

RAMGRAD d.o.o. u stečaju
ZAGREB, Vranovina 30
OIB: 39725255356

Zagreb, 22. srpnja 2020.g.

TRGOVAČKOM SUDU U ZAGREBU
Na br. 46. St-169/2014

**PRIJEDLOG STEČAJNOG UPRAVITELJA ZA OBRAČUN TROŠKOVA (čl. 254 SZ) I
NAMIRENJE RAZLUČNOG VJEROVNIKA IZ KUPOVNINA POLUČENIH
PRODAJOM NEKRETNOSTI STEČAJNOG DUŽNIKA U OVRŠNOM POSTUPKU**
Ovr-887/2017 Općinskog suda u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru

Pretežiti dio nekretnosti u vlasništvu stečajnog dužnika bio je izložen unovčenju u ovršnom postupku (pokrenut prije otvaranja stečajnog postupka) Ovr-887/2017 Općinskog suda u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru. Do dana sastavljanja ovog prijedloga u označenom ovršnom postupku unovčen je tek dio nekretnosti koje su bile predmet ovrhe, dok je u odnosu na dio nekretnosti ovrha obustavljena, a u odnosu na dio nekretnosti donijete su odluke o odgodi ovrhe, odnosno odgodi 1. javne dražbe. Na traženje razlučnog vjerovnika na skupštini vjerovnika održanoj dana 10. srpnja 2020.g., stečajni upravitelj pristupio je izradi prijedloga za obračun troškova i namirenje osigurane tražbine razlučnog vjerovnika, iako nisu unovčene sve nekretnosti stečajnog dužnika, pa će za potrebe izrade obračuna stečajni upravitelj u odnosu na vrijednost neunovčenih nekretnosti biti prisiljen koristiti metodu procjene.

Prema podacima iz ovršnog spisa Ovr-887/2017 Općinskog suda u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru, kao i podataka koji su sadržani u predmetnom stečajnom spisu, u označenom ovršnom postupku unovčene su nekretnosti u ukupnoj vrijednosti od 4.403.861,00 kn, no kako je kupac dva garažna mjesta na lokaciji Sv. Nedelja kao ovrhovoditelj (IKS FENSTER d.o.o. Sesvete) oslobođen od plaćanja kupovnine, u stečajnu masu prihodovana su novčana sredstva u ukupnom iznosu od 4.363.651,00 kn (nalaze se na depozitnom računu Trgovačkog suda u Zagrebu) koja su predmet ovog obračuna.

Prema tablicama razlučnih vjerovnika i prema stanju upisa u zemljišnoj knjizi, prvi razlučni vjerovnik koji polaže pravo na namirenje iz kupovnine polučene prodajom svih označenih nekretnosti jest izvorno VENETO BANKA d.d. Zagreb, no prema podacima s kojima raspolaže stečajni upravitelj, nakon višekratnih prijenosa osigurane tražbine u trenutku sastavljanja ovog prijedloga razlučni vjerovnik je, prema dokumentaciji koju je po punomoćniku dostavio u stečajni spis:

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. sa sjedištem u Italiji, 80133 Napoli, Via Santa Brigada 39, porezni broj: 05828330638

Kako bi se oni troškovi provedbe stečajnog postupka, koji su nastali radi cjelokupne stečajne mase (opći troškovi) i koji se namiruju razmjerno vrijednosti stvari u odnosu na ostalu stečajnu masu (primjerice: troškovi knjigovodstva stečajnog dužnika, trošak nagrade stečajnom upravitelju, materijalni troškovi ureda stečajnog upravitelja, čuvanje i arhiviranje propisane dokumentacije, bankarski troškovi otvaranja, održavanja i zatvaranja računa i bankarske naknade i provizije i sl.) namirili pravično, na teret svih razlučnih vjerovnika i nekretnina, to je stečajni upravitelj prisiljen koristiti se metodom procjene (pri čemu je uzeo u obzir i ishod unovčenja onih nekretnina stečajnog dužnika koje su već unovčene) koja se temelji na pretpostavci, da će preostale, neunovčene nekretnine biti unovčene po početnim cijenama na prvim dražbama, odnosno za iznos od ukupno 3.931.259,70 kn (Prilog 1, kao da su unovčene po početnim cijenama na prvim dražbama).

Kako, slijedom prethodno iznijetoga, udio vrijednosti nekretnina koje su predmet ovog prijedloga stečajnog upravitelja (unovčene u ovršnom postupku Ovr-887/2014 Općinskog suda u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru za iznos od ukupno 4.363.651,00 kn) predstavljaju razmjer od 53,1% u odnosu na ostalu stečajnu masu (neunovčenu, vrijednost utvrđena procjenom da će biti unovčene na 1. dražbama u ovršnom postupku odn. 1. elektroničkim javnim dražbama FINA, za iznos od ukupno 3.931.259,70 kuna, što predstavlja razmjer od 46,9%), to će stečajni upravitelj nastavno predložiti, da se opisani opći troškovi, nastali radi cjelokupne stečajne mase, namire sukladno utvrđenom razmjeru.

Slijedi, da na depozitnom računu Trgovačkog suda u Zagrebu, na kojem su kolektirana novčana sredstva polučena prodajom onih nekretnina koje su do sada unovčene u označenom ovršnom postupku, postoji ukupni novčani iznos, prikupljen po osnovi plaćenih kupovina od 4.363.651,00 kuna.

Prema odredbi čl. 248 Stečajnog zakona, stečajni sudac će, nakon što u stečajnom postupku unovči stvar na kojoj postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi, iz iznosa ostvarenog prodajom:

- 1- namiriti troškove unovčenja obračunate prema pravilima iz čl. 254 SZ
- 2- namiriti tražbine razlučnih vjerovnika prema redoslijedu predviđenom pravilima ovršnog postupka, i
- 3- preostali iznos predati stečajnom upravitelju za namirenje stečajnih vjerovnika.

Prije ostalog, stečajni upravitelj ukazuje, kako za stečajnog dužnika, odn. za stečajnu masu unovčenjem nekretnina nije nastalo nikakvo porezno opterećenje (**porez na dodanu vrijednost, PDV 25%**), jer je promet predmetnih nekretnina oslobođen od plaćanja PDV-a temeljem čl. 40 st. 1 toč. j Zakona o PDV-u (kada su kupci fizičke osobe), ili pak primijenom instituta tzv. prijenosa porezne obveze prema čl. 75 st. 3 toč. c Zakona o PDV-u (kupci pravne osobe, trgovačka društva u sustavu PDV-a).

Stečajni upravitelj sačinio je i ovom prijedlogu prilaže, obračun troškova unovčenja prema pravilima iz čl. 254 SZ, u koji obračun nije uvršten trošak iz **čl. 254 st. 2 SZ**, određen paušalno 5% od utška, kakvo pravno shvaćanje je izrazio Visoki trgovački sud RH u pravnom shvaćanju prihvaćenom na sjednici Odjela trgovačkih i drugih sporova održanoj 18. ožujka 2019.g.

Troškovi unovčenja predmeta razlučnoga prava (**čl. 254 st. 3 SZ**) obračunati su prema stvarno nastalim troškovima, jer ovi znatno premašuju propisani paušal od 5% od utška, te iznose ukupno **441.041,60 kuna**. Svi troškovi i ostale obveze stečajne mase specificirani su u pregledu koji prileži ovom izvješću i odgovarajuće dokumentirani (Prilozi 2 - 6).

Slijedom iznijetoga i sadržanog u priloženom pregledu - obračunu sa pripadajućom dokumentacijom (Prilozi 2 - 6), stečajni upravitelj predlaže, da stečajni sudac ukupni iznos troškova i ostalih obveza stečajne mase, **sveukupno 441.041,60 kn** namiri iz utška koji iznosi ukupno 4.363.651,00 kn, i to na način da označeni iznos troškova sa depozitnog računa Trgovačkog suda u Zagrebu prenese **na račun stečajnog dužnika RAMGRAD d.o.o. u stečaju Zagreb, IBAN: HR97 2340 0091 1900 2212 8 kod Privredne banke Zagreb d.d. Zagreb.**

Za namirenje tražbina razlučnih vjerovnika preostaje iznos od 3.922.609,40 kn.

Tražbine razlučnih vjerovnika namiruju se prema redoslijedu predviđenom pravilima ovršnog postupka, koja su sadržana u odredbama čl. 111 – 118 Ovršnog zakona, dakle po prednosnom redu, odn. po redu stjecanja založnog/razlučnog prava. U konkretnom slučaju radi se o samo jednom razlučnom vjerovniku u odnosu na čiju tražbinu osiguranu na nekretnini, upisom u zemljišnu knjigu, a s obzirom na veličinu osigurane tražbine i ukupni iznos polučen prodajom nekretnina, postoji mogućnost, i to samo djelomičnog, namirenja osigurane tražbine, a to je prvoupisani razlučni vjerovnik, izvorno VENETO BANKA d.d. Zagreb, a nakon višekratnih ustupanja tražbine i osiguranja te promjene naziva/tvrtke AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A iz Italije, 80133 Napoli, Via Santa Brigada 39, porezni broj: 05828330638. (Tablica svih razlučnih vjerovnika priložena je izvješću stečajnog upravitelja od 23. lipnja 2014.g. za ispitno i izvještajno ročište održano 02. srpnja 2014.g.)

Kako preostali raspoloživi iznos kupovnine, nakon podmirenje troškova i ostalih obveza stečajne mase u iznosu od **3.922.609,40 kn** dostaje tek za djelomično namirenje osigurane tražbine **prvooznačenog razlučnog vjerovnika AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., Italija, 80133 Napoli, Via Santa Brigada 39, porezni broj: 05828330638**, stečajni upravitelj shodno predlaže, da se cjelokupni navedeni iznos novca, koji se nalazi na depozitnom računu Trgovačkog suda u Zagrebu, izdvoji za namirenje osigurane tražbine ovog razlučnog vjerovnika.

Za namirenje preostalog iznosa osigurane tražbine prvooznačenog razlučnog vjerovnika, kao i za namirenje osigurane tražbine drugih razlučnih vjerovnika, ne postoje novčana sredstva polučena prodajom nekretnina stečajnog dužnika.

Shodno tome, nema niti mogućnosti da se bilo koji novčani iznos sredstava nakon namirenja osiguranih tražbina razlučnih vjerovnika unese u stečajnu masu ovog stečajnog dužnika.

S poštovanjem

Stečajni upravitelj:
Nebojša Antolić

Prilozi uz izvješće:

1. Pregled neunovčene stečajne mase stečajnog dužnika sa iskazanim vrijednostima po kojima će biti unovčene budu li prodane na 1. dražbama po početnim cijenama
2. Pregled unovčene stečajne mase
3. Obračun troškova koji terete nekretninu (čl. 254 SZ)
4. Izračun nagrade stečajnom upravitelju
5. Konto kartice dobavljača od otvaranja stečajnog postupka do dana sastavljanja izvješća
6. Konto kartice kupaca (prihodi od najamnina)