

ARHIMONT d.o.o. u stečaju,
Zagreb, Folnegovićeva 1a,
OIB: 08788167628,

Stečajni upravitelj
Mato Čičak, dipl. oec.

Zagreb, 24. travanj 2024.

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Stalan služba u Karlovcu

**PREDMET : Prijedlog stečajnog upravitelja za namirenje troškova koji terete
nekretninu koja je bile predmet prodaje u ovršnome postupku, sa
pravom odvojenoga namirenja razlučnih vjerovnika**

Imovina stečajnoga dužnika ARHIMONT d.o.o. u stečaju, kao predmet prodaje koja je unovčene pred Trgovačkim sudom u Zagrebu u ovršnom postupku broj Ovr-221/22, koji je ranije vođen pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu broj Ovr-591/15, po prijedlogu ovrhovoditelja RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d., Zagreb, Magazinska cesta 69, OIB:53056966535, bila je upisane u zemljišnoknjižnoj evidenciji Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, k.o. Trnje, kč.br. 81/1, upisano zk.ul.br. 3809, što u naravi čini stambeno-poslovna zgrada br. 1a, 1b, 1c, 55, 55a, 57,59, 59a, Frana Folnegovića-Radnička cesta dvorište i podzemna garaža i to posebni etažni dijelovi:

- a) poduložak 22, 308/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-22) stan oznake ST-A2-1C, koji se nalazi na prvom katu drugog stubišta građevine A (Ulica Frana Folnegovića 1A), površine 93,70 m², a orijentiran je u smjeru jug – istok, kao vlasništvo ovršenika 1/1.
- b) poduložak 492. 69/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-492) garaža oznake G23-2, garaža površine 20,94 m², a nalazi se u podrumu dva, kao vlasništvo ovršenika 1/1.

Na prethodno opisanim nekretninama prijavljeno je razlučno pravo za korist prvo upisanoga razlučnog vjerovnika Raiffeisenbank Austria d.d., Zagreb, Magazinska cesta 69, OIB: 53056966535 u iznosu od 247.301,79 € (ranije 1.863.295,33 kn) i drugo upisanoga razlučnoga vjerovnika Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, OIB: 52634238587, u iznosu od 26.498,94 € (ranije 199.656,25 kn), temeljem upisa knjižnih prava u teretovnicu zemljišno knjižnog uloška 3809 k.o. Trnje (za posebne etažne dijelove: E-22 i E-492) upisanih kod Općinskoga građanskoga suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb (navedeni podaci visine osiguranih tražbina su iz prijavljenih tražbina, dok će se stvarna visina tražbina utvrditi na ročištu za diobu).

3.1. Zaprimljeno 05.12.2008. broj Z-70362/08

Na temelju sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava na nekretninama broj 08025010051 od 02. prosinca 2008., javnobilježnički solemniziranog pod br. Ov 12720/08, uknjižuje se založno pravo za iznos od CHF 316.000,00(slovima: tristo šesnaest tisuća švicarskih franaka) u kunsjoj protuvrijednosti posrednjem tečaju vjerovnika važećem na dan dospijeca, s redovnom kamatom u visini jednomjesečnog LIBORA za CHF plus kamatna marža u visini 5,00 p.p. (pet postotnih poena) godišnje, kamatna marža promjenjiva skladno odlucivjerovnika, sa zateznom kamatom u visini zakonske zatezne kamate određeneza odnose iz trgovačkih ugovora, koja u trenutku sklapanja ovog sporazuma iznosi 17% (sedamnaest posto), godišnje, promjenjiva, odnosno zateznom kamatom u visini redovne kamate ako je ista viša od zakonske zatezne kamate, te sa ostalim pripadajućim kamatama, naknadama, i eventualnim troškovima, sukladno Sporazumu o osiguranju stjecanjem založnog prava na nekretninama broj 08025010051 od 02. prosinca 2008., za korist: RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D., ZAGREB, Petrinjska 59

5.1. Zaprimljeno 04.09.2015. broj Z-32960/15

Temeljem rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Stalne službe u Dugom Selu posl.br.Ovr-9142/15 od 25. kolovoza 2015. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 199.656,25 Kn (slovima: stodevedesetdevettisuća šestopedeset šestkunaidvadesetpetlipa) sa zakonskim zateznim kamatama,te ostalih uvjeta, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 52634238587

Zaključkom Trgovačkoga suda u Zagrebu broj Ovr-221/2022 od 28.02.2023. utvrđena je vrijednost nekretnine u iznosu od 301.413,50 €, te da će se ista prodavati putem elektroničke javne dražbe koju provodi Financijske agencije prema odredbi čl. 247. SZ-a. Postupajući po zaključku suca, stečajni upravitelj je dostavio Financijskoj agenciji zahtjev za prodaju nekretnina u ovršnom postupku, temljem kojega je Financijska agencija na svojim web stranicama objavila poziv za sudjelovanje na elektroničkoj javnoj dražbi (prvu javna dražba) s nadnevkom od 20.06.2023. Datum i vrijeme početka nadmetanja od 30.08.2023., datum i vrijeme završetka nadmetanja 13.09.2023., u 08:59:59, uz početnu cijenu od 301.413,50 €.

Financijska agencija na svojim web stranicama istaknula obavijest da je na prvoj javnoj dražbi bilo valjanih ponuda, te da je nadmetanje završeno, što potvrđuje i uvid na web stranice Financijske agencije da je najviša ponudu iznosila 375.910,13 €. Rješenjem Trgovačkoga suda u Zagrebu broj Ovr-221/2022, od 06. listopada 2023. kupcu IGOR MARTINIĆ Kneza Ljudevita Posavskog 11, Zagreb, OIB:15841965683, dosuđene su nekretnine ovršenika ARHIMONT d.o.o. za projektiranje i nadzor, u stečaju, Zagreb, Folnegovićeva 1a, OIB: 08788167628, upisane u zemljišne knjige u zk.ul.br. br. 3809, k.o. Trnje kod zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu i to: a)22.etaža: 1.stan oznake ST-A2 – 1C i b)492.etaža: 1. garaža oznake G-23-2, u cijelosti vlasništvo ovršenika, za iznos od 375.910,13 €.

Dana 01. ožujka 2024. održano je ročište za namirenje troškova ovršnoga postupka u ovršnom postupku Ovr-221/2022, pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, nakon čega je Sud sa nadnevkom od 22. ožujka 2024. donio rješenje, da se u odnosu na ostvarenu kupovninu u iznosu od 375.910,13 €, sa osnova prodaje nekretnine ovršenik namiruju troškovi ovrhovoditelja Raiffeisenbank Austria d.d. u ukupnom iznosu od 19.364,37 €, a da se preostali iznos kupovnine od 356.545,76 €, doznači na depozitni račun stečajnog predmeta.

Dokaz: Rješenje Trgovačkoga suda u Zagrebu broj Ovr-221/2022 od 22.03.2024.

Zaključak Trgovačkoga suda u Zagrebu broj Ovr-221/2022 od 12.04.2024.

Stečajni upravitelj dostavlja sudu obračun troškova unovčenja predmeta razlučnoga prava (nekretnine), s prijedlogom diobe preostalog iznosa kupovnine, sukladno odredbama čl. 248. i 254. SZ-a.

I) Primici sa osnova unovčenja imovine stečajnoga dužnika

Visina primitaka s osnova unovčenja imovine stečajnoga dužnika ukupno iznosi 375.910,13 €, i to sa osnova unovčenja gore opisane nekretnine u ovršnom postupku sa pravom odvojenoga namirenja razlučnih vjerovnika. Druge imovine stečajnoga dužnika nije bilo za unovčenje.

Tablica 1. Primici ostvareni sa osnova unovčenja stečajne mase

Red.br.	Opis stavke	Iznos u EUR
1.	Primici s osnova unovčenja nekretnine upisane zk.ul.br. 3809, k.č.br. 81/1, k.o. Trnje (E-22 i E-492), sa pravom odvojenoga namirenja razlučni vjerovnika	375.910,13
	Ukupno :	375.910,13

II) Troškovi temeljem čl. 254. st. 1. i 2. SZ-a koje terete nekretninu s osnova unovčenja, koji su iskazani prema visini svoga nastanka

Kako u ovome stečajnome postupku imovinu stečajnoga dužnika čini isključivo gore opisane nekretnine koje su unovčene u stečajnom postupku, u obvezi je namiriti troškove stečajnoga postupka, kako one koji neposredno terete nekretninu (troškove komunalne naknade, električne energije, toplinarstva, te troškove provedbe postupka ovrhe radi predaje imovine koja čini stečajnu masu – bivši zakonski zastupnik nije htio predati nekretninu temeljem naloga stečajnoga suca), tako i opće troškove provedbe stečajnoga postupka (bruto nagrada stečajnoga upravitelja, troškovi vođenja poslovnih knjiga i troškovi platnoga prometa).

Troškovi temeljem čl. 254. st. 3. SZ-a koje terete nekretninu neposredno s osnova unovčenja, koji su iskazani prema visini svoga nastanka prikazani su u tablici 2. ovoga izvješća, kako slijedi.

Tablica 2. Troškovi koje terete nekretninu neposredno s osnova unovčenja

Red. br.	Opis nastalih troškova	Iznos u EUR
1.	Komunalna naknada i naknada za uređenje voda, te naknada za čistoću za poslovni prostor i garažu - fakturira ZG Holding d.o.o. - GSKG - izlist analitički kartica od strane GSKG za redovno zaduženje kao i pokrenute ovrhe	2.846,70
2.	Upravitelj zgrade VMD Servis d.o.o. za pruženu uslugu upravljanja zgradom – izlist analitičke kartice	2.435,95
3.	Presuda Povrv-5915/21 u korist vjerovnika stečajne mase HEP Toplinarstvo d.o.o.	273,39
4.	Ovrha Ovr-47069/2023 – HEP Toplinarstvo d.o.o.	136,92
5.	Ovrha Ovr-108383/22 – Vodoopskrba i odvodnja d.o.o.	144,93
6.	Zagrebački holding d.o.o. – Vodoopskrba i odvodnja d.o.o. - zadužuje za mjesečnoj razini iznos od 41,69 kn/5,53 €	199,19
7.	Usluge odvjetnika radi provedbe predaje nekretnine od strane bivšega zakonskoga zastupnika (prijedlog za ovrhu i druge radnje)	7.265,00
8.	Usluge javnoga bilježnika kod provedbe ovrhe iseljenja i ispražnjenja nekretnine po zaključku ovršnog suda	297,30
9.	Račun bravara za pristupanje deložaciji dana 02.05.2023.	83,00
10.	Materijalni troškovi stečajnoga upravitelja – plaćeni troškovi prema Tonković – Bravar, za rezervacije usluge bravara (02.05.2023. – 84,19 €; 13.06.2022. – 82,95 €)	166,00
	Ukupno:	13.848,38

Napomena:

Doneseno je rješenje o ovrsi od strane Grada Zagreba Klasa:UP/I-363-03/2021-08/0254 od 26.03.2021., a isto potvrđeno od strane Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, rješenjem Klasa: UP/II-363-03/22-13/147 na iznos od 61.936,00 kn/ 8.220,32 €, kao i zakonske kamate od dana dospijeca svakoga pojedinoga iznosa do isplate, sve sa osnova komunalne naknade za razdoblje od 01.05.2011. do 31.08.2019. za poslovni prostor, površine 93,70 m², koji se nalazi na adresi u Zagrebu, Folnegovićeve 1/A.

Dokaz: Rješenje Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine Klasa: UP/II-363-03/22-13/147 od 22.11.2022.

Nedvojbeno je da je ovdje donijeto rješenje o ovrsi nakon što je otvoren stečajni postupak, za tražbine koje su nastale prije otvaranja stečajnoga postupka, što je samo po sebi protuzakonito odredbama Stečajnoga zakona, ali predstavlja potencijalne obveze stečajnoga dužnika, ukoliko bi Grad Zagreb krenu u provedbu gore citiranoga rješenja, što bi naložilo da stečajni upravitelj u ime stečajnoga dužnika uz suglasnost skupštine vjerovnika pokrene protu-ovrhu u odnosu na ovrhovoditelja. (čl. 62. OZ-a)

III) Troškovi temeljem čl. 254. st. 3. SZ-a opći troškovi stečajnoga postupka koji su nastali tijekom provedbe stečajnoga postupka - namiruju se u cijelosti iz kupovnine ostvarene unovčenjem predmetne nekretnine.

Opći troškovi stečajnoga postupka predstavljaju troškovi bruto nagrade stečajnoga upravitelja i privremenoga stečajnoga upravitelja sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrada stečajnim upraviteljima (NN 105/15), te troškovi pruženih usluga vođenja poslovnih knjiga i podnošenja godišnjih financijskih izvješća Poreznoj upravi i Financijskoj agenciji tijekom stečajnoga postupka, kao i nastali materijalni troškovi koji su podmireni od strane stečajnoga upravitelja osobno, kako je sve prikazano u Tablici 2. ovoga podneska.

Tablica 3. Detaljni prikaz opći troškova stečajnoga postupka

Red. br.	Opis troškova	Iznos u EUR
1.	Troškovi Bruto nagrada stečajnoga upravitelja prema odredbama Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrada stečajnim upraviteljima, te Zakona o poreza na dohodak	32.567,54
2.	Troškovi vođenja poslovnih knjiga – završni račun za 2019; 2020., 2021., 2022. i 2023. godinu te po okončanju stečajnoga postupka izrada GFI za MF PU za 2024.godinu (60 mjeseci) (30 € +pdv-mjesečna naknada)	2.250,00
3.	Materijalni troškovi stečajnoga upravitelja – plaćene sudske pristojbe (Ovr-1928/22-OGS ZG – 48,05 €; OGS ZG – 7,83 €), pribavljanje izvadka iz sudskoga registra – 5,49 €, troškovi pošte – 2,07 €	63,41
4.	Predvidivi putni troškovi stečajnoga upravitelja – 3 puta pristupanje na ročište suda – relacija Zagreba-Karlovac-Zagreb (ročište 15.12.2022., ročište za diobu kupovnine, završno ročište)	179,40
5.	Predvidivi troškovi do zaključenja stečajnoga postupka - troškovi platnoga prometa, troškovi zateznih kamata po ovrhama, troškovi zatvaranja računa nakon zaključenja stečajnoga postupka.	120,00
6.	Rješenje o ovrsi RH-MF – sudska pristojba po presudi TSZ broj P-554/23	351,72
7.	Troškovi sudske pristojbe sukladno čl. 25. Uredbe o sudskim pristojbama	148,08
	Ukupno:	35.680,15

Račun stečajnoga dužnika broj IBAN-a: HR60 2484 0081 1353 1937 6, koji je otvoren za provedbu stečajnoga postupka kod Raiffeisenbank Austria d.d., blokiran je za iznos od 765,20 € sa osnova tri ovrhe računa.

Dokaz: Očevidnik neizvršenih osnova za plaćanje za ovršenika ARHIMONT d.o.o. u stečaju

- Obračun nagrade stečajnoga upravitelja

Visina nagrade izračunata je prema čl. 7. Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrada stečajnim upraviteljima (NN 105/15), i iskazana je u bruto iznosu sukladno čl. 15. Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrada stečajnim upraviteljima (NN 105/15), to jest iznosi prije odbitka pripadajućih doprinosa iz osnove, poreza ili drugih naknada.

Tablica 4. Obračun nagrade stečajnoga upravitelja

parametar za izračun nagrade stečajnoga upravitelja – razmjera vrijednosti unovčenja imovine iskazano u kunama (čl. 7. Uredbe)	primije-njeni koeficij.	vrijednost unovčene stečajna masa	nagrada bruto (€/kn)
1	2	3	4 = 2 x 3
do 100.000,00	16 %	100.000,00	16.000,00
od 100.000,01 do 300.000,00	12 %	200.000,00	24.000,00
od 300.000,01 do 500.000,00	10 %	200.000,00	20.000,00
od 500.000,01 do 1.000.000,00	8 %	500.000,00	40.000,00
od 1.000.000,01 do 5.000.000,00 (razlika do 375.910,13 €/ 2.832.294,87 kn)	7 %	1.832.294,82	128.260,64
Ukupno bruto 1:		375.910,13/ 2.832.294,87	30.295,39/ 228.260,64
+ doprinos za zdravstveno osiguranje – 7,5%			2.272,15/ 17.119,55
Ukupno bruto 2:			32.567,54/ 245.380,19

Iznos od 30.567,54 € predstavlja u smislu odredbe čl. 15. Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrada stečajnim upraviteljima (NN 105/15) bruto iznos, to jest iznos prije odbitka pripadajućih doprinosa iz osnovice, poreza ili drugih naknada (bruto1). Kako je kod isplate drugoga dohotka, neophodno sukladno pozitivnim poreznim propisima, obveza obračunati i doprinose na dohodak, a to je kod drugog dohotka, isključivo predstavlja doprinos za zdravstveno osiguranje u iznosu od 7,5% na osnovicu za obračun (bruto1), što u ovome slučaju iznosi $30.567,54 \times 7,5\% = 2.272,15$ €, pa ukupni troškovi nagrade stečajnoga upravitelja (bruto2) iznosi 32.567,54 €.

Prema odredbama čl. 111. Zakona o doprinosima (NN od 84/08 do 143/14) obveznik obračuna i plaćanja doprinosa je isplatitelj primitka, u ovome slučaju stečajni dužnik ARHIMONT d.o.o. u stečaju, o čemu je na isti način zauzeo stav i Visoki trgovački sud RH presudom Pž-7186/2018 od 08.02.2019. Sukladno čl. 7. i čl. 15. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrada stečajnim upraviteljima (NN 105/15), kao i odredbama čl. 39. i 40. Zakona o porezu na dohodak (NN 115/16 do 114/23) iznos od 32.567,54 €, predstavlja ukupni trošak nagrade (bruto1 uvećano za doprinose za zdravstveno osiguranje). Stečajni upravitelj će temeljem odredbi čl. 94. st. 1. SZ-a, zatražiti od stečajnoga suca odobrenje za isplatu nagrade stečajnoga upravitelja u gore obračunatome iznosu.

Tablica 5. Rekapitulacija troškova stečajnoga postupka koji teret stečajnu masu

Red. br.	Opis troškova	Iznos u EUR
1.	Troškovi koji neposredno terete nekretninu	13.848,38
2.	Opći troškovi stečajnoga postupka	35.680,15
Ukupno:		49.528,53

IV) Namirenje razlučnih vjerovnika

Nakon što se od ukupno postignute kupovnine za nekretninu u iznosu od 375.910,13 €, što su namireni troškovi ovršnoga postupka u iznosu od 19.364,37 €, iz preostalog iznosa od 356.545,76 € namire troškovi koji neposredno treće istu, tako i opće troškove, koja je bila predmet javne dražbe u smislu odredbi čl. 254. st. 3. SZ-a, a koji prema prethodno prikazanom izračunu ukupno iznose 49.528,53 €, za namirenje pojedinih razlučnih vjerovnika preostaje iznos od 307.017,23 €.

Tablica 6. Rekapitulacija namirenja iz ostvarene kupovnine

Razlučni vjerovnici prema prvenstvenom redu upisa u zemljišn. knjigama	Tražbina osigurana razlučnim pravom - obavijest o razlučn. pravu	Postignuta kupovnine	Troškovi ovrhe utvrđeni rješenjem suda	Troškovi temeljem čl. 254. SZ	Nominalni iznos za namirenje razlučnih vjerovnika	Postotak namirenja razlučnih vjerovnika
1	2	3	4	5	6=3-(4+5)	7
		375.910,13	19.364,37	49.528,53	307.017,23	
Raiffeisenbank d.d.	247.301,79				-	-
Republika Hrvatska – Ministarstvo financija	26.498,94				-	-

*) Stvarna visina osiguranih tražbina pojedinih razlučnih vjerovnika u trenutku pisanja ovoga izvješća stečajnom upravitelju nije poznata, čija visina tražbine pojedinoga razlučnoga vjerovnika utvrdit na samom ročištu za diobu kupovnine.

V) Prijedlog odluka stečajnoga upravitelja za predloženo ročište

Prema gore iznesenom u ovom izvješću a sve u skladu sa odredbama čl. 248. i 254. SZ-a, stečajni upravitelj

p r e d l a ž e

1. da stečajni sudac sazove ročište za diobu kupovnine ostvarene po osnovu unovčenja gore opisane nekretnine,
2. da nakon održanoga ročišta stečajni sudac donese rješenje o namirenje kojim se namiruju troškovi stečajnoga postupka u iznosu od 49.528,53 €, a koji su detaljno obrazloženi u točki II. i III. ovog izvješća i to sa osnova: troškova koji neposredno treće nekretninu u iznosu od 13.848,38 €, te opći troškovi stečajnoga postupka u iznosu od 35.680,15 €, te da po odbitku troškova stečajnoga postupka utvrđeni sukladno čl. 254. st. 3. SZ-a, za preostali iznos se namiruje razlučni vjerovnici u iznosu od 307.017,23 €,

3. da stečajni sudac donese rješenje kojim se novčana sredstva u iznosu od **49.528,53 €**, s depozitnog računa Suda, uplaćena po osnovu kupovnine od strane ovdje kupca, prenesu na račun stečajnoga dužnika ARHIMONT d.o.o. u stečaju, OIB 08788167628, Zagreb, Zagreb, Folnegovićeve 1a broj IBAN-a: **HR60 2484 0081 1353 1937 6**, otvoren kod Raiffeisenbank d.d.,
4. da stečajni sudac donese Rješenje kojim se preostala novčana sredstva u iznos od 307.017,23 €, isplate u korist razlučnih vjerovnika, prema prvenstvenom redu upisa njihovih prava odvojenoga namirenja na imovini stečajnoga dužnika.

Stečajni upravitelj
Mato Čičak dipl. oec.

Prilog: Račun stečajnoga dužnika broj IBAN-a: HR60 2484 0081 1353 1937 6, koji je otvoren za provedbu stečajnoga postupka kod Raiffeisenbank Austria d.d.