

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Zagreb, 12.06.2025.g.

Na posl.br.: **St-1585/2021**

Stečajni dužnik: ADRIADIESEL GREEN ENERGY d.o.o. u stečaju, OIB:94339825674

PREDMET: Obračun troškova sukladno članku 254. Stečajnog zakona (Nekretnine B)

Nekretnine stečajnog dužnika prodane su putem elektroničke javne dražbe čime je unovčen dio stečajne mase. Obzirom na ostvarenu kupoprodajnu cijenu obračunavaju se troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava sukladno čl. 254. Stečajnog zakona.

Troškovi unovčenja stvari iz članka 247. Stečajnog zakona su osim troškova koji su u vezi s prodajom (procjena nekretnine, oglas o prodaji, itd.), i svi drugi troškovi koji izravno terete prodanu stvar. Troškovi koji nisu u izravnoj vezi s unovčenjem stvari na kojima postoji razlučno pravo, ali su kao opći troškovi nastali radi cjelokupne stečajne mase, namiruju se iz cijene postignute prodajom stvari razmjerno vrijednosti stvari na kojoj postoji razlučno pravo u odnosu na ostalu stečajnu masu i namiruju se u okviru troškova unovčenja stvari iz čl. 254. u vezi s člankom 247. SZ.

Nekretnina stečajnog dužnika upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Karlovcu, Zemljišnoknjižni odjel Karlovac, i to: 1. k.č.br. 1485, MALA ŠVARČA, INDUSTRIJSKA ZGRADA, NADSTREŠNICA, NADSTREŠNICA, ukupne površine 2162 m², upisane u zk.ul.br. 1818, k.o. Mala Švarča 1 (ranije upisana kao k.č.br. 370/8 u zk.ul.br. 922, k.o. Mala Švarča) prodana je na trećoj elektroničkoj javnoj dražbi za iznos od 187.113,05 eura. **(Nekretnina A)**

Nekretnine stečajnog dužnika upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Karlovcu, Zemljišnoknjižni odjel Karlovac, i to: k.č.br. 1481, MALA ŠVARČA, ŠUMA, INDUSTRIJSKA ZGRADA, NADSTREŠNICA, ukupne površine 2035 m², upisane u zk.ul.br. 1815, k.o. Mala Švarča 1 (ranije k.č.br. 370/25 upisane u zk.ul.br. 935, k.o. Mala Švarča); k.č.br. 48/33, MUMLICA, ŠUMA, (prije MUMLICA, IND. ZGRADA, DVORIŠTE) ukupne površine 1089 m², (prije 1092 m²), zk.ul.br. 3, k.o. Mala Švarča (ranije k.č.br. 370/27, ukupne površine 319 čhv, upisane u zk.ul.br. 982, k.o. Mala Švarča) i k.č.br. 48/1, BIČ, ŠUMA, ukupne površine prije 13673 m², (prije 15086 m²), zk.ul.br. 2, k.o. Mala Švarča (ranije k.č.br. 370/12, ŠUMA, površine 1425 čhv, upisane u zk.ul.br. 1234, k.o. Mala Švarča) prodane su na trećoj elektroničkoj javnoj dražbi za iznos od 49.650,35 eura. **(Nekretnine B)**

Pokretnine su unovčene za iznos od 18.125,00 eura. Temeljem ugovora o zakupu nekretnina naplaćen je iznos od 4.500,00 eura.

Stečajna masa unovčena je u ukupnom iznosu od 259.388,40 eura, od čega udio ostvaren unovčenjem Nekretnine B u ukupnim prihodima predstavlja 19,14 %.

Trošak unovčenja Nekretnine B odnosno stvarno nastali troškovi koji terete nekretninu iznose kako slijedi:

Izravni troškovi

Predujam za pokriće troškova prodaje nekretnine elektroničkom javnom dražbom	278,70 eur
Procjena vrijednosti nekretnine	2.500,00 eur
Komunalna naknada	7.640,63 eur
Naknada za uređenje voda	839,84 eur
Geo-kom d.o.o. (geodet)	1.490,61 eur

Neizravni troškovi

Trošak računovodstva (razmjerno 19,14 %)	928,52 eur
Trošak nagrade stečajnom upravitelju (razmjerno 19,14 %)	4.490,37 eur
Trošak plaća radnika (članak 155. SZ (razmjerno 19,14%))	11.627,96 eur
Trošak vođenja računa kod banke (razmjerno 19,14 %)	95,70 eur
Obveze prema radnicima nakon otvaranja stečajnog postupka za plaće i naknade (razmjerno 19,14%)	13.858,49 eur
Obveze prema radnicima nakon otvaranja stečajnog postupka za otpremnine (razmjerno 19,14%)	32.230,26 eur

Što ukupno čini iznos od

75.981,08 eura

Obrazloženje

Troškovi koji izravno terete prodanu stvar

Trošak Financijske agencije za provođenje elektroničkih javnih dražbi iskazan je u računu broj 175-0425-000259 pod točkom 1.

Procjenu vrijednosti nekretnina sačinilo je društvo Centar akcija d.o.o. prema računu broj 56-1-2 iz kojeg je vidljivo da trošak procjene vrijednosti Nekretnina B iznosi 2.500,00 eura. Procjena vrijednosti nekretnine bila je podloga za utvrđenje vrijednosti nekretnine u stečajnom postupku.

U postupku obnove zemljišne knjige k.o. Mala Švarča koji se vodio pred zemljišnoknjižnim odjelom Općinskog suda u Karlovcu predloženi su upisi novoosnovanih čestica koje su površinom bile manje od dotadašnjih upisa u zemljišnu knjigu. Stoga je stečajni upravitelj podnio prigovore takvim upisima i zatražio od ovlaštenog geodeta da izračuna stvarnu površinu čestica u vlasništvu stečajnog dužnika. Račun društva Geo-kom d.o.o. broj 173/1/3 odnosi se na trošak geodeta za izračun stvarnih površina nekretnina u postupku obnove zemljišne knjige k.o. Mala Švarča. Račun u iznosu od 1.987,50 eura se odnosi na sve četiri čestice pa na konkretne čestice otpada iznos od 1.490,61 eura.

Komunalna naknada i naknada za uređenje voda obračunavane su zajednički za Nekretninu A i Nekretnine B. Iz zemljišnoknjižnih izvadaka proizlazi kako se u naravi radi o industrijskim zgradama, nadržstrešnicama, dvorištu i šumama.

Iz rješenja Grada Karlovca, Upravnog odjela za komunalno gospodarstvo, klasa: UP/I-363-03/23-02/236, UR.BR.: 2133-1-07-03/02-23-1 proizlazi da stečajnom dužniku kao obvezniku godišnji iznos komunalne naknade po m² za poslovni prostor iznosi 1,561 m², a za građevinsko zemljište koje služi obavljanju poslovne djelatnosti iznosi 0,156 eura/m².

Slijedom iznesenog, iznos komunalne naknade za Nekretninu B za razdoblje od 01.01.2023. do 31.05.2025. iznosi 7.640,63 eura.

Iz rješenja Hrvatskih voda, klasa: UP/I-325-10/23-05/23555, UR.BR.: 374-3111-2-23-1 proizlazi da je stečajnom dužniku kao obvezniku određen mjesečni iznos naknade za uređenje voda po m2 za poslovni prostor u iznosu od 0,03982 eur/m2/mj, a za otvoreni poslovni prostor u iznosu od 0,01327 eur/m2/god.

Iznos naknade za uređenje voda za Nekretninu B za razdoblje od 01.01.2023. do 31.05.2025. iznosi 839,84 eura.

Troškovi koji su kao opći nastali radi cjelokupne stečajne mase

Člankom 155. Stečajnog zakona propisano je da u troškove stečajnoga postupka pripadaju: tražbine neisplaćenih plaća radnika u bruto iznosu utvrđene u stečajnom postupku koje su veće od tri neisplaćene plaće koje radnik ostvaruje prema posebnom propisu, a najviše do iznosa tri neisplaćene minimalne plaće u Republici Hrvatskoj, nagrade i izdaci stečajnog upravitelja, stečajnoga upravitelja i članova odbora vjerovnika i troškovi vođenja knjigovodstveno-računovodstvenih usluga.

Trošak računovodstva odnosi se na pružanje usluga računovodstva i prema računu društva Fiscalis d.o.o. broj 385-FIS-1 iznose 4.851,25 eura, a 19,14% od navedenog iznosa je 928,52 euro.

Nagrada stečajnom upravitelju obračunava se sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade za rad i naknade troškova stečajnim upraviteljima primjenom tablice vrijednosti unovčene stečajne mase i postotka i to na sljedeći način:

Ukupno unovčena vrijednost imovine		254.888,40 eura.
Do 13.272,28 eur	16% iznos bruto nagrade	2.123,56 eur
Od 13.272,28 eur – 39.816,84 eur	12% iznos bruto nagrade	3.185,35 eur
Od 39.816,84 eur – 66.361,40 eur	10% iznos bruto nagrade	2.654,46 eur
Od 66.361,40 eur – 132.722,81 eur	8% iznos bruto nagrade	5.308,91 eur
Od 132.722,81 eur – 254.888,40 eur	7% iznos bruto nagrade	8.551,59 eur

Bruto nagrada stečajnog upravitelja iznosi 21.823,87 eura. Stečajnu masu terete svi doprinosi, odnosno i bruto 2 koji u konkretnom slučaju iznosi 1.636,79 eura. Dakle, nagrada stečajnom upravitelju iznosi sveukupno 23.460,66 eura. Stoga, Nekretninu B tereti iznos od 4.490,37 eura.

Stečajni upravitelj je poduzeo sve zakonom propisane radnje. U ovom stečajnom postupku ispitano je 95 tražbina, od kojih se čak 89 odnosi na potraživanja prvog višeg isplatnog reda. Stečajni upravitelj je donio odluke o otkazu ugovora o radu, obračunao potraživanja radnika, dostavio im zakonom propisane potvrde o trajanju radnog odnosa i obavljenim poslovima, stečajni upravitelj je svakom radniku dostavio obračun njegovog potraživanja s uputom za postupanje u slučaju neslaganja i uputom za ostvarenje prava pred Agencijom za osiguranje radničkih tražbina, po uplatama Agencije izvršio je plaćanja radnicima, te komunicirao s Agencijom radi usuglašavanja iznosa koje je potrebno isplatiti radnicima, regulirao odjavu radnika sa zdravstvenog i mirovinskog osiguranja, pristupio na adresu stečajnog dužnika radi utvrđenja pokretnina i nekretnina stečajnog dužnika, dao nalog za izradu procjena vrijednosti pokretnina i nekretnina, nakon donošenja odluke skupštine vjerovnika o načinu unovčenja pokretnina oglašavao prodaju te sklopio ugovor o kupoprodaji s najboljim ponuditeljem, zastupao stečajnog dužnika u postupku obnove zemljišne knjige k.o. Mala Švarča, nakon što je utvrdio da je površina nekretnina koja se predlaže upisati u obnovi manja od dosadašnjeg upisa, podnio

prigovore te angažirao geodeta radi izmjere stvarnog stanja, podnio prijedlog za prodaju nekretnina, ugovorio zakup dijela nekretnina i naplatio potraživanje po osnovi zakupnine, zastupao stečajnog dužnika u sudskim postupcima, pristupio na ročišta i sudske radnje i stečajnom i parničnim postupcima..

Kao što je prethodno navedeno, zakonom je propisano da u troškove stečajnog postupka spadaju tražbine neisplaćenih plaća radnika u bruto iznosu utvrđene u stečajnom postupku koje su veće od tri neisplaćene plaće koje radnik ostvaruje prema posebnom propisu, a najviše do iznosa tri neisplaćene minimalne plaće u Republici Hrvatskoj.

Kao prilog 1 ovog obračuna dostavlja se tablica sa pregledom tražbina radnika koje su utvrđene u stečajnom postupku, a kojima su priznata prava po posebnom propisu – Zakonu o osiguranju radničkih tražbina u slučaju stečaja poslodavca. U tablici je po radniku iskazan iznos bruto plaće u zaštićenom razdoblju, iznos isplaćen od strane Agencije za osiguranje radničkih tražbina, te razlika.

Slijedom iznesenog trošak po navedenoj osnovi iznosi ukupno 60.752,19 eura od čega 19,14 % iznosi 11.627,96 eura.

Osim tražbina radnika iz članka 155. koje su zakonom propisane kao troškovi stečajnog postupka, u ovom predmetu nastale su i druge obveze stečajne mase koje terete cjelokupnu stečajnu masu, a odnose se na plaće radnika nakon otvaranja stečajnog postupka i otpremnine radnicima kojima je radni odnos prestao nakon otvaranja stečajnog postupka. Člankom 191. stavkom 7. Stečajnog zakona propisano je da se plaće i ostala primanja iz radnoga odnosa na koja je pravo nastalo nakon otvaranja stečajnoga postupka namiruju kao obveze stečajne mase.

Prilog 2 podneska čine tablice koje su sastavni dio Izvješća o primicima, porezu na dohodak i prirezu za obvezna osiguranja za razdoblje nakon otvaranja stečajnog postupka iz kojeg proizlazi kako su obveze prema radnicima pojedinačno naznačenima u tablicama iznose 72.405,92 eura.

Konačno, obveze stečajne mase predstavljaju i otpremnine radnicima kojima je radni odnos prestao nakon otvaranja stečajnog postupka. Kao prilog 3 dostavlja se tablica sa popisom radnika iz koje proizlazi kako otpremnine iznose ukupno 168.392,19 eura, od čega 19,14% iznosi 32.230,26 eura.

Na temelju svega iznesenog predlaže se za troškove unovčenja predmeta razlučnog prava – Nekretnine B izdvojiti cjelokupni iznos ostvaren unovčenjem nekretnine.

Stečajni upravitelj