

Nadležni sud: **Trgovački sud u Varaždinu**
Na poslovni broj: **St-399/2021**
Dužnik: **ZAPREŠIĆ PROJEKT d.o.o. u stečaju**
Zagreb, Debanićeva ulica 15
OIB: 12564989129

PODNEŠAK STEČAJNE UPRAVITELJICE

kojim dostavlja:

- **konačan obračun troškova unovčenja dvije nekretnine koje čine stečajnu masu (stan Novi Vinodolski i nekretnina u Zaprešiću)**
- **prijedlog diobe kupovnine i namirenja razlučnih vjerovnika**

U ovom stečajnom postupku unovčene su obje nekretnine koje čine stečajnu masu, te se ovim podneskom dostavlja konačan obračun troškova unovčenja, prijedlog diobe kupovnine i namirenja razlučnih vjerovnika.

Uvodno se navodi iznos postignute kupovnine i dio kupovnine koji je kupac/razlučni vjerovnik Martin Klapač uplatio na račun Financijske agencije:

a) Stan Novi Vinodolski

Rješenjem o dosudi posl.br. St-399/2021-62 od 27.10.2023. nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Crikvenici, Zemljišnoknjižni odjel Novi Vinodolski, u zk. ul. 5382 k.o. Novi Vinodolski, čkbr. 3894/42 stambena zgrada i dvorište sa 1140 m², 31. suvlasnički dio dužnika: 9776/388166 (dalje: **stan Novi Vinodolski**) je nakon provedene 1. elektroničke dražbe (ID nadmetanja 43201) dosuđena kupcu Martinu Klapaču, Zaprešić, Ulica Miroslava Krleže 55, OIB: 19577386823, za cijenu u iznosu od **105.685,80 EUR** / 796.289,66 kn.

Kupac je kao jedini razlučni vjerovnik koji se namiruje iz prodaje nekretnine oslobođen od plaćanja kupovnine u iznosu od 89.778,56 EUR / 676.436,58 kn. Razlika između kupovnine i iznosa oslobođenja koja iznosi 15.907,24 EUR / 119.853,08 kn, namirena je iz uplaćene jamčevine u iznosu od 7.658,11 EUR / 57.700,03 kn, dok je preostali iznos od 8.249,13 EUR / 62.153,05 kn kupac uplatio na račun Financijske agencije.

Iznos oslobođenja od plaćanja kupovnine utvrđen je prema čl. 107. st. 1. Ovršnog zakona kao iznos za koji se osnovano moglo pretpostaviti da će biti pokriven iznosom koji će mu kao razlučnom vjerovniku pripasti prema rješenju o namirenju. Kupac je uplatio razliku kupovnine, te mu je Zaključkom posl.br. St-399/2021-68 od 27.11.2023. nekretnina predana u posjed.

Zaključno, na posebnom računu Financijske agencije za provedenu dražbu ID 43201, uplaćena su sredstva na ime kupovnine za stan Novi Vinodolski u iznosu od 15.907,24 EUR.

b) Nekretnina u Zaprešiću

Rješenjem o dosudi posl.br. St-399/2021-76 od 19.01.2024. nekretnina u Zaprešiću, Ulica Davora Bašića 10, upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zaprešić, u dva zk. uložka, i to:

- a) zk. ul. 4872 k.o. Zaprešić, i to:
 - čkbr. 5893/2 Ulica Davora Bašića radiona i dvorište površine 1059 m², od čega dvorište s 855 m² i radiona s 204 m²,

- čkbr. 5894 Ulica Davora Bašića poslovna zgrada br. 10 i dvorište površine 1135 m², od čega dvorište s 996 m² i poslovna zgrada br. 10 sa 139 m²,
- čkbr. 5899 Ulica Davora Bašića zgrada i dvorište površine 3877 m², od čega dvorište s 3765 m² i zgrada (opće) sa 112 m²,
ukupna površina 6071 m², vlasništvo dužnika 1/1;

b) zk. ul. 1652 k.o. Zaprešić, i to:

- čkbr. 5895 Livada ul. M. Tita površine 2411 m²,
- čkbr. 5910 pašnjak pri krapinskom mostu površine 189 m²,
ukupna površina 2600 m², vlasništvo dužnika 1/1,

je nakon provedene 3. elektroničke dražbe (ID nadmetanja 44862) dosuđena kupcu Martinu Klapaču, Zaprešić, Ulica Miroslava Krleže 55, OIB: 19577386823, kao cjelina, **za cijenu u iznosu od 806.961,64 EUR**. Kupac je kao prvi razlučni vjerovnik koji se namiruje iz prodaje nekretnine oslobođen od plaćanja kupovnine u iznosu od 697.252,78 EUR. Razlika između postignute kupovnine i iznosa za koji je kupca oslobođen od plaćanja kupovnine u iznosu od 109.708,86 EUR, djelomično je namirena iz sredstava uplaćene jamčevine u iznosu od 84.784,66 EUR, dok je preostali iznos od 24.924,20 EUR kupac uplatio na račun Financijske agencije.

Iznos oslobođenja od plaćanja kupovnine utvrđen je prema čl. 107. st. 2. Ovršnog zakona, obzirom da je tražbina razlučnog vjerovnika za nekretninu upisanu u zk.ul. 4872 k.o. Zaprešić bila manja od postignute kupovnine za iznos od 99.607,33 EUR (razlika između kupovnine u iznosu do 710.817,48 EUR i tražbine razlučnog vjerovnika 611.210,15 EUR), te je kupac, ujedno razlučni vjerovnik, pozvan da pored razmjerno uplaćenog iznosa jamčevine od 74.683,13 EUR, uplati razliku u iznosu od 24.924,20 EUR do postignute kupovnine.

Kupac je uplatio razliku kupovnine, te mu je Zaključkom posl.br. St-399/2021-88 od 27.02.2024. nekretnina predana u posjed.

Zaključno, na posebnom računu Financijske agencije za provedenu dražbu ID 44862, uplaćena su sredstva na ime kupovnine za nekretninu u Zaprešiću u iznosu od 109.708,86 EUR.

KONAČAN OBRAČUN TROŠKOVA UNOVČENJA ZA OBJE NEKRETNINE, PRIJEDLOG DIOBE KUPOVNE I NAMIRENJA RAZLUČNIH VJEROVNIKA

Troškovi koji razmjerno terete unovčenje pojedine nekretnine (razmjerno udjelu u ukupnom unovčenju)

Obzirom da su unovčene obje nekretnine koje čine stečajnu masu, ispunjeni su uvjeti da se predvidiva nagrada stečajnom upravitelju i opći troškovi (knjigovodstvene usluge i naknade banke) rasporede razmjerno na pojedinu nekretninu prema udjelu (postotku) u odnosu na ukupan iznos unovčenja:

	EUR	Udio u unovčenju
Iznos unovčenja nekretnine stan Novi Vinodolski	105.685,80	11,58%
Iznos unovčenja nekretnine u Zaprešiću	806.961,64	88,42%
UKUPNO	912.647,44	100,00%

Udio u ukupnom unovčenju za stan Novi Vinodolski iznosi 11,58%, a za nekretninu u Zaprešiću udio je 88,42%. Ovi postoci primjenjuju se na troškove unovčenja kako bi se dobio razmjerni dio koji tereti unovčenje pojedine nekretnine, kako je prikazano u **Tabeli 1**.

Tabela 1 - Obračun troškova koji se razmjerno dijele na nekretnine prema udjelu u unovčenju

Redni broj	Opis	UKUPNO EUR	Razmjerni dio (11,58%) troškova unovčenja nekretnine - stan Novi Vinodolski	Razmjerni dio (88,42%) troškova unovčenja nekretnine u Zaprešiću
1.	Predvidiva nagrada stečajnom upravitelju	65.376,67	7.570,62	57.806,05
2.	Knjigovodstvene usluge	4.645,36	537,93	4.107,43
3.	Naknade banke	436,36	50,53	385,83
	Ukupni troškovi	70.458,39	8.159,08	62.299,31

Pojašnjenje:

1. Predvidiva nagrada stečajnom upravitelju

Predvidiva nagrada stečajnom upravitelju obračunata je sukladno čl. 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima na osnovicu od 912.647,44 EUR (ukupan iznos unovčenja). Primjenom postotaka na raspone iznosa utvrđene Uredbom, konvertirane u EUR, **bruto iznos nagrade stečajnom upravitelju iznosi 65.376,67 EUR:**

Vrijednost unovčene stečajne mase	Raspon u kn			Raspon u EUR			Nagrada u %	Osnovica za nagradu (EUR)	Iznos nagrade (EUR)
Od	0,00	do	100.000,00	0,00	do	13.272,28	16%	13.272,28	2.123,56
na razliku od	100.000,01	do	300.000,00	13.272,29	do	39.816,84	12%	26.544,56	3.185,35
na razliku od	300.000,01	do	500.000,00	39.816,85	do	66.361,40	10%	26.544,56	2.654,46
na razliku od	500.000,01	do	1.000.000,00	66.361,41	do	132.722,81	8%	66.361,41	5.308,91
na razliku od	1.000.000,01	do	5.000.000,00	132.722,82	do	663.614,04	7%	530.891,23	37.162,39
na razliku od	5.000.000,01	do	10.000.000,00	663.614,05	do	1.327.228,08	6%	249.033,40	14.942,00
								912.647,44	65.376,67

2. Knjigovodstvene usluge

Za vođenje poslovnih knjiga angažiran je LINA PLUS, vl. Nataša Litvić, računovodstveno uslužni obrt, Tarašćice 19, Koprivnica uz mjesečnu naknadu od 1.000,00 kn / 132,72 EUR (800,00 kn / 106,18 EUR uvećano za PDV), kako je navedeno u prihvaćenom izvještaju stečajnog upravitelja sa izvještajnog ročišta. Troškovi knjigovodstva u iznosu od 4.645,36 EUR obračunati su od otvaranja stečajnog postupka 12/2021 do predvidivog zaključenja stečajnog postupka 10/2024 (35 mj. x 132,72 EUR).

3. Naknade banci za vođenje računa

Naknade banci obračunate su u ukupnom iznosu 436,36 EUR, a uključuju dospjele naknade u iznosu 316,36 EUR i rezervaciju od 120,00 EUR do predvidivog zaključenja stečajnog postupka 10/2024.

U nastavku se daje konačan obračun troškova unovčenja pojedine nekretnine, pri čemu se pored direktnih troškova unovčenja, uključuje razmjerni dio troškova prikazan u Tabeli 1, kako bi se dobio ukupan iznos troškova koji tereti unovčenje pojedine nekretnine.

Troškovi unovčenja, prijedlog diobe kupovnine i namirenja razlučnog vjerovnika – nekretnina stan Novi Vinodolski

a) Troškovi unovčenja

Podneskom od 26.10.2023. stečajna upraviteljica je dostavila obračun troškova unovčenja za stan Novi Vinodolski u svrhu određivanja iznosa oslobođenja kupca, ujedno i jedinog razlučnog vjerovnika, od polaganja kupovnine radi donošenja rješenja o dosudi. Podnesku prileži dokumentacija kojom se dokazuju direktni troškovi unovčenja, te se iz tog razloga ponovno ne prilaže uz ovaj podnesak. Kako je tada prodaja druge nekretnine u Zaprešiću bila u tijeku, nije bilo moguće predvidjeti cijenu po kojoj će ista biti unovčena, odnosno postotak u kojem nekretnina u Novom Vinodolskom sudjeluje u ukupnom unovčenju, a koji postotak bi se primijenio za utvrđivanje razmjernog dijela općih troškova. Stoga su u obračun troškova unovčenja nekretnine stan Novi Vinodolski tada bili uključeni svi opći troškovi (knjigovodstvo i naknade banke) koji su nastali ili će nastati do 12/2023 i predvidiva nagrada stečajnom upravitelju obračunata samo na stan Novi Vinodolski umjesto razmjerno na ukupno unovčenje jer taj iznos tada nije bio poznat.

Kako je unovčenje nekretnine u Zaprešiću dovršeno, daje se konačan obračun troškova unovčenja za stan Novi Vinodolski kako je prikazano u **Tabeli 2**.

Tabela 2 – Konačan obračun troškova unovčenja nekretnine – stan Novi Vinodolski

Redni broj	Troškovi unovčenja nekretnine (stan Novi Vinodolski, Zagrebačka 32)	Iznos (EUR)
1.	Predvidiva nagrada stečajnom upravitelju (11,56% ukupne nagrade – prema Tabeli 1)	7.570,62
2.	Putni troškovi stečajnog upravitelja	330,80
3.	Trošak procjene vrijednosti nekretnine	530,89
4.	Trošak jedne održane dražbe FINA	92,91
5.	Režije - fiksna naknada za vodu	220,76
6.	Knjigovodstvene usluge (razmjerni dio 11,58% - prema Tabeli 1)	537,93
7.	Naknade banke (razmjerni dio 11,58% - prema Tabeli 1)	50,43
	Ukupni troškovi	9.334,44

b) Prijedlog diobe kupovnine i namirenja razlučnog vjerovnika

Kupac Martin Klapač, Zaprešić, Ulica Miroslava Krleže 55, OIB: 19577386823, ujedno je i jedini razlučni vjerovnik koji ima pravo namirenja iz nekretnine. Prema podnesku razlučnog vjerovnika od 12.07.2023., njegova tražbina na dan otvaranja stečajnog postupka, temeljem Ugovora o založnom pravu od 01.06.2005., iznosila je 506.541,21 EUR.

Prema prethodno navedenom konačnom obračunu, troškovi unovčenja iznose 9.334,44 EUR, kako je navedeno u Tabeli 2.

Kupovina iznosi 105.685,80 EUR.

Kupac Martin Klapač, ujedno prvi razlučni vjerovnik, prema Rješenju o dosudi nije oslobođen od polaganja kupovnine u iznosu od 15.907,24 EUR, te se ovaj iznos nalazi na posebnom računu Financijske agencije za provedenu dražbu pod identifikatorom ID 43201 (uplaćena jamčevina u iznosu od 7,658,11 EUR i dodatna uplata kupca 8.249,13 EUR prema Rješenju o dosudi)

Prijedlog diobe kupovnine i namirenja razlučnog vjerovnika:

	Nekretnina stan Novi Vinodolski, Zagrebačka 32 – iznosi u EUR
Postignuta kupovna	105.685,80

PRIJEDLOG DIOBE KUPOVNINE - NAMIRENJA:

Troškovi unovčenja nekretnine prema Tabeli 2	9.334,44
Namirenje razlučnog vjerovnika M. Klapača (prijeboj)	96.351,36
Ukupno:	105.685,80

Iznos koji je kupac/razlučni vjerovnik M. Klapač uplatio na račun Financijske agencije prema rješenju o dosudi	15.907,24
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------

Nalog Financijskoj agenciji za prijenos dijela kupovnine uplaćene za dražbu ID 43201

Isplata na račun stečajnog dužnika za troškove unovčenja	9.334,44
Isplata na račun razlučnog vjerovnika M. Klapač (povrat previše uplaćenih troškova prema konačnom obračunu)	6.572,80

Ukupno isplata: 15.907,24

Slijedom navedenog predlaže se rješenjem o namirenju odrediti diobu kupovnine kako slijedi:

Iz kupovnine ostvarene prodajom nekretnine stečajnog dužnika upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Crikvenici, Zemljišnoknjižni odjel Novi Vinodolski, u zk. ul. 5382 k.o. Novi Vinodolski, čkbr. 3894/42 stambena zgrada i dvorište sa 1140 m², 31. suvlasnički dio dužnika: 9776/388166, u iznosu od 105.685,80 EUR (identifikator nadmetanja ID: 43201),

namiruju se:

- troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava u iznosu od 9.334,44 EUR
- tražbina razlučnog vjerovnika Martin Klapač, Zaprešić, Ulica Miroslava Krleže 55, OIB: 19577386823, i to djelomično u iznosu od 96.351,36 EUR (prijebojem).

Nalaže se Financijskoj agenciji da iznos od 15.907,24 EUR koji je uplaćen na ime kupovnine u dražbi sa ID nadmetanja 43201 (jamčevina u iznosu 7.658,11 EUR i razlika u iznosu od 8.249,13 EUR prema Rješenju o dosudi posl.br. St-399/2021-62 od 27.10.2023.) prenese na:

- račun stečajnog dužnika ZAPREŠIĆ PROJEKT d.o.o. u stečaju broj HR1123900011101310416, i to iznos od 9.334,44 EUR na ime troškova unovčenja predmeta sa razlučnim pravom
- račun kupca Martin Klapač, Zaprešić, Ulica Miroslava Krleže 55, OIB: 19577386823, broj HR792360000324654, i to iznos od 6.572,80 EUR na ime povrata više uplaćenih troškova prema konačnom obračunu.

Troškovi unovčenja, prijedlog diobe kupovnine i namirenja razlučnih vjerovnika – nekretnina u Zaprešiću

a) Troškovi unovčenja - ukupni

Nekretnina u Zaprešiću unovčena je kao cjelina (jedan predmet prodaja) za cijenu u iznosu od 806.961,64 EUR, a **ukupni troškovi unovčenja iznose 93.523,79 EUR, kako je prikazano u Tabeli 3.** Troškovi unovčenja uključuju troškove koji se razmjerno dijele na ovu nekretninu prema udjelu u unovčenju (navedeni u Tabeli 1 - 88,42% - troškovi r.br. 1., 8. i 9.) i troškove koji direktno terete unovčenje ove nekretnine. Direktni troškovi pod rednim brojem 4., 5., 6. i 7. dokumentirani su izvodima otvorenih stavaka i računima u prilogu ovog podneska.

Tabela 3 – Konačan obračun troškova unovčenja nekretnine – nekretnina u Zaprešiću

Redni broj	Troškovi unovčenja nekretnine u Zaprešiću (zk.ul. 4872 i zk.ul.1652 k.o. Zaprešić)	Ukupno EUR
1.	Predvidiva nagrada stečajnom upravitelju (88,42% ukupne nagrade prema Tabeli 1)	57.806,05
2.	Trošak procjene vrijednosti nekretnine	895,88
3.	Trošak tri održane dražbe FINA	278,72
4.	Komunalna naknada Grad Zaprešić	14.692,48
5.	Režije - HEP Plin	10.403,59
6.	Režije - Gradska plinara Zagreb	4.900,91
7.	Troškovi javnog bilježnika - promjena općih podataka (naziva vlasnika) na nekretnini	52,91
8.	Knjigovodstvene usluge (88,42% ukupnih troškova knjigovodstva prema Tabeli 1)	4.107,43
9.	Naknade banke (88,42% ukupnih naknada banke prema Tabeli 1)	385,83
	Ukupni troškovi	93.523,79

b) Troškovi unovčenja – pojedinačno po zk.ulošku

Nekretnina u Zaprešiću unovčena je kao jedan predmet prodaje, a upisana je u dva zk. uložka, i to:

- a) zk. ul. 4872 k.o. Zaprešić, čkbr. 5893/2, čkbr. 5894 i čkbr. 5899
- b) zk. ul. 1652 k.o. Zaprešić, čkbr. 5895 i 5910

Nekretnina je opterećena razlučnim pravima, time da su založna prava u ova dva zk.uloška različito upisana:

Na zk.ul. 4872 pod točkom a) upisano je založno pravo u korist razlučnih vjerovnika, i to Martina Klapača, Zaprešić, Ulica Miroslava Krleže 55, OIB: 19577386823, Republike Hrvatske, Ministarstva financija, Porezne uprave te ALLIANZ HRVATSKA d.d., Zagreb, Heinzelova 10, OIB: 23759810849.

Na zk.ul. 1652 pod točkom b) upisano je založno pravo u korist razlučnog vjerovnika Martina Klapača, Zaprešić, Ulica Miroslava Krleže 55, OIB: 19577386823.

Zbog navedenog je potrebno prvo odrediti postignutu kupovninu za pojedini zk. uložak, a nakon toga ukupne troškove unovčenja nekretnine u Zaprešiću, navedene u Tabeli 3, raspodijeliti na dva zk. uložka.

Određivanje postignute kupovnine za pojedini zk. uložak

Postignuta kupovna za pojedini zk. uložak utvrđena je na način da je prvo izračunat udio pojedinog zk. uložka u ukupnoj utvrđenoj vrijednosti (procjeni), a nakon toga je taj postotak primijenjen na postignutu kupovninu.

Zaključkom o prodaji posl.br. St-399/2021-49 od 11.04.2023. vrijednost nekretnine utvrđena je u iznosu od 847.846,57 EUR / 6.388.100,00 kn prema Elaboratu o procjeni vrijednosti nekretnine od 31.01.2022. koji je izradio Stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjenu nekretnina Aleksandar Samac, dipl.ing.građ. (Arsing d.o.o. Varaždin). U Elaboratu o procjeni vrijednosti iskazana je pojedinačna vrijednost svih čestica upisanih u zk.ul 4872 i zk.ul. 1652, kako bi se kod unovčenja mogla utvrditi postignuta kupovna po zk. ulošcima, kako slijedi:

Zk. uložak	Utvrđena vrijednost (kn)	Utvrđena vrijednost (EUR)	Udio
zk.ul. 4872 k.o. Zaprešić	5.627.000,00	746.831,24	88,09%
zk.ul. 1652 k.o. Zaprešić	761.100,00	101.015,33	11,91%
Ukupno	6.388.100,00	847.846,57	100,00%

Slijedom navedenog, utvrđena vrijednost dijela nekretnine upisane u **zk.ul. 4872** iznosi 746.831,24 EUR / 5.627.000,00 kn i čini **88,09% utvrđene vrijednosti**, dok vrijednost dijela nekretnine upisane u **zk.ul. 1652** iznosi 101.015,33 EUR / 761.100,00 kn i čini **11,91% utvrđene vrijednosti**, kako to proizlazi iz sažetka procjene/utvrđene vrijednosti.

Nekretnina je nakon provedene 3. elektroničke dražbe (ID nadmetanja 44862), Rješenjem o dosudi posl.br. St-399/2021-76 od 19.01.2024. dosuđena kupcu Martinu Klapaču, Zaprešić, Ulica Miroslava Krlježe 55, OIB: 19577386823, kao cjelina, **za cijenu od 806.961,64 EUR**.

Udio/postotak vrijednosti pojedinog ZK uložka u utvrđenoj vrijednosti, primijenjen je na iznos postignute kupovnine, kako bi se dobio iznos postignute kupovnine po pojedinom zk. ulošku, kako je prikazano u tabeli u nastavku:

Postignuta kupovna po ZK ulošcima	Postignuta kupovna (EUR)	Udio ZK uložka
zk.ul. 4872 k.o. Zaprešić	710.817,48	88,09%
zk.ul. 1652 k.o. Zaprešić	96.144,16	11,91%
Ukupno	806.961,64	100,00%

Slijedom navedenog **postignuta kupovna za dio nekretnine upisane u zk.ul. 4872 k.o. Zaprešić iznosi 710.817,48 EUR** (88,09% kupovnine), dok **postignuta kupovna za dio nekretnine upisane u zk.ul. 1652 iznosi 96.144,16 EUR** (11,91% kupovnine).

Ukupni troškovi unovčenja nekretnine u Zaprešiću iznose 93.523,79 EUR i podijeljeni su na zk. uloške razmjerno prema udjelu u postignutoj kupovni (88,09% zk.ul. 4872 i 11,91% zk.ul. 1652), osim troškova pod rednim brojem 4., 5. i 6. koji se odnose na poslovnu zgradu i pomoćne objekte izgrađene na čkbr. 5893/2, čkbr. 5894 i čkbr. 5899 upisanim u zk.ul. 4872 i direktno terete unovčenje tog dijela nekretnine.

Troškovi unovčenja dijela nekretnine u Zaprešiću upisane u zk.ul. 4872 iznose 85.957,75 EUR, dok troškovi unovčenja preostalog dijela nekretnine upisanog u zk.ul. 1652 iznose 7.566,04 EUR, kako je prikazano u Tabeli 4.

Tabela 4 – Troškovi unovčenja nekretnine u Zaprešiću po zk. ulošcima

Redni broj	Troškovi unovčenja nekretnine u Zaprešiću	Ukupno EUR (Tabela 3)	Troškovi unovčenja zk.ul. 4872 k.o. Zaprešić (88,09% ukupnih troškova)	Troškovi unovčenja zk.ul. 1652 k.o. Zaprešić (11,91% ukupnih troškova)
1.	Predvidiva nagrada stečajnom upravitelju	57.806,05	50.921,35	6.884,70
2.	Trošak procjene vrijednosti nekretnine	895,88	789,18	106,70
3.	Trošak tri održane dražbe FINA	278,72	245,52	33,20
4.	Komunalna naknada Grad Zaprešić	14.692,48	14.692,48	
5.	Režije - HEP Plin	10.403,59	10.403,59	
6.	Režije - Gradska plinara Zagreb	4.900,91	4.900,91	
7.	Troškovi javnog bilježnika - promjena općih podataka (naziva vlasnika) na nekretnini	52,91	46,60	6,30
8.	Knjigovodstvene usluge	4.107,43	3.618,23	489,19
9.	Naknade banke	385,83	339,88	45,95
	Ukupni troškovi	93.523,79	85.957,75	7.566,04

b) Prijedlog diobe kupovnine i namirenja razlučnog vjerovnika

Razlučna prava i iznosi tražbina razlučnih vjerovnika

Tražbine razlučnih vjerovnika prema redoslijedu namirenja:

a) na nekretninama upisanim u zk.ul. 4872 k.o. Zaprešić:

1. Martin Klapač - iznos tražbine 614.720,81 EUR na dan donošenja rješenja o dosudi 19.01.2024. temeljem Ugovora o založnom pravu od 09.08.2007. koji je solemniziran po javnom bilježniku Ivanu Adžija iz Zaprešića pod brojem: OV-21984-2007 dana 13.08.2007. u iznosu od 2.190.000,00 kuna sa zateznom kamatom po dospeljuću.

Napomena: Prema podnesku razlučnog vjerovnika od 14.12.2023. tražbina je na isti dan iznosila ukupno 611.210,15 EUR i u tom iznosu je uzeta u obzir kod izračuna oslobođenja od plaćanja kupovnine i donošenja rješenja o dosudi. Razlučni vjerovnik je stečajnoj upraviteljici dostavio obračun zatezne kamate na iznos glavnice 290.662,95 EUR (2.190.000,00 kuna) od 15.12.2023. do 19.01.2024. (do dana donošenja rješenja o dosudi), a prema kojem obračunu zatezna kamata iznosi 3.510,66 EUR. Stoga ukupna tražbina na dan donošenja rješenja o dosudi iznosi 614.720,81 EUR (611.210,15 EUR uvećano za zateznu kamatu 3.510,66 EUR).

2. RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava – iznos tražbine 1.757.248,90 kn / 233.227,01 EUR prema prijavi razlučnog vjerovnika na dan otvaranja stečajnog postupka, temeljem Rješenja Klasa: UP/I-415-0/09-0/41, Urbroj: 513-07-01-15-09-2 od 18.rujna 2009. i Rješenja o osiguranju OS u Zaprešiću br, Ovr-865/09-3 od 02. studenog 2009.

3. ALLIANZ HRVATSKA d.d. – iznos tražbine 795.524,78 kn / 105.584,28 EUR prema prijavi razlučnog vjerovnika na dan otvaranja stečajnog postupka, temeljem Rješenja o ovrsi OS u Zaprešiću broj Ovr-994/09 od 25. studenog 2009.

b) na nekretninama upisanim u zk.ul. 1652 k.o. Zaprešić:

Martin Klapač - jedini razlučni vjerovnik sa iznosom tražbine 410.189,85 EUR temeljem Ugovora o založnom pravu od 01.06.2005., koji je solemniziran po javnom bilježniku Ivanu Adžija iz Zaprešića pod brojem: OU-299-2005 dana 03.06.2005.

***Napomena:** Tražbina je prema prijavi razlučnog vjerovnika na dan otvaranja stečajnog postupka iznosila 506.541,12 EUR, a umanjena je za iznos od 96.351,36 EUR za koji će biti namirena iz unovčenja stana u Novom Vinodolskom na kojem je bilo upisano razlučno pravo po istom osnovu.*

Prijedlog diobe kupovnine i namirenja razlučnih vjerovnika

Nekretnina u Zaprešiću prodana je za cijenu od 806.961,64 EUR, od čega postignuta kupovna za dio nekretnine upisane u zk.ul. 4872 k.o. Zaprešić iznosi 710.817,48 EUR (88,09% kupovnine), dok postignuta kupovna za dio nekretnine upisane u zk.ul. 1652 iznosi 96.144,16 EUR (11,91% kupovnine).

Kupac Martin Klapač, ujedno prvi razlučni vjerovnik, prema Rješenju o dosudi nije oslobođen od polaganja kupovnine u iznosu od 109.708,86 EUR, te se ovaj iznos nalazi na posebnoj računu Financijske agencije za provedenu dražbu pod identifikatorom ID 44862 (uplaćena jamčevina u iznosu od 84.784,66 EUR i dodatna uplata kupca 24.924,20 EUR prema Rješenju o ovrši), što po dijelovima nekretnine iznosi kako slijedi:

Dio kupovnine koji je kupac uplatio na račun Financijske agencije	Ukupno uplaćeno EUR	Uplaćeno EUR za dio nekretnine upisan u zk.ul. 4872	Uplaćeno EUR za dio nekretnine upisan u zk.ul. 1652
Uplaćena jamčevina	84.784,66	74.683,13	10.101,53
Uplaćeno prema rješenju o dosudi	24.924,20	24.924,20	0,00
Ukupno uplaćeno	109.708,86	99.607,33	10.101,53

Iznos za koji nije oslobođen od plaćanja kupovnine utvrđen je prema čl. 107. st. 2. Ovršnog zakona, obzirom da je tražbina razlučnog vjerovnika za nekretninu upisanu u zk.ul. 4872 k.o. Zaprešić bila manja od postignute kupovnine za iznos od 99.607,33 EUR (razlika između kupovnine u iznosu do 710.817,48 EUR i tražbine razlučnog vjerovnika 611.210,15 EUR prema stanju na dan 14.12.2023.), te je kupac, ujedno razlučni vjerovnik, pozvan da pored razmjerno uplaćenog iznosa jamčevine od 74.683,13 EUR, uplati razliku u iznosu od 24.924,20 EUR.

Sukladno prethodno navedenom izračunu kupovnine, troškova, razlučnih prava i iznosa tražbina razlučnih vjerovnika po pojedinom zk ulošku, predlaže se dioba kupovnine prema tabeli u nastavku. Napominje se da se iz postignute kupovnine za dio nekretnine upisan u zk.ul.4782 osim tražbine prvog razlučnog vjerovnika Martina Klapača u iznosu od 614.720,81 EUR, i to prijebojem, namiruje i tražbina razlučnog vjerovnika RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava u drugom redu prvenstva u iznosu od 10.138,92 EUR isplatom na račun koji će vjerovnik odrediti i dostaviti u spis.

Prijedlog diobe kupovnine za nekretninu u Zaprešiću

	Ukupno nekretnina u Zaprešiću EUR	Dio nekretnine upisan u zk.ul. 4872 k.o. Zaprešić EUR	Dio nekretnine upisan u zk.ul. 1652 k.o. Zaprešić EUR
Postignuta kupovina	806.961,64	710.817,48	96.144,16

PRIJEDLOG DIOBE KUPOVNINE - NAMIRENJA:

Troškovi unovčenja – navedeni u Tabeli 4	93.523,79	85.957,75	7.566,04
Namirenje razlučnog vjerovnika M. Klapača (prijeboj)	703.298,93	614.720,81	88.578,12
Namirenje razlučnog vjerovnika RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava – 2. red na zk.ul.4872	10.138,92	10.138,92	0
Ukupno:	806.961,64	710.817,48	96.144,16

Dio kupovnine koji je kupac/razlučni vjerovnik M. Klapač uplatio na račun Financijske agencije prema rješenju o dosudi	109.708,86	99.607,33	10.101,53
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------	------------------	------------------

Nalog Financijskoj agenciji za prijenos dijela uplaćene kupovnine za dražbu ID 44862:

Isplata na račun stečajnog dužnika za troškove unovčenja	93.523,79	85.957,75	7.566,04
Isplata na račun razlučnog vjerovnika M. Klapač (povrat previše uplaćenih sredstava prema konačnom obračunu)	6.046,15	3.510,66	2.535,49
Isplata na račun razlučnog vjerovnika Porezna uprava	10.138,92	10.138,92	
Ukupno isplata:	109.708,86	99.607,33	10.101,53

Slijedom navedenog predlaže se rješenjem o namirenju odrediti diobu kupovnine kako slijedi:

Iz kupovnine ostvarene prodajom nekretnine stečajnog dužnika u Zaprešiću, Ulica Davora Bašića 10, u ukupnom iznosu od 806.961,64 eura (identifikator nadmetanja ID: 44862), upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zaprešić, u dva zk. uloška, i to:

a) zk. ul. 4872 k.o. Zaprešić, i to:

- čkbr. 5893/2 Ulica Davora Bašića radiona i dvorište površine 1059 m2, od čega dvorište s 855 m2 i radiona s 204 m2,
 - čkbr. 5894 Ulica Davora Bašića poslovna zgrada br. 10 i dvorište površine 1135 m2, od čega dvorište s 996 m2 i poslovna zgrada br. 10 sa 139 m2,
 - čkbr. 5899 Ulica Davora Bašića zgrada i dvorište površine 3877 m2, od čega dvorište s 3765 m2 i zgrada (opće) sa 112 m2,
- ukupna površina 6071 m2;

b) zk. ul. 1652 k.o. Zaprešić, i to:

- čkbr. 5895 Livada ul. M. Tita površine 2411 m2,
 - čkbr. 5910 pašnjak pri krapinskom mostu površine 189 m2,
- ukupna površina 2600 m2,

namiruju se:

- troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava u iznosu od 93.523,79 EUR
- tražbina razlučnog vjerovnika Martin Klapač, Zaprešić, Ulica Miroslava Krleže 55, OIB: 19577386823 u ukupnom iznosu od 703.298,93 EUR (prijebojem), od čega se tražbina po osnovu razlučnog prava na nekretnini upisanoj u zk. ul. 4872 k.o. Zaprešić namiruje u cijelosti u iznosu od 614.720,81 EUR, dok se tražbina po osnovu razlučnog prava na nekretnini upisanoj u zk. ul. 1652 k.o. Zaprešić namiruje djelomično u iznosu od 88.578,12 EUR
- tražbina razlučnog vjerovnika Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, OIB: 18683136487, i to djelomično u iznosu od 10.138,92 EUR po osnovi razlučnog prava na nekretnini upisanoj u zk. ul. 4872 k.o. Zaprešić

Nalaže se Financijskoj agenciji da sredstva sa računa jamčevina i kupovna u iznosu od 109.708,86 EUR, uplaćenih za predmetnu nekretninu unovčenu pod identifikatorom nadmetanja ID 44862 (jamčevina u iznosu 84.784,66 EUR i razlika u iznosu od 24.924,20 EUR prema Rješenju o dosudi posl.br. St-399/2021-76 od 19.01.2024.) prenese na:

- račun stečajnog dužnika ZAPREŠIĆ PROJEKT d.o.o. u stečaju broj HR1123900011101310416, i to iznos od 93.523,79 EUR na ime troškova unovčenja predmeta sa razlučnim pravom
- račun razlučnog vjerovnika Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, OIB: 18683136487 koji će vjerovnik naknadno dostaviti, i to iznos od 10.138,92 EUR na ime namirenja razlučnog vjerovnika
- račun kupca Martin Klapač, Zaprešić, Ulica Miroslava Krleže 55, OIB: 19577386823, broj HR792360000324654, i to iznos od 6.046,15 EUR na ime povrata više uplaćenih sredstava prema konačnom obračunu.

Predlaže se sudu odrediti ročište za diobu kupovnine ostvarene prodajom nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika, i to nekretnine stan u Novom Vinodolskom i nekretnine u Zaprešiću, te na isto pozvati različite vjerovnike.

Stečajna upraviteljica
Sanja Janči

U Čakovcu, 08.08.2024.

Prilog:

Računi i izvodi otvorenih stavaka za dokumentiranje troškova navedenih u Tabeli 3 pod rednim brojem 4., 5., 6. i 7.