

Stečajna masa iza URAL d.o.o. u stečaju

Kupreška 98, Split,

OIB: 43951273751

TRGOVAČKI SUD U ZADRU

Ul. dr. Franje Tuđmana 35, Zadar

Obračun troškova unovčenja sukladno čl. 254 Stečajnog zakona nastalih prodajom nekretnina opterećenih razlučnim pravom

Stečajni dužnik vlasnik je nekretnina:

- a) 1.) kat. čest. 16/1, zv. Ograde, - bazen površine 65 m², - stambena zgrada površine 141 m², - stambena zgrada površine 126 m², - stambena zgrada površine 202 m², ukupne površine 13.198 m²,
- b) 2.) kat. čest. 16/2, zv. Ograde, u naravi pašnjak površine 400 m²,

sveukupne površine 13.598 m², sve upisano u zk. ul. 4175 k.o. Vrsi i na adresi Vrsi, Put Dundovače 31.

Na imovini iz točke a) i b) postoji upisano razlučno pravo u korist TATIANE MAKSIMOVE iz Austrije, Dorf 64, Hopfgarten in Deferegggen, OIB: 51537269371 u prvom prednosnom redu na iznos od 1.990.842,13 EUR, dok je u drugom prednosnom redu upisano razlučno pravo u korist REPUBLIKE HRVATSKE, MINISTARSTVA PRAVOSUĐA I UPRAVE, OIB:52634238587, na iznos od 348.818,91 EUR. Na temelju Zaključka Trgovačkog suda u Zadru poslovni broj: 2 St-155/2023 od 15. svibnja 2023., zabilježeno je otvaranje skraćenog stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom koji postupak je otvoren rješenjem suda poslovni broj St-622/2021-8 od 31. svibnja 2022. kao i nastavak stečajnog postupak na istim pod brojem Z-14928/2023, dok Rješenja o prodaji nekretnina stečajnog dužnika zabilježeno pod brojem Z-2609/2024, od dana 25.01.2024.

Rješenjem suda poslovni broj St-155/2023-52 od 11. prosinca 2023. određena je prodaja imovine, nekretnina i pokretnina, a koje će se prodavati kao jedinstvena cjelina uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini. Pokretnine stečajnog dužnika nisu opterećene razlučnim pravom.

Vrijednost nekretnina utvrđena je procjenom sudskog vještaka Ivica Vuke, dok je vrijednost pokretnina utvrđena procjenom sudskog vještaka Ivica Ljubičića. Vještak Ivica Vuko je utvrdio da

tržišna vrijednost nekretnina iznosi 929.000,00 EUR, dok je vještak Ivica Ljubičić utvrdio da tržišna vrijednost pokretnina koje se nalaze u nekretninama opterećenih razlučnim pravom iznose 70.628,69 EUR, koji iznos treba uvećati za iznos od 17.657,17 EUR na ime PDV-a, tako da je vrijednost pokretnina utvrđena u ukupnom iznosu od 88.285,86 EUR. Vrijednost cjelokupne imovine stečajnog dužnika (nekretnine i pokretnine) koja se unovčavala utvrđena je u iznosu od ukupno 1.017.285,86 EUR. Navedeni elaborati objavljeni su na e-oglasnoj ploči.

Zaključkom poslovnici broj St-155-2023-60 od 22. veljače 2024. godine naslovni sud je utvrdio početnu prodajnu vrijednost (nekretnine i pokretnine) u iznosu od 1.017.285,86 EUR, te da prodaju imovine provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.

Nakon što je FINA provela prodaju e-dražbom, po završetku prve e-dražbe je dostavila izvještaj o provedenoj dražbi, identifikator nadmetanja 46653, završen dana 05.06.2024. 10:59:59 sati. Prema izvještaju FINE kao važeća, i jedina ponuda, evidentirana je ponuda od ponuditelja TATIANA MAKSIMOVA iz Austrije, Dorf 64, Hopfgarten in Deferegggen, OIB: 51537269371 u iznosu od 762.964,40 EUR.

Razlučni vjerovnik, Tatiana Maksimova, dana 18.6.2024, je u spis dostavio obračun tražbine osigurane razlučnim pravom u odnosu na nekretnine poblize navedene u točki I. izreke predmetnog zaključka, te navodi kako potražuje s osnova tražbine osigurane razlučnim pravom iznos od 1.990,842,12 EUR, te navodi kako ne potražuje zakonske zatezne kamate, te da tražbinu temelji isključivo na glavnici potraživanja.

Nastavno na izjavu razlučnog vjerovnika, kojom je izjavio da kupuje nekretnine stečajnog dužnika, te stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visine utvrđene vrijednosti nekretnine stečajni upravitelj izjavljuje kako je točan obračun tražbine razlučnog vjerovnika.

Također, stečajni upravitelj navodi da tražbina osigurana razlučnim pravom u korist Tatiane Maksimove, nije podmirena od strane stečajnog dužnika, niti djelomično niti u cijelosti.

Odredbom čl. 248 Stečajnog zakona 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. Stečajnog zakona
2. Namiriti tražbine razlučnih vjerovnika prema redoslijedu određenom pravilima Ovršnog zakona,
3. Preostali iznos predati stečajnom upravitelju za namirenje stečajnih vjerovnika.

Odredbama Stečajnog zakona kao i pravnom shvaćanju prihvaćenom na sjednici odjela trgovačkih i drugih sudova održanoj dana 18.03.2019. godine, određeno 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 s unovčenjem stvari ali su nastali radi cjelokupne stečajne mase.

Ad1.) DIREKTNI TROŠKOVI

U nastavku se donosi tablica s popisom direktnih troškova koji skupno terete nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika :

R.BR	OPIS DIREKTNIH TROŠKOVA	IZNOSI DIREKTNIH
1	Vještvo nekretnina , sudski vještak Ivica Vuko	1.750,00 €
2	FINA uplata predujma za e-dražbu	92,91 €
	UKUPNO:	1.842,91 €

Tablica 1.

Račun vještaka Ivice Vuke se dostavlja u privitku, troškovi uplate FINA predujma iznose 371,60 EUR, ali višak preplaćenih sredstava će se tražiti od FINE. Upravitelj putne troškove nije navodio, te se istih odriče.

Ad2.) INDIREKTNI TROŠKOVI

Indirektni troškovi unovčenja nekretnine, obuhvaćaju troškove koji nisu u izravnoj vezi s unovčenjem nekretnine, ali su nastali radi ostvarenja cjelokupne stečajne mase. Indirektni troškovi razmjerno terete prodane nekretnine i pokretnine, pod zalogom, 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.

Prema Tablici 2. unovčene nekretnine, a koje su pod zalogom, sudjeluju u podmirenju indirektnih troškova unovčenja u ukupnom postotku od 90,19 % .

UKUPNO UNOVČENA IMOVINA			
R.BR	OPIS UNOVČENJA	IZNOS	UDIO U UKUPNOM UNOVČENJU
1	Zakupnina od otvaranja stečaja do 6/2024	9.555,00 €	1,24%
2	Unovčenje nekretnina pod zalogom	696.750,00 €	90,19%
3	Unovčenje pokretnina	66.214,40 €	8,57%
	UKUPNO:	772.519,40 €	100,00%

Tablica 2.

U tablici 3. prikazani su svi indirektni troškovi uključujući udio u nagradi i naknadi troškova stečajnog upravitelja, te ostali troškovi stečajnog postupka.

R.BR.	OPIS INDIREKTNIH TROŠKOVA	IZNOS TROŠKA	POSTOTAK SUDJELOVANJA U INDIREKTNIM TROŠKOVIMA	NOVČANI IZNOS SUDJELOVANJA U INDIREKTNIM TROŠKOVIMA
1	Naknade za vođenje poslovnog računa, Podravska banka	207,03 €	90,19%	186,72 €
2	Mjesečne knjigovodstvene usluge od otvaranja stečaja do 6/2024	2.100,00 €	90,19%	1.893,99 €
3	Troškovi arhiviranja dokumentacije	500,00 €	90,19%	450,95 €
4	Bruto nagrada stečajnog upravitelja	56.395,69 €	90,19%	50.863,27 €
5	Doprinosi za zdravstveno osiguranje nagrade stečajnog upravitelja	4.229,68 €	90,19%	3.814,75 €
6	Pristojba za završno ročište	265,45 €	90,19%	239,41 €
7	Izrada pečata društva	16,40 €	90,19%	14,79 €
	UKUPNO:	187.312,30 €		57.463,88 €

Obrazloženje pojedinih troškova:

- troškovi po rednim brojem 2. i 3. se odnose na troškove koja je odobrila skupština vjerovnika na izvještajnom ročištu
- troškovi pod rednim brojem 4. i 5.- Prema Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima, nagrada stečajnom upravitelju određuje se s osnove vrijednosti unovčene stečajne mase, i pritom se primjenjuje tablica propisana člankom 7. Uredbe, što bi u konkretnom slučaju iznosilo 56.395,69 EUR bruto. Na osnovicu od 56.395,69 EUR dodaje se propisanih 7,5% doprinosa za zdravstveno osiguranje što iznosi 4.229,68 EUR. Za osnovicu izračuna nagrade se koristila predmetna imovina obračuna, dok prihodi s osnove mjesečne zakupnine nisu uzeti u obzir.
- Ostali troškovi se odnose na troškove nastale tekućim poslovanjem stečajnog dužnika

Zaključno, indirektni troškovi unovčenja nekretnina koje su opterećene založnim pravom iznose 57.463,88 EUR.

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

- **Direktni troškovi = 1.842,91 EUR**
- **Indirektni troškovi = 57.463,88 EUR**
- **UKUPNI TROŠKOVI = 59.306,79 EUR**

Nastavno na sve gore navedeno i s obzirom na izjavu o prijeboju založnog vjerovnika Tatiane Maksimove i uplaćene jamčevine iste, u iznosu od 101.728,59 EUR, **stečajni upravitelj predlaže Sudu da založnog vjerovnika pozove na plaćanje dodatnog iznosa od 23.792,60 EUR**, a sve kako bi se podmirili svi troškovi koji terete nekretnine opterećene razlučnim pravom.

Naime, **izlicitirana vrijednost pokretnina, a koje nisu opterećene razlučnim pravom, iznosi 66.214,40 EUR**, te za iste založni vjerovnik pokretnina ne može izjaviti prijeboj već za iste mora platiti izlicitiranu, tj. kupovnu vrijednost. Ne uzimanjem u obzir izlicitirane vrijednosti pokretnine, dolazimo do tog da je iz uplaćene jamčevine založnog vjerovnika na raspolaganju iznos od 35.514,19 EUR, dok troškovi koji terete nekretnine sukladno članku 254.SZ iznose 59.306,79 EUR. Iz tog razloga potrebno je pozvati založnog vjerovnika za dodatnim uplatom iznosa od 23.792,60 EUR.

U K.Lukšiću, 1.7.2024

PRIVITAK:

- ukupan promet računu dužnika 2023 i 2024
- dokaz direktnih troškova
- dokaz indirektnih troškova