

**FANTAZIJA SPORT d.o.o. u stečaju**  
Samobor, Perkovčeva 9  
OIB: 35688333718

Stečajna upraviteljica: Alma Klepac

Ured stečajnog upravitelja:  
Adresa: Zagreb, Putine 4  
Tel: +385 91 4222 547  
E-mail: [alma.klepac@gmail.com](mailto:alma.klepac@gmail.com)

**U Zagrebu, 23. kolovoza 2023. godine**  
**Posl.br. St-874/2013**

## **TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**

**Stečajni sudac Anes Alić**

**Stečajni dužnik:** **FANTAZIJA SPORT d.o.o. u stečaju** iz Samobora, Perkovčeva 9, zastupana po Almi Klepac, stečajnoj upraviteljici,

**Predmet:** Alternativni prijedlog za diobu kupovnine prodane u ovršnom postupku posl.br. Ovr-1653/2018 -obračun troškova

---

I Dana 12. srpnja 2023. godine predan je prijedlog za diobu kupovnine prodane u ovršnom postupku posl.br. Ovr-1653/2018 sa obračunom troškova koji je napravljen samo u odnosu na predmetnu nekretninu iz razloga što je to jedina unovčiva imovina stečajnog dužnika zbog koje se vodi cijeli stečajni postupak.

Naime, za pravo građenja na nekretninama upisanim kod Općinskog suda u Samoboru, zk.ul.br. 6775 i zk.ul. 6773, k.o. Samobor nema zainteresiranih osoba, osobito uzevši u obzir da se radi o pravu građenja koje se temelji na ugovornim uvjetima koji moraju biti ispunjeni, a ne o pravu vlasništva. Napominje se da je jedan od osnovnih uvjeta Ugovora o pravu građenja koji nije ispunjen, plaćanje naknada za pravo građenja. Naknade nisu uopće plaćane, tako da ostvareni svi uvjeti za raskid predmetnog ugovora.

Međutim, kako je dana 15. ožujka 2022. godine doneseno rješenje o prodaji prava građenja, te se očekuje donošenje zaključka o uvjetima prodaje putem Fina-e, alternativno se dostavlja obračun troškova u kojem su troškovi obračunati u postotku u odnosu na vrijednost predmetne prodane nekretnine u ovršnom postupku, te procijenjene vrijednosti za koju stečajna upraviteljica smatra da će pravo građenja prodati u postupku pred Fina-om.

Budući su ostvareni svi uvjeti za raskid Ugovora o pravu građenja bez naknade štete, detaljno obrazloženi u ranijim izvješćima stečajne upraviteljice, ali i u daljnjem dijelu ovog obračuna, te ne postoji mogućnost da netko koristi pravo građenja bez naknadne suglasnosti i dodatnih ugovora sa Gradom Samoborom, stečajna upraviteljica procjenjuje da se pravo građenja neće prodati u postupku pred Fina-om, odnosno da će se eventualno, radi pokušaja stvaranja boljih pozicija u pregovorima, prodati na četvrtoj dražbi za iznos od 1.327,23 eura/10.000,00 kuna,

što je jedan dražbeni korak. Slijedom toga, u alternativni obračun troškova uzeta je u obzir vrijednost prava građenja u iznosu od 1.327,23 eura/10.000,00 kuna.

II U ovršnom postupku koji se vodio pod posl.br. Ovr-1653/2018 pred Općinskim sudom u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru, ovrhovoditelja/razlučnog vjerovnika FANTAZIJA SPORT d.o.o. u stečaju, prodana je nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika i to:

- Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Samoboru, k.č.br. 182, koja u naravi predstavlja LIVADU HELENA ukupne površine 1825 m<sup>2</sup>, zk.ul.br. 1960, k.o. Samobor.

Procijenjena vrijednost nekretnine sukladno procjeni ovlaštenog sudskog vještaka za građevinu g. Hrvoja Balijske iz Zagreba iznosila je 107.770,92 eura/812.000,00 kn. Predmetna nekretnina bila je opterećena razlučnim pravom u korist društva FINESA CREDOS d.o.o., temeljem ovrhe na nekretnini, upisanoj rješenjem Općinskog suda u Samoboru, Zemljišnoknjižnog odjela Samobor, broj: Z-153/13, temeljem prijedloga zaprimljenog dana 14.01.2013. godine

Na drugoj dražbi je razlučni vjerovnik/ovrhovoditelj FINESA CREDOS d.o.o. dao ponudu za kupnju k.č.br. 182 livada Helena, površine 1825 m<sup>2</sup>, zk.ul.br. 1960, k.o. Samobor, za cijenu u iznosu od 53.885,46 eura/406.000,00 kuna, a oslobođen je obveze polaganja kupovnine, tako je sud donio rješenje o dosudi dana 08. srpnja 2021. godine.

Nakon ročišta za diobu kupovnine održanog dana 24. studenog 2021. godine Općinski sud u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru je dana 03. prosinca 2021. godine donio rješenje kojim je, između ostalog, naloženo kupcu/ovrhovoditelju Finesa credos d.o.o. da uplati iznos od 14.021,23 eura/105.642,98 kuna na depozit sud i to na ime troškova unovčenja sukladno čl. 170. Stečajnog zakona iznos od 13.357,49 eura/100.642,00 kuna, a na ime namirenja tražbina koje imaju prioritet po specijalnim propisima iznos od 663,61 eur/5.000,00 kuna.

Temeljem uložene žalbe od strane ovrhovoditelja/razlučnog vjerovnika, Županijski sud u Varaždinu, Stalna služba u Koprivnici, je dana 09. ožujka 2022. godine, donio rješenje posl.br. Gž Ovr-19/2022-2 kojim se uvažava žalba ovrhovoditelja Finesa credos d.d. i u odnosu na njega se ukida rješenje Općinskog suda u Novom Zagrebu, Stalne službe u Samoboru, posl.br. Ovr-1653/2018-61 od dana 03. prosinca 2021. godine, te se predmet vraća sudu prvog stupnja na daljnji postupak.

III. Budući je Općinski sud u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru, dostavio predmetni spis na Trgovački sud radi donošenja rješenja o namirenju sukladno odredbi čl. 164. st. 1. Stečajnog zakona, u nastavku se dostavlja obrazloženi obračun troškova stečajnog postupka koje je dužan namiriti razlučni vjerovnik sukladno članku 170. st.2. Stečajnog zakona.

**Kako je razlučni vjerovnik/ovrhovoditelj na ročištu održanom dana 27. travnja 2021. godine dao ponudu za kupnju k.č.br. 182 livada Helena, površine 1825 m<sup>2</sup>, zk.ul.br. 1960, k.o. Samobor, za cijenu u iznosu od 53.885,46 eura/406.000,00 kuna, a oslobođen je obveze polaganja kupovnine, dužan je po pozivu suda, namiriti troškove sukladno 170. st. 2 Stečajnog zakona.**

S obzirom da je stečajni postupak nad ovršenikom u ovom predmetu otvoren prije 1. rujna 2015. godine, temeljem čl. 441. st. 2. Stečajnog zakona (Narodne novine br. 71/15, u daljnjem tekstu: novi SZ), u ovom postupku primjenjuju se odredbe (ranijeg) Stečajnog zakona (Narodne novine, broj 44/96, 29/99, 129/00, 123/03, 82/06, 116/10, 25/12 i 133/12, dalje: SZ).

Odredba čl. 169. st. 6. i 7. novog SZ-a, propisuje da se prekidaju postupci ovrhe i osiguranja koje su pokrenuli različni vjerovnici, a koji su u tijeku u vrijeme otvaranja stečajnoga postupka. Prekinute postupke ovrhe i osiguranja nastaviti će sud koji vodi stečajni postupak primjenom pravila o unovčenju predmeta na kojima postoji razlučno pravo u stečajnom postupku. Međutim, sukladno odredbi čl. 441. st. 2. novog SZ-a odredbe čl. 169. st. 5.-8. novog SZ-a primjenjuju se na sve postupke u tijeku, osim ako su radnje na koje se odnose započete prije stupanja na snagu tog Zakona.

Kako je u ovom predmetu prva radnja u provedbi ovrhe, u smislu odredbe čl. 80. OZ-a, a to je zabilježba ovrhe u zemljišnoj knjizi, izvršena 14. siječnja 2013. godine, što se može utvrditi uvidom u zemljišnoknjižni izvadak, dakle, prije stupanja na snagu novog SZ-a, to su za postupanje u ovom predmetu važeće odredbe (ranijeg) Stečajnog zakona (Narodne novine, broj 44/96, 29/99, 129/00, 123/03, 82/06, 116/10, 25/12 i 133/12, dalje: SZ), sukladno stavu Vrhovnog suda Republike Hrvatske, izraženom u rješenju poslovni broj Grl-39/16 od 16. veljače 2016. godine.

Stoga u ovom postupku, s obzirom na činjenicu da je ovršenik u stečaju, primjenjuju se odredbe čl. 164 a. st. 1. Stečajnog zakona (Narodne novine, broj 44/96, 29/99, 129/00, 123/03, 82/06, 116/10, 25/12 i 133/12, dalje: SZ), koja odredba propisuje da će ovršni sud, nakon što se unovči stvar ili pravo na kojemu postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi i nakon što iz iznosa ostvarenog prodajom namiri troškove do tada provedenog ovršnog postupka, preostali novac predati stečajnom sucu.

Kako na troškove utvrđivanja tražbine valja primijeniti odredbu čl. 170. st. 2. SZ-a, to je potrebno ovrhovoditelja/razlučnog vjerovnika kao kupca obvezati na plaćanje dijela kupovnine, u skladu s obračunom stečajnog upravitelja. Naime, troškovi unovčenja stvari iz čl. 164. SZ-a, osim troškova koji su u vezi s prodajom, su i svi drugi troškovi koji izravno terete prodanu stvar.

***Skreće se pozornost da ukupna unovčena i neunovčena stečajna masa u ovom obračunu iznosi 55.212,69 eura/416.000,00 kn, od čega se na predmetnu nekretninu odnosi iznos od 53.885,46 eura/406.000,00 kn tj. 97,59 %, a na ostalu neunovčenu imovinu (pravo građenja) iznos od 1.327,23 eura/10.000,00 kuna, odnosno 2,41 % od ukupno unovčene stečajne mase.***

U nastavku donosim popis i analizu stvarno nastalih troškova i ostale obveze stečajne mase prema čl. 170. Stečajnog zakona u kojima različni vjerovnik sudjeluje u 100 % iznosu i to kako slijedi:

1. iznos od po osnovi troškova procjene iznos od 398,17 eura/3.000,00 kuna

Dokaz: ponuda za procjenu vrijednosti nekretnine i procjena

Popis i analiza stvarno nastalih troškova i ostalih obveze stečajne mase prema čl. 170. Stečajnog zakona u kojima različni vjerovnik sudjeluje u postotku od 97,59 % iznosa i to kako slijedi:

1. iznos od 31,74 eura/239,14 kn po osnovi troškova pečata, javnog bilježnika, pristojbi (97,59 % troškova od ukupnog iznosa 32,52 eura/245,00 kn)

Dokaz: računi

2. iznos od 549,57 eura/4.140,74 kn po osnovi troškova platnog prometa, naknada banci za vođenje računa (97,59 % troškova od ukupnog iznosa 563,14 eura/4.243,00 kn)

Dokaz: Ugovor o vođenju računa u Partner banci d.d. iz razloga što stečajni dužnik nema drugih prihoda te će banka naknade naplatiti u cijelosti nakon što sredstva sjednu na račun stečajnog dužnika.

3. iznos od 7.188,59 eura/54.162,45 kn po osnovi troškova knjigovodstva (97,59 % troškova od ukupnog iznosa 7.366,11 eura/55.500,00 kn)

Dokaz: Ugovor o vođenju knjigovodstva od dana otvaranja stečajnog postupka s mjesečnim iznosom od 66,36 eura/500,00 kn. Budući stečajni postupak traje preko devet godina, zaduženje prema knjigovodstvenom uredu iznosi 7.366,11 eura/55.500,00 kuna.

4. iznos od 6.683,37 eura/50.355,85 kn po osnovi troškova bruto nagrade stečajnom upravitelju 97,59 % troškova od ukupnog iznosa 6.848,42 eura/51.599,98 kn)

Što se tiče nagrade stečajnom upravitelju ista je obračunata prema Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade za rad i naknade troškova stečajnim upraviteljima (NN 105/15) (u daljnjem tekstu Uredba) i to sukladno čl. 7 Uredbe.

Sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade za rad i naknade troškova stečajnim upraviteljima (NN br. 105/15) nagrada stečajnom upravitelju obračunava se primjenom tablice vrijednosti unovčene stečajne mase i postotka i to na sljedeći način:

-ukupno unovčena i neunovčena vrijednosti imovine 55.212,69 eura/416.000,00 kn

0-100.000,00 kn	16%	iznos bruto nagrade	16.000,00 kn
100.000,01 kn-300.000,00 kn	12%	iznos bruto nagrade	23.999,99 kn
300.000,01 kn-416.000,00 kn	10%	iznos bruto nagrade	11.599,99 kn

Bruto nagrada stečajnog upravitelja iznosi 6.848,42 eura/51.599,98 kn.

Dakle ukupni stvarno nastali troškovi unovčenja prema čl. 170. st. 2. Stečajnog zakona sada iznose 14.851,44 eura/111.898,17 kn. Naime, od dana donošenja prvog rješenja o namirenju od strane Općinskog suda u Novom Zagrebu, koje je doneseno dana 03. prosinca 2021. godine prošlo je devetnaest mjeseci u kojima svaki mjesec nastaje zaduženje za vođenje knjigovodstva, te za bankovnu naknadu.

**Sukladno iznesenome, sud je dužan pozvati ovrhovoditelja/razlučnog vjerovnika na polaganje dijela kupovnine koji odgovara iznosu troškova troškova unovčenja u iznosu od 14.851,44 eura/111.898,17 kn sve prema specifikaciji kako je gore taksativno naznačeno, a sve sukladno članku 170. Stečajnog zakona.**

III Radi utvrđivanja činjenica da se ovdje ne radi o troškovima ovršnog postupka, već troškovima stečajnog postupka koji se vodi isključivo radi unovčenja predmetne nekretnine kao jedine imovine ovršenika i da ništa drugo ne predstavlja njegovu stečajnu masu, te da je stečajni postupak poseban postupak reguliran Stečajnim zakonom čije je pokretanje osnovni preduvjet da se uopće mogao voditi ovaj ovršni postupak, a koji je doveo do cijelog niza troškova propisanim zakonom detaljno obrazlažem kako slijedi:

a) **Troškovi vođenja knjigovodstva.**

Stečajni dužnik je u stečajnom postupku sukladno odredbi čl. 2. st. 2. Pravilnika o porezu na dobit (NN 95/05, 133/07, 156/08, 146/09, 123/10, 137/11, 61/12, 146/12, 160/13, 12/14, 157/14, 137/15, 1/17, 2/18, 1/19, 1/20, 59/20, 1/21), obveznik poreza na dobit. Temeljem čl. 186. st. 4. Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost (NN 79/13, 85/13-ispravak, 160/13, 35/14, 157/14, 130/15, 1/17, 41/17, 128/17, 1/19, 1/20, 1/21) stečajni dužnik je upisan u registar obveznika PDV-a, tako da postoji obveza podnošenja PDV obrazaca, obveza prijave poreza na dobit, postoji obveza otvaranja računa u banci, izrade žiga. Žig košta, za njega se izdaje račun, kao i za mjesečne naknade banke za vođenje računa, računi se moraju knjižiti, znači moraju se voditi poslovne knjige, moraju se predavati mjesečni obrasci poreznoj upravi, neovisno o tome da li je ovršenik vlasnik zapuštene ledine ili vlasnik nebodera sa 20 katova. Osim toga, knjigovodstveni ured je morao izraditi početnu bilancu stečajnog dužnika zajedno sa cjelokupnom pratećom dokumentacijom, što je jasno navedeno i u izvješćima stečajnog upravitelja o stanju stečajne mase koja izvješća se javno objavljuju.

Stečajni postupak traje od 2014. godine, tako da sukladno zakonskim i podzakonskim propisima koje sud mora primijeniti ovršenik jedino što mora, i što je učinio je dokazati da su troškovi nastali i koliko je njihov iznos, pa je radi navedenog ovršenik dostavio ugovor o vođenju knjigovodstva kako bi se dokazalo da troškovi knjigovodstva postoje i koji je njihov iznos. Troškovi su mogli biti i manji da je ovrhovoditelj koji je ujedno i razlučni vjerovnik u stečajnom postupku pristao na prodaju nekretnine u stečajnom postupku po pravilima ovršnog postupka, o čemu je bio obaviješten putem svog zastupnika na početku stečajnog postupka. Naime, postupak prodaje nekretnina u stečajnom postupku, po pravilima ovršnog postupka odvija se puno brže nego u ovršnom postupku.

b) **Troškovi otvaranja, vođenja i zatvaranja računa u poslovnoj banci**

Nakon otvaranja stečajnog postupka stečajni upravitelj je dužan napraviti pečat te otvoriti račun u poslovnoj banci radi bilo kakvog možebitnog unovačavanja imovine. Prema Ugovoru o otvaranju i vođenju računa svaka poslovna banka obvezuje dužnika na plaćanje naknade za otvaranje, vođenje računa, te zatvaranje računa. To su troškovi stečajnog postupka nužni za vođenje istog i koji se moraju namiriti iz imovine stečajnog dužnika, a u konkretnom slučaju predmetna nekretnina prodana u ovršnom postupku je jedina imovina stečajnog dužnika.

c) **Troškovi procjene vrijednosti nekretnina**

Stečajni upravitelj je dužan nakon otvaranja stečajnog postupka popisati imovinu stečajnog dužnika, napraviti procjenu vrijednosti iste putem ovlaštenog sudskog

vještaka. To je i učinjeno, što je poznato i Naslovnom sudu, jer je dostavljena procjena vrijednosti predmetne nekretnine na sud.

**d) Rad stečajnog upravitelja**

Stečajni upravitelj je dužan nakon otvaranja stečajnog postupka, sukladno odredbama stečajnog zakona, svaka tri mjeseca predavati izvješća o tijeku stečajnog postupka, poduzetim radnjama, troškovima. Dakle, stečajni postupak je otvoren 2014. godine, tako da je lako zaključiti koliko je izvješća napravljeno i predano Trgovačkom sudu u Zagrebu. Po pozivu suda sva izvješća se mogu dostaviti. Uz naprijed navedeno, činjenica da je otvoren stečajni postupak direktno utječe na koeficijent opterećenosti stečajnog upravitelja, koji nije u mogućnosti dobiti novi stečaj dok je otvoren stari stečaj, što direktno utječe na mogućnost ostvarivanja prihoda stečajnog upravitelja koji kao povjerenik suda zbog sveobuhvatnosti posla obavlja to kao jedino zanimanje. Uz naprijed navedeno, razvidno je da je stečajni upravitelj poduzimao brojne radnje radi unovčenja stečajne mase, angažirao knjigovodstveni servis, izradio novi žig, otvorio račun u banci, provjeravao stanje nekretnina koje su predmet ovog postupka, istraživao stanje u zemljišnoj knjizi i katastru, kontaktirao ovrhovoditelja u ovom predmetu, pronalazio potencijalne kupce nekretnina i odgovarao na njihove upite u vezi nekretnine, odgovarao na pozive komunalnih redara, izdavatelja koncesije, podnosio svaka tri mjeseca izvješća o stanju stečajne mase koja su javno objavljena, slao požurnice sudu, te dolazio na ročišta. Nigdje nije propisana obveza da stečajni upravitelj bilježi svaki telefonski razgovor i svaki uvid u zemljišnu knjigu, sudski predmet, stanje računa, knjigovodstvene isprave, međutim, po potrebi se mogu dostaviti sva izvješća stečajnog upravitelja koja su javno objavljena, tako da su poznata i ovrhovoditelju, a iz kojih se uz sve zakonske propise, lako može zaključiti što je sve uradio stečajni upravitelj tijekom više od 9 godina trajanja stečajnog postupka radi

**e) Pravo građenja**

Opreza radi, a s ciljem boljeg razumijanja „vrijednosti“ prava građenja koje „potencijalno“ predstavlja imovinu stečajnog dužnika, naglašavam da je stečajni dužnik nositelj prava građenja temeljem Ugovora o osnivanju prava građenja zaključenog dana 30. prosinca 2008. godine sa Gradom Samoborom na nekretninama upisanim kod Općinskog suda u Samoboru, zk.ul.br. 6775, k.o. Samobor na nekretninama upisanim u zemljišne knjige Općinskog suda u Samoboru, k.o.Samobor, zk.ul. 6773 koju čine: k.č.br. 169/1 , koja u naravi predstavlja ORANICU GRIČ, ukupne površine 2047 m<sup>2</sup>, k.č.br. 174 koja u naravi predstavlja LIVADU GRIČ ukupne površine 1818 m<sup>2</sup>, k.č.br. 175/2 , koja u naravi predstavlja ORANICU SV.HELENA, ukupne površine 1129 m<sup>2</sup>, k.č.br. 176 , koja u naravi predstavlja LIVADU SV.HELENA, ukupne površine 16006 m<sup>2</sup>, k.č.br.177 koja u naravi predstavlja ORANICU U SV.HELENI, ukupne površine 3428 m<sup>2</sup>, k.č.br. 178 koja u naravi predstavlja ORANICU U SV.HELENI, ukupne površine 3908 m<sup>2</sup>, k.č.br. 179 koja u naravi predstavlja ORANICU U SV.HELENI, ukupne površine 2569 m<sup>2</sup>.

Predmetni ugovor zaključen je na 50 godina, te unatoč činjenici da se ne plaća naknada, da nije izgrađen i uređen sportsko rekreativni centar, da na tom mjestu ne postoji nikakva priprema zemljišta, da prema članku 8. Ugovora postoji mogućnost raskida bez naknade, što znači da su ispunjeni svi uvjeti za raskid ugovora bez ikakve štete, Grad Samobor još

uvijek nije raskinuo ugovor. Tijekom prethodnih devet godina, od otvaranja stečajnog postupka nekoliko puta je kontaktiran Grad Samobor radi provjere činjenica, imaju li u planu raskidati predmetni Ugovor, međutim, do današnjeg dana to se nije dogodilo.

U ovršnom postupku koji je započet prije otvaranja stečajnog postupka, a stečajni postupak traje više od devet godina, niti jedna osoba nije pokazala ozbiljan interes za kupnju predmetnog prava građenja, osobito radi činjenice da čak i da netko kupi pravo građenja, upitna je činjenica da li će Grad Samobor uopće dozvoliti prijenos ugovorne strane.

Nadalje, u stečajnom postupku predan je prijedlog za prodaju prava građenja dana 28. prosinca 2021. godine iz razloga što je stečajni dužnik nositelj prava građenja na kojem postoji upisano razlučno pravo u korist CENTAR BANKE d.d. u stečaju, Zagreb, od dana 09.2.2012.godine u iznosu od 20.010.000,00 kuna i mora se, sukladno Stečajnom zakonu, provesti postupak prodaje pred Fina-om, pa tek nakon tog postupka može se predložiti zaključenje stečajnog postupka.

IV Slijedom navedenog, razvidno je da se radi o troškovima stečajnog postupka koji se vodi isključivo radi unovčenja predmetne nekretnine, kao jedine unovčive imovine stečajnog dužnika, a čije je pokretanje i vođenje osnovni preduvjet da se uopće mogao voditi predmetni ovršni postupak, a koji je uzročno posljedično doveo do cijelog niza detaljno obrazloženih troškova nužnih za vođenje stečajnog postupka.

Predmetni troškovi se moraju, sukladno odredbama Stečajnog zakona, namiriti iz cijene postignute prodajom nekretnine jer su isti nastali tijekom vođenja stečajnog postupka, u izravnoj vezi sa nekretninom koja je predmet ovog postupka i bili su nužni u tijeku postupka iz razloga što se, osim Stečajnog zakona, tijekom stečajnog postupka moraju poštivati svi računovodstveni propisi Republike Hrvatske i ostali propisi, te poduzimati sve radnje za očuvanje i održavanje vrijednosti imovine stečajnog dužnika radi unovčenja, a za sve navedene radnje odgovaran je stečajni upravitelj koji ih je dužan poduzimati.