih kamata u iznosu od kn 179.657,69 / EUR 23.844,67 i naknade kn 200,06 / EUR 26,55 ili **sveukupna tražbina u iznosu od kn 680.779,65 / EUR 90.354,99**

Podneskom od 29.4.2024.g. SILA ULAGANJE d.o.o. je obavijestilo o prijenosu potraživanja i osiguranja u postupku podjele društva CROATIADOM d.o.o. na novog vjerovnika SILA INVEST d.o.o. koje je promijenilo naziv u SILA ULAGANJE d.o.o. Predmetni prijenos osiguranja na novog vjerovnika uslijed činjenice prodaje i upisa novog vlasnika nekretnine, nije upisano u zemljišnim knjigama, no **iz priloženog plana podjele nesporno je pravo na namirenje SILA ULAGANJA d.o.o.** . Razlučni vjerovnik je svojim podneskom specificirao visinu potraživanja na dan donošenja rješenja o dosudi po osiguranom kreditu broj 204/2006, partija 9920014112 na slijedeći način:

- glavnica.....	58.473,33
-redovne kamata nastali do dana otvaranja stečaja	8.010,42
- zatezna kamata do dana otvaranja stečaja 9.10.2018.g.....	23.844,67
- zakonska zatezna kamata od 10.10.2018.g. do 4.1.2021.g.....	10.822,83
- zakonska zatezna kamata za posljednje tri godine do dosude 5.1.2021. do 4.1.2024.....	11.304,01
<hr/>	
Ukupno potraživanje na dan donošenja rješenja o dosudi	EUR 112.455,26

Stečajni upravitelj je suglasan sa obračunom tražbine.

Kako nema raspoložive stečajne mase na kojoj postoji pravo odvojenog namirenja nakon namirenja prvoupisanog i drugoupisanog tereta, **predmetna osigurana tražbina po osnovi kredita broj 136-2006, partija 9920010541 se neće namiriti niti djelomično.**

2. Založno pravo pod brojem zabilježbe Z-784/12 zaprimljeno 27.3.2012.g. radi osiguranja iznosa od 4.009.153,32 kn u korist Republike Hrvatske – Ministarstvo financija – Porezna uprava – Područni ured Zagreb, a sve temeljem rješenja o osiguranju poslovni broj Ovr-92/12.

Kako nema raspoložive stečajne mase na kojoj postoji pravo odvojenog namirenja nakon namirenja prvoupisanog i drugoupisanog tereta, **predmetna osigurana tražbina neće se namiriti niti djelomično.**

Dokaz: Povijesni ZK izvadak

Rekapitulacija redosljeda i iznosa namirenja:

Redosljed namirenja / upisa u ZK	Naziv vjerovnika	osnov	Iznos EUR
Prioritetno-troškovi postupka	GRAMIP – TPS d.o.o. u stečaju	Troškovi čl. 254. SZ-a	224.186,29

Prvoupisani teret radi osiguranja Eur 800.000,00	CENTAR ISTOK d.o.o. Zagreb, Savska cesta 58, OIB 70083992580	Ugovor o kreditu 203-2006, partija 9920014104	Kamata: 69.131,94 Glavnica 357.605,77 Ukupno 426.737,71
Drugoupisani teret radi osiguranja kn 2.270.000,00	SILA ULAGANJE d.o.o. Zagreb, Savska cesta 58, OIB 86987693903	Ugovor o kreditu 204-2006, partija 9920014112	Kamata: 58.261,61 Glavnica: 6.190,33 Ukupno: 64.451,94
Trećeupisani teret radi osiguranja kn 1.481.900,00	SILA ULAGANJE d.o.o. Zagreb, Savska cesta 58, OIB 86987693903	kredit 136-2006, partija 9920010541	0,00
Četvrtoupisani teret radi osiguranja kn 4.009.153,32	Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava	Osiguranje Ovr-92/12, Z-784/12	0,00
	UKUPNO NAMIRENJE TROŠKOVA I RAZLUČNIH PRAVA (KUPOVNINA)		715.375,94

Slijedom navedenog stečajni upravitelj,

Predlaže:

Da stečajni sudac **utvrdi stvarne troškove unovčenja nekretnina iz čl. 254. Stečajnog zakona u predloženom iznosu od EUR 224.186,29 i iste namiri, a u preostalom iznosu kupovnine od EUR 491.189,65 namiri ralučno pravo CENTAR ISTOK d.o.o. Zagreb u iznosu od EUR 426.737,71, te daljnje razlučno pravo SILA ULAGANJA d.o.o., Zagreb u iznosu od EUR 64.451,94.**

Iznos utvrđenih troškova unovčenja iz čl. 254. SZ-a, treba uplatiti u korist računa stečajnog dužnika GRAMIP-TPS d.o.o. u stečaju broj računa IBAN HR9623400091190027093.

Moli se Sud za što hitnije zakazivanje ročišta radi razdiobe kupovnine.

Stečajni upravitelj:

Zdravko Mitak dipl. oec.