

TRGOVAČKI SUD SPLIT
11. ST – 63/2015.

BOŽEN - CO d.o.o. u stečaju
OIB:30689118861

U Splitu, 30.10.2023.

**PREDMET: Obračun troškova unovčenja sukladno čl. 254 Stečajnog zakona nastalih
prodajom nekretnine iskazane u Z.U. 19924 k.o. Split**

Stečajni dužnik vlasnik je nekretnina kat.čest. 5579/3 neplodno tri garaže Z.U.19924 K.O. Split, dok su posebni dijelovi upisani u knjizi položenih ugovora. Na predmetnoj nekretnini sagrađeni su objekti i to dvije stambene građevine, pet garaža, jedna pomoćna građevina i drvena baraka za koje osobe koje u njima žive imaju izvratke iz knjige položenih ugovora ZK odjela Split.

Na navedenoj nekretnini upisano je založno pravo u korist vjerovnika Banka Kovanica d.d. OIB: 33039197637, a koje založno pravo stečeno na temelju Ugovora o kreditu broj 31129000034 i 31129000042 iz 2009.godine, sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine za ukupan iznos od 550.000,00 €-a.

Vrijednost nekretnina utvrđena je procjenom sudskog vještaka Jure Malenice, u iznosu od 1.138.000,000 kn u ovršnom postupku koji se vodio na Općinskom sudu u Splitu OVR 1873/17. Rješenjem naslovnog suda od 06.svibnja 2021.godine određena je prodaja nekretnine u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini.

Zaključkom o prodaji od 17.svibnja 2022. godine naslovni sud je utvrdio početnu vrijednost 1.138.000,00 kn/ 151.038,56 € te dostavio uvjete prodaje FINI koja je provela prodaju elektroničkom javnom dražbom.

Po završetku treće elektroničke javne dražbe FINA je dostavila izvještaj o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi – identifikator nadmetanja 41054. Prema izvještaju FINE kao važeća ponuda evidentirana je ponuda od 39.086,87 € / 294.500,02 kn. (fiksni tečaj konverzije 7,53450).

Rješenjem naslovnog suda od 23.veljače 2023.godine, dosuđena je imovina stečajnog dužnika, te pozvan kupac AKTUELL d.o.o. da u roku od 30 dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi položi kupovinu umanjenu za iznos uplaćene jamčevine.

Temeljem obavijesti FINE od 27.travnja 2023.godine o neuplaćenju kupovini, naslovni sud je dana 02.svibnja 2023.godine donio rješenje kojim se oglašava nevažeća dosuda ponuditelju Aktuell d.o.o.

Na temelju navedenog FINA je dana 03.05.2023. objavila novi POZIV na sudjelovanje u četvrtoj elektroničkoj javnoj dražbi pod ID 43400.

Temeljem izvještaja FINE o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi najpovoljniju i valjanu ponudu istaknuo je ponuditelj ARSEN JAHODA iz Splita u iznosu 47.250,13 €/356.006,10 kn, temeljem kojeg je naslovni sud dana 29.kolovoza 2023. donio rješenje o dosudi te pozvao kupca na plaćanje kupovine po pravomoćnosti rješenja.

Zaključkom naslovnog suda od 12.listopada 2023.godine utvrđeno je da je rješenje o dosudi od 29.kolovoza 2023.godine postalo pravomoćno 12.rujna, te da je kupac uplatio cjelokupni iznos kupovine.

Pravomoćnošću rješenja o dosudi su se stekli uvjeti sukladno čl. 254. st.1 da se sudu dostavi obračun troškova unovčenja, pa u nastavku dostavljam obračun.

Odredbom čl. 248 SZ-a propisano je da će se nakon unovčenja stvari ili prava na kojem postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi iz iznosa dobivenog prodajom:

1. Namiriti troškovi unovčenja iz čl. 254. SZ-a,
2. Namiriti tražbine razlučnih vjerovnika prema redoslijedu određenom pravilima OZ,
3. Preostali iznos predati stečajnom upravitelju za namirenje stečajnih vjerovnika.

Odredbama SZ kao i pravnom shvaćanju prihvaćenom na sjednici odjela trgovačkih i drugih sudova održanoj dana 18.03.2019. godine, precizirano je da se iz iznosa ostvarenog prodajom nekretnine na kojima postoji založno pravo upisano u javnoj knjizi, namiruju troškovi unovčenja.

Troškovi unovčenja koji terete nekretninu dijele se na:

1. Direktne troškove koji su direktno vezani uz nekretninu,
2. Indirektne troškove koji se prema pravnom shvaćanju usvojenom na sjednici sudaca VTS-a iz 2008.godine namiruju razmjerno, a odnose se na troškove koji nisu u izravnoj vezi sa unovčenjem stvari ali su nastali radi cjelokupne stečajne mase.

Ad 1) Direktni troškovi unovčenja su troškovi koji u cijelosti terete unovčenu nekretninu.

Direktni troškovi koji se odnosi na ovu nekretninu su:

- a) Trošak oglašavanja na FINI za održavanje javne dražbe prema pozivu Fine pripadajući iznos troška je 5.200,00 kn, (u privitku poziv za plaćanje, račun i izvod žiro računa)
- b) Trošak sudske pristojbe u spisu 5.400,00 kn (izvod žiro računa o plaćenim pristojbama)
- c) Trošak odvjetničkog zastupanja – prema računu odvjetnice Rozite Vidan u postupku na TS-P-379/2023. i OS-P-1552/2021. (Račun u privitku)

R.br.	Vrsta direktnog troška	Iznos	Konverzija €
1.	Trošak prodaje na Fini	5.200,00	690,16
2.	Trošak sudske pristojbe u OVR 1873/17.	5.400,00	716,70
3.	Trošak odvjetničkog zastupanja	2.343,68	311,06
	UKUPNO DIREKTNI TROŠAK	12.943,68	1.717,92

Fiksni tečaj konverzije: 7,53450 kn

Ad2.) Indirektni troškovi unovčenja nekretnine, obuhvaćaju troškove koji nisu u izravnoj vezi sa unovčenjem nekretnine, ali su nastali radi ostvarenja cjelokupne stečajne mase. Indirektni troškovi razmjerno terete prodanu nekretninu u odnosu na vrijednost ostvarene stečajne mase.

Da bi se mogao utvrditi pripadajući iznos indirektnog troška koji tereti prodanu nekretninu potrebno je utvrditi postotak učešća ostvarene kupovine u ukupno ostvarenoj stečajnoj masi.

U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka unovčen je pretežiti dio stečajne mase, te se u tablici iskazuje unovčena imovina prema ostvarenoj vrijednosti, te neunovčena imovina prema procijenjenoj vrijednosti, stanju stečajne mase te dosadašnjoj praksi u realizaciji prodaje.

Postotak učešća svake pojedine imovine iskazuje se u odnosu na ukupno unovčenu i neunovčenu imovinu. Pregled ostvarenih prihoda zaključno s danom 16.listopada 2023.godine.

	VRSTA PRIHODA	IZNOS €	VRIJED.U KN	% učešća
1.	SLAVIĆEVA 15	570.840,80	4.301.000,01	21,3363333
2.	GPM Tučepska ulica	124.525,37	938.236,40	4,654388402
3.	Stan Tučepska ulica	100.603,89	758.000,01	3,760274544
4.	PM Radoševac	7.465,66	56.250,02	0,279044193
5.	GPM RadoševaC	11.248,26	84.750,01	0,420426544
6.	Zemljište Kopilica	483.276,93	3.641.250,03	18,06345597
7.	Spreme Duilovo	5.879,62	44.300,00	0,219762729

8.	Slavićeva - parking	23.425,58	176.500,03	0,87557859
9.	Ostali prihodi	228.467,07	1.721.385,14	8,539420368
10.	Garaže Duilovo	695.289,74	5.238.660,55	25,98786498
11.	Slavićeva ZU 7825 I 3670	88.692,02	668.250,02	3,31504423
12.	Podstrana zemlja	255.096,29	1.922.023,00	9,534741504
13.	SLAVIĆEVA ZU 15431	26.378,66	198.750,01	0,985955948
14.	Zemljište Kopilica ZU 19924 k.o. Split	47.250,13	356.006,10	1,766069493
15.	Očekivani prihod	7.000,00	52.741,50	0,261639205
	UKUPNO	2.675.440,02	20.158.102,83	100

Fiksni tečaj konverzije: 7,53450 kn

Nekretnina koja je predmet obračuna troškova označena je pod točkom 14, a prodana je na četvrtoj elektroničkoj dražbi za vrijednost od **47.250,13 € / 356.006,10 kn**, te sudjeluje u ukupnoj vrijednosti **unovčene i neunovčene stečajne mase sa 1,766069493 %**, te se navedeni postotak primjenjuje prilikom obračuna indirektnih troškova koji terete ukupno unovčivu stečajnu masu.

Indirektni trošak obračunava se prema učešću u ostvarenim prihodima i obuhvaća:

- Udio u nagradi i naknadi troškova stečajnog upravitelja
- Udio u ostalim troškovima stečajnog postupka.

a) Nagrada stečajnog upravitelja obračunava sukladno čl. 7 Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima. Obračun nagrade utvrđuje se prema vrijednosti u gore navedenoj tablici u iznosu 20.158.102,83 kn / 2.675.440,02 €.

Vrijednost unovčene i neunovčene stečajne mase	Iznos	%	Iznos nagrade u kn	
do 100.000,00	100.000,00	16	16.000,00	
od 100.000,01-300.000,00	200.000,00	12	24.000,00	
od 300.000,01-500.000,00	200.000,00	10	20.000,00	
od 500.000,01-1.000.000,00	500.000,00	8	40.000,00	
od 1.000.000,01-5.000.000,00	4.000.000,00	7	280.000,00	
od 5.000.000,01-10.000.000,00	5.000.000,00	6	300.000,00	
Od 10.000.000,01 – 12.000.000,00	2.000.000,00	5	100.000,00	
Od 12.000.000,01 – 20.158.102,83	8.158.102,82	1	81.581,03	
Bruto iznos nagrade	20.158.102,83		861.581,03	114.351,45€

Budući da je člankom 6. Uredbe Vlade RH definirano da maksimalan iznos nagrade u bruto iznosu može iznositi 630.000,00 kn / 83.615,37 € to se vodeći računa o navedenom, u indirektnim troškovima obračunava nagrada u maksimalnom iznosu od 630.000,00 kn bruto te se uvećava za 7,5 % doprinosa za zdravstveno osiguranje što iznosi 47.250,00 kn / 6.271,15 € pa ukupna nagrada iznosi 677.250,00 kn / 89.886,52 €

Nekretnina koja je predmet obračuna sudjeluje u ukupnoj stečajnoj masi sa 1,766069493 % pa se u ukupnom trošku nagrade stečajnog upravitelja od 677.250,00 kn / 89.886,52 € prodana nekretninu tereti za iznos od 11.960,72 kn / 1.587,46 €.

Naknada troškova stečajnog upravitelja - sukladno čl. 94. stavak 3 SZ stečajni upravitelj ima pravo na naknadu troškova, pa s tim u vezi ističem da je za potrebe stečajnog postupka vezano uz identifikaciju i uknjižbu nekretnine, obilazak nekretnine prilikom preuzimanja i davanja u zakup te razgledanja sa potencijalnim kupcima, stečajna upraviteljica imala troškove korištenja mobitela te osobnog vozila, pa se predlažu paušalni trošak za period 2016.- 2023. neto 1.100,00 € / 8.287,95 kn što uvećano za porez i doprinose iznosi 12.374,36 kn / 1.642,36 € pa pripadajući dio troška od 1,766069493% iznosi 29,01 € / 218,54 kn

Rekapitulacija troška i nagrade stečajnog upravitelja

Red.br.	Opis troška	Iznos	Konverzija €
1.	Nagrada stečajnog upravitelja	11.960,72	1.587,46
2.	Naknada troškova stečajnog upravitelja	218,58	29,01
	Ukupno nagrada i trošak st.upravitelja	12.179,30	1.616,47

b) Ostali troškovi - odnose se na ostale obveze stečajne mase - troškove koji nisu u izravnoj vezi s unovčenjem nekretnine, ali su nastali ili će nastati radi ostvarenja i realizacije cjelokupne stečajne mase i vođenja stečajnog postupka.

Red br.	Ostale obveze stečajne mase	Iznos za period 2016/2023. u EUR
1.	Trošak banke	1.316,14
2.	Trošak knjigovodstvenih usluga	17.158,21
3.	Trošak arhiviranja	5.170,24
4.	Obveze prema državnom proračunu	18.656,58
5.	Trošak javnog bilježnika	442,40
6.	FINA	346,40
7.	Trošak izrade pečata	20,57
8.	Trošak poštarine, te drugi sitni trošak itd..	546,82
9.	Trošak kanc.materijala	3.460,36
10.	Trošak objave u NN	59,73
11.	Trošak održavanja info sustava	83,78
	UKUPNO nastale i podmirene obveze st.mase	47.261,23
12.	Buduće predviđene obveze do zaključenja st.postupka	27.000,00
	UKUPNE NASTALE I PREDVIĐENE OST.OB.ST.MASE	74.261,23

Obveze stečajne mase od broja 1 zaključno s brojem 11. nastale su u dosadašnjem tijeku postupka i podmirene sa računa stečajnog dužnika.

- Ad1) Trošak banke odnose se na troškove vođenja računa sukladno ugovoru sa HPB d.d.
- Ad2) Trošak knjigovodstvenih usluga odnosi se na troškove vođenja knjigovodstva sukladno Ugovoru s knjigovodstvenim servisom,
- Ad3) Trošak arhiviranja odnosi se na trošak arhiviranja dijela dokumentacije koji je već izdvojen, popisan i arhiviran kod Pismohrane d.d. prema ugovor o obavljenim radnjama te računu,
- Ad4) Obveze prema državnom proračunu odnose se na trošak PDV-a kojeg je platio stečajni dužnik u tijeku postupka kao razliku obveze pdv-a i ostvarenog pretporeza,
- Ad5) Trošak javnog bilježnika odnosi se na troškove ovjere potpisa i preslika dokumentacije koja je bila potrebna u tijeku stečaja, koji su direktno knjiženi na troškovima,
- Ad6) Trošak FINE, odnosi se na račune Fine za objavu GFI, certifikata koji su direktno knjiženi na troškovima u klasi 4,
- Ad7) Trošak izrade pečata koji je napravljen u trenutku otvaranja stečaja, sukladno tada važećim zakonskim propisima,
- Ad8) Trošak poštarine i drugi sitni trošak odnose se na troškove iz blagajne za plaćanje sitnih troškova, poštarine preporuke, i sl.
- Ad9) Trošak kancelarijskog materijala odnosi se na račune za nabavljeni kancelarijski materijal u periodu od 2016 – zaključno s listopad 2023. godine, knjiženi na kontima dobavljača,
- Ad 10) Trošak objave u NN za objavu nakon otvaranja stečajnog postupka.
- Ad 11) Trošak održavanja info sustava odnosi se na račun Tehničar d.d radi održavanja informatičkog sustava.

U spisu stečajnog upravitelja te evidenciji knjigovodstvenog servisa nalaze se svi izvodi sa računa stečajnog dužnika, ugovori, računi i ostala dokumentacija iz koje proizlaze gore navedeni troškovi stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase, pa ukoliko bude potrebno na zahtjev stečajnih vjerovnika stečajni upravitelj ih može dostaviti u sudski spis.

Buduće predviđene obveze stečajne mase iskazane su pod **rednim brojem 12.** za koje se predviđa da će nastati do zaključenja stečajnog postupka i to:

- a) trošak knjigovodstvenih usluga te izrada potrebnih financijskih izvještaja koji se predviđa za narednih 8 mjeseci po 250,00 € mjesečno ukupno 2.000 €,
- b) Trošak arhiviranja preostale dokumentacije koja se mora izdvojiti i čuvati prema zakonskim propisima, a koji trošak se predviđa u iznosu od 20.000,00 €,
- c) Ostali troškovi banke, sudske pristojbe zaključenja stečaja, troškovi bilježnika, odvjetnika i drugi troškovi koji se predviđaju u iznosu od 5.000,00 €.

Sukladno gore navedenom ostale obveze stečajne mase iznose 74.261,23 € / 559.521,24 kn, a prodana nekretnina sudjeluju sa 1,766069493 % pa pripadajući iznos troškova koji tereti ovu nekretninu iznosi 1.311,50 € / 9.881,50 kn.

Rekapitulacija indirektnog troška

Red.br.	Vrsta troška	Iznos u kn	Konverzija €
1.	Nagrada i naknada troška st.upravitelja	12.179,30	1.616,47
2.	Ostale obveze stečajne mase	9.881,50	1.311,50
	UKUPNO INDIREKTNI TROŠAK	22.060,80	2.927,97

Rekapitulacija troškova koji terete nekretninu sukladno članku 254. Stečajnog zakona :

	UKUPAN TROŠAK	IZNOS U KN	Konverzija u €
1.	DIREKTNİ TROŠAK	12.943,68	1.717,92
2.	INDIREKTNİ TROŠAK	22.060,79	2.927,97
	UKUPNO	35.004,47	4.645,89

Fiksni tečaj konverzije 7,53450

Stvarni troškovi unovčenja veći od paušalnih 5% vrijednosti unovčene nekretnine, pa se **predlaže sudu odrediti troškove unovčenja u stvarnoj visini od 35.004,47 kn / 4.645,89 €.**

Nastavno na gore navedeno, predlaže se sazivanje ročišta radi razdiobe kupovine na način ukupni iznos ostvarene kupovine 356.006,10 kn / 47.250,13 € umanju za iznos troškova od 35.004,47 kn / 4.645,89 € te da se razlika od 321.001,63 kn / 42.604,24 € isplati u korist razlučnog vjerovnika **BANKA KOVANICA d.d. OIB: 33039197637, iz Varaždina, sukladno upisanom založnom pravu u zemljišnim knjigama.**

Iznos na ime troškova unovčenja od 35.004,47 kn / 4.645,89 € da se uplati u korist računa stečajnog dužnika kod HPB broj: HR 7523900011100942507, s opisom trošak unovčenja.

Stečajna upraviteljica
Anči Bašić dipl.oec.

Privitak: direktni trošak

- FINA poziv za plaćanje, račun i izvod
- Izvod o plaćenim sudskim pristojbama
- Račun odvjetnica Rozita Vidan,