

Nadležni sud: **Trgovački sud u Varaždinu**
Na poslovni broj: **St-490/2021**
Dužnik: **KLAGIS NEKRETNINE d.o.o. u stečaju**
Varaždin, Zagrebačka ulica 89
OIB: 05787296641

U Čakovcu 09.10.2023. godine

PODNEŠAK STEČAJNE UPRAVITELJICE

kojim dostavlja:

- **obračun troškova unovčenja predmeta razlučnog prava (nekretnina u Sesvetama)**
- **prijedlog diobe kupovnine i namirenja razlučnog vjerovnika**

U ovom stečajnom postupku je dana 05.09.2023. zaključena 3. (treća) elektronička javna dražba koju je FINA provodila pod identifikatorom nadmetanja ID 440256 radi prodaje nekretnine opterećene razlučnim pravom, i to:

- nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, zk. ul. 817 k.o. Sesvete novo - čkbr. 7247/5 Ulica Ljudevita Posavskog – zgrada, Sesvete, Ulica Ljudevita Posavskog 3, površine 4990 m² i dvorište Ulica Ljudevita Posavskog površine 19657 m², ukupne površine 24647 m², suvlasništvo dužnika 68,28/1000 etažno vlasništvo (E-27), povezano s vlasništvom posebnog dijela – lokal oznake D4-L213, površine 90,95 m².

Nekretnina u naravi predstavlja poslovni prostor oznake D4-L213, površine 90,95 m² na prvom katu Trgovačkog centra Millenium u Sesvetama, Ljudevita Posavskog 3 (dalje u tekstu: nekretnina ili nekretnina u Sesvetama).

Na nekretnini je upisano založno pravo u korist razlučnih vjerovnika upisanih prema prvenstvenom redu kako slijedi:

1. ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D., RIJEKA, JADRANSKI TRG 3A u iznosu 145.000,00 EUR (Z-4610/2008/817)
2. ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG D.D., OIB: 65723536010 u iznosu 334.783,21 kn (Z-3292/13)
3. EOS MATRIX d.o.o. Zagreb, Horvatova ulica 82, OIB: 76674680107 (založno pravo stečeno ustupanjem založnog prava od dotadašnjeg vjerovnika ERSTE CARD CLUB d.o.o. OIB: 85941596441 prema Rješenju Općinskog suda u Sesvetama, Stalna služba u Svetom Ivanu Zelina, posl.br. OVR-225/2023-2 od 12.04.2023., upisano 15.05.2023.) u iznosu 1.039.978,00 kn (Z-4244/2019 i Z-6562/2023)

Nekretnina je Rješenjem o dosudi broj 2 St-490/2021-80 od 08.09.2023. te Rješenjem o ispravku rješenja o dosudi broj 2 St-490/2021-81 od 08.09.2023. **dosuđena kupcu TRCZ RESNIK d.o.o.**, Sesvete, Ulica Ljudevita Posavskog 43, OIB: 12905443009 **za cijenu u iznosu od 21.002,26 EUR / 158.241,53 kn.**

Nakon pravomoćnosti Rješenja o dosudi i nakon što je kupac na račun Financijske agencije uplatio kupovninu u cijelosti, Zaključkom broj 2 St-490/2021-90 od 26.09.2023. nekretnina je predana u posjed kupcu.

Uvažavajući navedeno, ovim podneskom stečajna upraviteljica dostavlja obračun troškova koji terete unovčenje predmetne nekretnine opterećene razlučnim pravom, te prijedlog diobe kupovnine i namirenja razlučnog vjerovnika.

TROŠKOVI UNOVČENJA PREDMETA RAZLUČNOG PRAVA
--

Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava utvrđuju se prema odredbama čl. 254. st. 3 Stečajnog zakona u paušalnom iznosu od 5% od utška, a ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši, odredit će se u stvarnoj visini.

U ovom predmetu stvarni troškovi su veći od 5%, te se utvrđuju u stvarnoj visini i iznose 5.649,43 EUR / 42.565,63 kn, a uključuju troškove koji direktno terete unovčenje nekretnine kako slijedi:

Redni broj	Troškovi unovčenja nekretnine Sesvete, Lj. Posavskog 3	Iznos (kn)	Iznos (EUR)
1.	Nagrada stečajnom upravitelju	15.824,15	2.100,23
2.	Putni troškovi stečajnog upravitelja	2.079,67	276,02
3.	Pričuva od 3/2022 do 9/2023	17.297,25	2.295,74
4.	Trošak procjene vrijednosti nekretnine	2.000,00	265,45
5.	Trošak elektroničke dražbe FINA	2.100,00	278,72
6.	Komunalna naknada i NUV	1.828,25	242,65
7.	Električna energija (fiksna naknada)	1.436,30	190,63
	Ukupni troškovi	42.565,63	5.649,43

Pojašnjenje troškova:

1. Nagrada stečajnom upravitelju

Nagrada stečajnom upravitelju obračunata je sukladno čl. 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima na iznos kupovnine od 21.002,26 EUR / 158.241,53 kn primjenom postotka od 10% koji se primjenjuje na raspon iznosa 300.000,01 kn do 500.000,00 kn. Tako obračunata nagrada iznosi 2.100,23 EUR / 15.824,15 kn.

Naime, u dosadašnjem tijeku stečajnog postupka unovčena je nekretnina u Zadru za iznos od 39.385,64 EUR / 296.751,10 kn, te je kod obračuna troškova unovčenja te nekretnine nagrada obračunata primjenom postotaka na raspone do 300.000,00 kn i Rješenjem o namirenju broj 2 St-490/2021-75 od 09.08.2023. izdvojena kao predvidiva nagrada za unovčenje te nekretnine u bruto iznosu od 5.257,17 EUR / 39.610,13 kn.

2. Putni troškovi stečajnog upravitelja

Putni troškovi se odnose na četiri putna naloga koji terete unovčenje nekretnine u Sesvetama.

- obračun putnih troškova u prilogu

3. Pričuva od 3/2022 do 9/2023.

Odnosi se na trošak pričuve po zaprimljenim računima MDM-upravljanje d.o.o. Sesvete, Ljudevita Posavskog 3, OIB: 88645558956, za razdoblje od ožujka 2022. do rujna 2023. godine.

Mjesečni iznos pričuve iznosio je 905,50 kn, a u 2023. godini 120,96 EUR. Ukupan dug do 9/2023 iznosi 2.295,74 EUR / 17.297,25 kn kako je navedeno na zadnjem računu za 9/2023.

- u prilogu zadnji račun za pričuvu za 9/2023 iz kojeg je vidljivo ukupno dugovanje

4. Trošak procjene vrijednosti nekretnine

- u prilogu račun ovlaštenog procjenitelja Arsing d.o.o. Varaždin za izradu Elaborata o procjeni nekretnine od 17.06.2022.

5. Trošak elektroničke dražbe FINA

Financijskoj agenciji uplaćen je predujam u iznosu 2.800,00 kn / 371,62 EUR za održavanje četiri dražbe. Nekretnina je prodana na 3. dražbi, te će se zatražiti povrat od 92,91 EUR / 700,00 kn za jednu neodržanu dražbu. Trošak od 278,72 EUR / 2.100,00 kn je stvarni trošak tri održane dražbe koji direktno tereti unovčenje nekretnine.

6. Komunalna naknada i NUV

Odnosi se na trošak komunalne naknade i NUV (naknada za uređenje voda) po zaprimljenim računima GRAD ZAGREB. U razdoblju od 5. do 12. mjesec 2022. zaprimljeni su računi za komunalnu naknadu i NUV u iznosu od 1.350,97 kn / 179,30 EUR. Od 12. mjeseca do 5. mjeseca 2023. zaprimljeni su računi samo za NUV u ukupnom iznosu 63,35 EUR. Od 5. mjeseca 2023. nisu zaprimljeni računi ni za komunalnu naknadu ni za NUV.

Ukupan trošak komunalne naknade i NUV po zaprimljenim računima iznosi 242,65 EUR / 1.828,25 kn.

7. Električna energija (fiksna naknada)

Troškovi električne energije prema zaprimljenim računima za razdoblje od 19.06.2022. do 31.08.2023. iznose 179,18 EUR / 1.350,03 kn. U troškove je uključen predvidivi iznos računa za 9/2023 u iznosu 11,45 EUR, tako da ukupni troškovi električne energije iznose 190,63 EUR / 1.436,30 kn.

PRIJEDLOG DIOBE KUPOVNINE I NAMIRENJA RAZLUČNIH VJEROVNICA

Iz prethodno navedenog obračuna proizlazi kako ukupan trošak unovčenja nekretnine u Sesvetama opterećene razlučnim pravom iznosi **5.649,43 EUR / 42.565,63 kn**.

Kupac TRCZ RESNIK d.o.o. uplatio je kupovninu u iznosu od 21.002,26 EUR / 158.241,53 kn.

Nakon što se kupovnina umanjuje za troškove unovčenja, **preostaje iznos od 15.352,83 EUR / 115.675,90 kn za namirenje razlučnih vjerovnika.**

Prvi razlučni vjerovnik ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D., RIJEKA, JADRANSKI TRG 3A sa upisanim založnim pravom na iznos od 145.000,00 EUR (Z-4610/2008/817) je uz prijavu tražbine dostavio obavijest o razlučnom pravu za iznos tražbine 95.363,32 kn / 12.656,89 EUR.

Iznos prijavljene tražbine prvog razlučnog vjerovnika manji je od raspoloživog iznosa od 15.352,83 EUR / 115.675,90 kn za namirenje razlučnih vjerovnika, te je moguće namirenje tražbine prvog razlučnog vjerovnika u cijelosti, te djelomično namirenje tražbine drugog razlučnog vjerovnika ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG d.d. Umag.

Iznos namirenja razlučnih vjerovnika moguće je utvrditi tek nakon što prva dva razlučna vjerovnika u spis dostave obračun duga na dan donošenja rješenja o dosudi.

Stoga se predlaže sudu zakazati ročište za diobu kupovnine i na istom prihvatiti iznos od **5.649,43 EUR / 42.565,63 kn** kao trošak unovčenja nekretnine kao predmeta razlučnog prava, a **rješenjem o namirenju odrediti da se iznos kupovnine od 21.002,26 EUR / 158.241,53 kn rasporedi na slijedeći način:**

a) iznosom od 5.649,43 EUR / 42.565,63 kn namiruju se troškovi unovčenja nekretnine i nalaže Financijskoj agenciji da ovaj iznos prenese na račun stečajnog dužnika KLAGIS NEKRETNINE d.o.o. u stečaju IBAN: HR6523900011101319920

b) iznosom od 15.352,83 EUR / 115.675,90 kn namiruju se razlučni vjerovnici u iznosu koji će se odrediti na ročištu za diobu kupovnine prema obračunu stanja duga (tražbina) koji će isti dostaviti u spis zajedno sa brojevima računa na koje će se naložiti Financijskoj agenciji prijenos novčanih sredstava.

Stečajni upravitelj

Prilozi: - kao u tekstu

Sanja Janči