

Nadležni Trgovački sud: **TRGOVAČKI SUD U SPLITU**
Poslovni broj spisa: **1.St-145/2014**
Dužnik: **AKORD d.o.o., u stečaju, Split**
OIB: **46566483708**

Predmet: Obračun troškova unovčenja po čl.254 SZ

U tijek stečajnog postupka utvrđeno je da je stečajni dužnik vlasnik imovine koja se sastojala od nekretnina u Opatiji čiju procjenu i reviziju procjene je izvršila sudska vještakinja za građ. Jasminka Lilić, 04.11.2016. i 14.01.2022. i to kako slijedi:

-Nekretnine upisane u Z.u. 2046, č.z. 522/2, k.o.Volosko

1. etaža E-1, 61/1000, apartman B1-1 u prizemlju zgrade (B-Volosko) s pripadajućom spremom S3 i parkirnim mjestom P6 , ukupne površine 90,37 m2, procjenjena vrijednost: 4.460.000,00 kn (593.383,06 Eura).
2. etaža E-7, 64/1000, apartman B2-3 na I. katu zgrade (B-Volosko) s pripadajućom spremom S5 i parkirnim mjestom P14 , ukupne površine 95,13 m2, procjenjena vrijednost: 5.510.000,00 kn (733.080,87 Eura).

- Zemljište upisano u Z.u. 1144, č.z. 522/17, k.o. Volosko, u naravi dio dvorišta s potpornim zidom, pov.122 m2, procjenjena vrijednost: 117.000,00 kn (15.566,33 Eura).

Ukupna procjenjena vrijednost imovine iznosila je 10.087.000,00 kn (1.342.030,26 Eura)

Na predmetnim nekretninama u 2016. god. bile su upisane hipoteke prema prvenstvenom redu kako slijedi:

Z.U. 2046 u podulošci E-1 i E-7 i Z.u. 1144 k.o.Volosko

- | | |
|--|----------------------|
| 1. Banka Celje d.d., Celje: | na 1.100.000,00 Eur |
| 2. Banka Celje d.d., Celje: | na 6.000.000,00 Eur |
| 3. Banka Celje d.d., Celje: | na 9.000.000,00 Eur |
| 4. Banka Volks d.d., Ljubljana: | na 2.200.000,00 Eur |
| 5. Hypo Alpe-Adria Bank d.d., Ljubljana: | na 10.000.000,00 Eur |
| 6. Hypo Alpe-Adria Bank d.d., Ljubljana: | na 10.000.000,00 Eur |
| 7.REFLEX Zagreb d.o.o. u podulošku E-1 | na 2.377.977,29 kn |

ABANKA d.d. Ljubljana kao pravni sljednik Banka Celje d.d. Celje prijavila je po osnovu upisanih hipoteka/razlučnog prava tražbinu u iznosu 1.521.055,87 kn i ista je u cijelosti priznata.

Sberbank Banka d.d., Ljubljana kao pravi sljednik Bank Volksbank d.d., Ljubljana prijavila je po osnovu upisanih hipoteka/razlučnog prava tražbinu u iznosu 4.379.490,10 kn i ista je u cijelosti priznata.

TCK d.o.o. Ljubljana kao pravni sljednik Hypo Alpe Adria Bank d.d. Ljubljana prijavio je po osnovu upisanih hipoteka/razlučnog prava tražbinu u iznosu 146.610.921,30 kn i ista je u cijelosti priznata.

REFLEX Zagreb d.o.o. prijavio je po osnovu upisane hipoteke/razlučnog prava tražbinu u iznosu 1.156.243,61 kn i ista je u cijelosti priznata.

U tijeku stečajnog postupka pojedini razlučni vjerovnici prodali su svoja razlučna prava trećim osobama koji su došli na njihova mjesta i upisani su danas u Z.U.2046, E-1 i E-7 i Z.U 1144 k.o.Volosko i to kako slijedi:

1. Hipoteka red. br. 3 Banka Celje (sljednik ABANKA) na 9.000.000,00 Eur, nakon više ustupa, danas je upisana sa Z-8562/2021 od 08.03.2021. na Cinotti Kristijana iz Zagreba
2. Hipoteka red. br. 4 Banka Volks d.d. (sljednik Sberbanka) na 2.200.000,00 Eur, ustupom, danas je upisana sa Z-15965/2021 od 10.05.2021. na Svetec Mladena , Jakovlje

Kod ostalih upisanih hipoteka pod red. br. 5, red. br. 6 i red.br. 7 (samo u E-1) nije bilo promjene upisa .

Za hipoteku pod red. br. 1., ABANKA d.d. Ljubljana kao pravni sljednik Banka Celje d.d. Celje, dostavila je JB ovjereno brisovno očitovanje od 19.06.2019. za hipoteku upisanu pod Z-1946/06 na 1.100.00,00 Eur, 1.u redu, kojom se dozvoljava brisanje navedene hipoteke u Z.U.2046, E-1 i E-7 i Z.U. 1144 k.o. Volosko - u privitku.

Za hipoteku pod red. br. 2, NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d., pravni sljednik ABANKA d.d. Ljubljana, pravni sljednik Banka Celje d.d. Celje, dostavila je JB ovjereno brisovno očitovanje br. 417289 BM od 07.04.2022. za hipoteku upisanu pod Z-1451/07 na 6.000.00,00 Eur, 2.u redu, kojom se dozvoljava brisanje navedene hipoteke u Z.U.2046, E-1 i E-7 i Z.U. 1144 k.o. Volosko- u privitku.

-Novi prvenstveni red hipoteka-

Slijedom prethodnih brisovnih očitovanja mijenja se prvenstveni red hipoteka i to kako slijedi:

- Hipoteka pod red.br. 3 na 9.000.000,00 Eur, upisana sa Z-8562/2021 od 08.03.2021. na Cinotti Kristijana iz Zagreba, dolazi na 1. mjesto prvenstvenog reda i sljednik je utvrđene tražbine ABANKA d.d. u iznosu 1.521.055,87 kn.
- Hipoteka pod red. br. 4 na 2.200.000,00 Eur, upisana sa Z- 15965/2021 od 10.05.2021. na Svetec Mladena , Jakovlje, dolazi na 2. mjesto prvenstvenog reda i sljednik je utvrđene tražbine Sberbank d.d. na 4.379.490,10 kn.
- Hipoteke pod red. br. 5 na 10.000.000,00 Eur, upisana sa Z-3675/09 od 17.08.2009. i pod red. br. 6 na 10.000.000,00 Eur, na Hypo-Alpe-Adria-Bank d.d., sljednik TKC d.o.o., dolaze na 3. i 4. mjesto prvenstvenog reda s utvrđenom tražbinom od 146.610.921,30 kn.
- Hipoteka pod red. br. 7 (samo u E-1) na 2.377.977,29 kn, upisana sa Z-4592/10 od 13.09.2010. na REFLEX Zagreb d.o.o. dolazi na 5. mjesto prvenstvenog reda s utvrđenom tražbinom od 1.156.243,61 kn.

Unovčenje imovine po čl. 247 SZ

Rješenjem, br. St-145/2014 od 26.09.2017. određena je prodaja imovine stečajnog dužnika u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka. Na ročištu radi utvrđivanja vrijednosti imovine stečajnog dužnika, održanom 28.01.2022., vjerovnici su se suglasili da se vrijednost imovine stečajnog dužnika utvrdi prema revidiranom procjenbenom elaboratu sudske vještakinje za graditeljstvo Jasminke Lilić od 14.01.2022. Zaključkom br. St-145/2014 od 28.01.2022. utvrđena je vrijednost imovine, način i uvjeti prodaje putem Financijske agencije elektroničkom javnom dražbom.

Predmetna imovina prodana je na prvoj elektronskoj javnoj dražbi i to kako slijedi:

- A. 61/1000 dijela nekretnine (E-1) označene kao k.č.br. 522/2, Z.U. 2016, poduložak 1, k.o. Volosko, OS Rijeka, Zk.odjel Opatija, u naravi zgrada, dvorište, garaža, ukupne površine 1681 m², koji je suvlasnički povezan s posebnim dijelom zgrade označen kao apartman B1-1, u prizemlju zgrade koji se sastoji od hodnika, 2 sobe, 2 kupaoane, kuhinje i blagovaone, dnevnog boravka i terase ukupne površine 78,10 m², s pripatkom spremišta oznake S3 i parkirnog mjesta oznake P6 u podrumu ukupne površine 12,27 m², sveukupne površine 90,37 m², na nacrtu označeno crvenom crtom, rješenjem br. St-145/2014 od 09.05.2022. dosuđena je najboljem ponuditelju, Željku Tomcu, OIB: 20118547859, Maršala Tita 11, Opatija, za kupoprodajnu cijenu od 4.165.000,00 kn. Ponuditelj Željko Tomac je u cijelosti uplatio kupoprodajnu cijenu od 4.165.000,00 kn, uplatama na račun FINA-e : jamčevina od 446.000,00 kn prije početka dražbovanja i 23.05.2022. razlika od 3.719.000,00 kn, prema točki II rješenja o dosudi. Na rješenje o dosudi izjavljena je žalba koju je VTS odbacio kao nedopuštenom, rješenjem posl.br. Pž-2487/2022 od 08.06.2022. Slijedom navedenog rješenje o dosudi od 09.05.2022. postalo je pravomoćno te je Zaključkom br. St-145/2014 od 06.07.2022. prethodno opisana nekretnina data u posjed i vlasništvo kupcu Željku Tomcu.
- B. dio 64/1000, dijela nekretnine (E-7) označene kao k.č.br. 522/2, Z.U. 2016, poduložak 1, k.o. Volosko, OS Rijeka, Zk.odjel Opatija, u naravi zgrada, dvorište, garaža, ukupne površine 1681 m², koji je suvlasnički povezan s posebnim dijelom zgrade označen kao apartman B2-3, na prvom katu zgrade koji se sastoji od hodnika, 2 kupaoane, garderobe, 2 sobe, dnevnog boravka, kuhinje i blagovaone, ukupne površine 82,34 m², s pripatkom spremišta oznake S5 i parkirnog mjesta oznake P14 u podrumu ukupne površine 12,79 m², sveukupne površine 95,13 m², na nacrtu označeno svijetlo plavom kosom crtom, rješenjem br. St-145/2014 od 10.05.2022. dosuđena je najboljem ponuditelju, Mladenu Svetecu, OIB: 71411072930, Dugi Konec 1 c, Igrišće, 10297 Jakovlje, za kupoprodajnu cijenu od 4.452.500,00 kn. Ponuditelj Mladen Svetec je u cijelosti uplatio kupoprodajnu cijenu od 4.452.500,00 kn, prema točki II. rješenja o dosudi te mu je po pravomoćnosti istog, jer nije bilo žalbi, prethodno opisana nekretnina data u posjed i vlasništvo, Zaključkom br. St- 145/2014 od 14.06.2022.
- C. k.č.br. 522/17, u naravi dvorište, pov.122 m², upisano u Z.U. 1144, k.o. Volosko, kod OS Rijeka, Zk odjel Opatija, dosuđena je najboljem ponuditelju, Mladenu Svetecu, OIB: 71411072930, Dugi Konec 1c, Igrišće, 10297 Jakovlje, za kupoprodajnu cijenu od 107.750,00 kn. Ponuditelj Mladen Svetec je u cijelosti uplatio kupoprodajnu cijenu od 107.750,00 kn, prema točki II. rješenja o dosudi te mu je po pravomoćnosti istog, jer nije bilo žalbi, prethodno opisana nekretnina data u posjed i vlasništvo, Zaključkom br. St- 145/2014 od 14.06.2022.

- obračun zatezne kamate po čl. 252 SZ

Ostvarena kupovina/ utržak u iznosu 8.725.250,00 kn, prethodno specificirano, prema veličini utvrđene tražbine 1. i 2. vjerovnika u redu namirenja, prethodno navedeno, dozvoljava primjenu čl. 252 st.1, obračun zatezne kamate od izvještajnog ročišta do prodaje i to kako slijedi:

1. Kristijan Cinotti: utvrđena tražbin 1.521.055,87 kn, glavnica 1.326.505,64 kn, zatezna kamata za fizičke osobe na glavicu od 16.06.2016. do 05.05.2022. iznosi 474.309,72 kn, ukupna tražbina na dan 05.05.2022. iznosi 1.995.365,59 kn (1.521.055,87 + 474.309,72)-obračun u privitku.

Iznos od 1.995.365,59 kn uzima se u obzir kod obračuna troškova po čl. 254 SZ i namirenja ovog razlučnog vjerovnika.

2. Mladen Svetec: utvrđena tražbina 4.379.490,10 kn, glavnica 4.374.505,10 kn (prednik nije prijavio zateznu kamatu do otvaranja stečaja), zatezna kamata za fizičke osobe na glavicu od 16.06.2016. do 05.05.2022. iznosi 1.564.162,43 kn, ukupna tražbina na dan 05.05.2022. iznosi 5.943.652,53 kn (4.379.490,10 + 1.564.162,43)- obračun u privitku.

Iznos od 5.943.652,23 kn uzima se u obzir kod obračuna troškova po čl. 254 SZ i namirenja ovog razlučnog vjerovnika

3. TKC d.o.o.: utvrđena tražbina 146.610.921,30 kn, utržak nedovoljan za obračun zatezne kamate na glavicu, st.3 čl. 252 SZ.

Iznos od 786.231,88 kn (8.725.250,00 – 1.995.365,59 – 5.943.652,53) uzima se u obzir kod obračuna po čl. 254 SZ i namirenje ovog razlučnog vjerovnika.

Obračun troškova po čl. 254 SZ

Sukladno čl. 254 SZ stečajna upraviteljica dostavlja obračun troškova koji terete predmetnu prodaju nekretnina prethodno navedene pod Točkom A., Točkom B. i Točkom C., u iznosu 8.725.250,00 kn , primjenom Čl. 254 st.3 SZ, i to troškovi unovčenja predmetnih razlučnih prava, koji troškovi se određuju paušalno u iznosu od 5% od utška, osim ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši pa se određuju u stvarnoj visini.

U ovom stečajnom postupku stvarno nastali troškovi unovčenja nekretnina su znatno viši od 5 % pa se predlaže odrediti ih prema stvarnim troškovima koje dijelimo na direktne i indirektne prema obračunu kako slijedi:

I. Direktni troškovi:

- Troškovi vještačenja	6.950,00
- FINA trošak elekt.javn.dražb.	1.100,00
- Pričuva	114.771,30
- komu.naknada grad Opatija	12.205,25
- HEP	8.727,44
- voda i odvod smeča Jurdani	16.261,19
Ukupno direktni troškovi:	160.015,18

II. Indirektni troškovi koji nisu u izravnoj vezi s unovčenjem ali su nastali radi ostvarenja cjelokupne stečajne mase i namiruju se iz ostvarene stečajne mase razmjerno ostvarenoj stečajnoj masi prema postotnom učešću ostvarene kupovine za predmetnu imovinu u cjelokupno ostvarenoj stečajnoj masi.

Stečajna masa	Iznos	% udio u steč.masi
Unovčenje nekretnina	8.725.250,00	100
Ukupno unovč.steč.masa.	8.725.250,00	100,00

Sečajna masa ostvarena je predmetnom prodajom nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika , jedina unovčiva imovina, slijedom čega je terete u 100 % iznosu.

1. Troškovi za period 2014-20212.

-kancelar.materijal	3.474,93 kn
-poštarine	1.371,05 kn
-knjigovodst.usluge	32.250,00 kn
-provizija žiro račun	2.745,96 kn
Ukupnoi:	39.841,94 kn

Nagrada privremenom i stečajnom upravitelju prema Uredbi Vlade RH, NN 105/2015

2. Nagrada privremenom stečajnom upravitelju prema Uredbi /15 čl. 4: -privitak obračun

Bruto nagrada:	5.000,00 kn
<u>ZO 7,5% na bruto:</u>	<u>375,00 kn</u>
Ukupni trošak nagr.priv.steč.upr.	5.375,00 kn

3. Nagrada stečajnom upravitelju:

utvrđuje se s osnova vrijedosti unovčene stečajne masa od 8.725.250,00 kn, primjenom postotaka datih u čl. 7 Uredbe, kako slijedi: -privitak obračun

do 100.000 kn	16%	16.000,00 kn	(100.000,00x0,16)
razlika od 100.001-300.000	12%	24.000,00 kn	(200.000,00x0,12)
od 300.001-500.000	10%	20.000,00 kn	(200.000,00x0,10)
od 500.001- 1 milion	8%	40.000,00 kn	(500.000,00x0,08)
od 1.mil,01- 5 miliona	7%	280.000,00 kn	(4.000.000 x0,07)
od 5.mil,01- 8.725.250,00	7%	223.515,00 kn	(3.725.250 x0,06)
Ukupno bruto nagrada		603.515,00 kn	
<u>ZO na bruto nagradu</u>	<u>7,5%</u>	<u>45.263,63 kn</u>	
Ukupni trošak nagrade steč.upravitelja		648.778,63 kn	

Sukladno čl. 94 st.3 stečajni upravitelj ima pravo na naknadu troškova.

4. Naknada troškova steč.upravitelja: - specifikacija i obračun u privitku

- trošak osobno vozilo:	13.180,00 kn
- AC karte:	2.312,00 kn
- dnevnice:	3.390,00 kn
- trošak mobitela/internet- paušal	3.000,00 kn
Ukupno neto:	21.882,00 kn
(koef.prerač.neto u bruto: 1,4430015)	
- ukupni doprinosi iz i na bruto:	12.061,94 kn
Ukupni trošak nakn. troška steč.uprav.:	33.943,94 kn

5. Rezervacija za troškove do zaključenja postupka: 10.000,00 kn

II. Ukupno indirektni troškovi (1+2+3+4+5): 737.939,51 kn

Rekapitulacija obračuna troškova po čl. 254 st.3:

I. Direktni troškovi	160.015,18 kn
II. Indirektni troškovi	737.939,51 kn
Ukupno:	897.954,69 kn

Pozivom na čl. 248 SZ, iz ostvarene kupovine od 8.725.250,00 kn prvo se namiruju troškovi unovčenja iz čl. 254 SZ, a iz preostalog iznosa namiruju se tražbine razlučnih vjerovnika prema redosljedu određenom pravilima ovršnog postupka, i koji troškovi iznose ukupno 897.954,69 kn te preostaje iznos od 7.827.295,31 kn koji se raspodjeljuje razlučnim vjerovnicima prema redosljedu namirenja.

Kako je predmetnom prodajom unovčena cjelokupna imovina stečajnog dužnika koja je predstavljala stečajnu masu i ostvarena je kupovina veća od utvrđenih tražbina razlučnih vjerovnika 1. i 2. u prvenstvenom redu namirenja pa im se obračunala i kamata po čl. 252 SZ, prethodno elaborirano, i kajo su sva tri razlučna vjerovnika koja se namiruju bila upisana na cijeloj prodatoj imovini stečajnog dužnika prema istom prvenstvenom redu, njihovo postotno

terećenje u ukupnim troškovima, odredilo se prema postotnom učešću njihovih tražbina u ostvarenoj stečajnoj masi i to kako slijedi:

Razlučni vjerovnik	Iznos tražbine	% učešće
1. KRISTIJAN CINOTTI	1.995.365,59	22,87
2.MLADEN SVETEC	5.943.652,53	68,12
3.TKC d.o.o.	786.231,88	9,01
Ukupno unovč.steč.masa.	8.725.250,00	100,00

Prema prethodnoj tablici razlučni vjerovnik Kristijan Cinotti, 1. u redu namirenja, tereti se u ukupnim troškovima sa 22,87% , Mladen Svetec, 2. u redu namirenja, tereti se u ukupnim troškovima sa 68,12 % te TKC d.o.o., 3. u redu namirenja, tereti se u ukupnim troškovima sa 9,01 % i to kako slijedi:

- KRISTIJAN CINOTTI tereti se u ukupnim troškovima za iznos od 205.362,24 kn
- MLADEN SVETEC tereti se u ukupnim troškovima za iznos od 611.686,73 kn
- TKC d.o.o. tereti se u ukupnim troškovima za iznos od 80.905,72kn

Po odbitku troškova iz preostalog iznosa od 7.827.295,31 kn namiruju se razlučni vjerovnici kako slijedi:

1. Razlučnom vjerovniku KRISTIJANU CINOTTIJU, prvom u redu, s tražbinom od 1.995.365,59 kn, po odbitku troškova po čl. 254 st.3 u iznosu 205.362,24 kn, preostaje za isplatu iznos od 1.790.003,35 kn, kojom isplatom je ovaj razlučni vjerovnik namiren u cijelosti i kao stečajni vjerovnik II-VIR.

2. Razlučnom vjerovniku MALADENU SVETECU, drugom u redu, s tražbinom od 5.943.652,53 kn, po odbitku troškova po čl. 254 st.3 u iznosu 611.686,73 kn preostaje za isplatu iznos od 5.331.965,80 kn, kojom isplatom je ovaj razlučni vjerovnik namiren u cijelosti i kao stečajni vjerovnik II-VIR.

3. Razlučnom vjerovniku TKC d.o.o., trećem u redu, s dijelomičnom tražbinom od 786.231,88 kn, po odbitku troškova po čl. 254 st.3 u iznosu 80.905,72 kn, preostaje za isplatu iznos od 705.326,16 kn, kojom isplatom je razlučni vjerovnik samo djelomično namiren.

-Privici: kao u tekstu

Stečajna upraviteljica
Ljiljana Poljanić, dipl.oec