

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Zagreb, 7.5.2024.g.

**Predmet: Obračun troškova unovčenja nekretnine opterećene razlučnim pravom
(čl. 254. SZ-a)**

Unovčenje nekretnine upisane u zk.ul. 13735 k.o. Gornji Stenjevec, kčbr. 973/2 započeo je po prijedlogu ovrhovoditelja PRIKA d.o.o. Zagreb na Općinskom građanskom sudu u Zagrebu pod poslovnim brojem Ovr-4769/10, kasnije Ovr-339/2016. Nakon preuzimanja stečajno upraviteljske dužnosti, počevši od 4.12.2019.g. nadalje, radi što hitnije provedbe ovršnog postupka, podneseno je 10 podnesaka po stečajnom upravitelju, te je u posljednjem, a sve sukladno izmjenama i dopunama Stečajnog zakona, ukazano na daljnju nenadležnost Općinskog građanskog suda u Zagrebu. Rješenjem suda od 12.4.2022.g. isti se ogasio nenadležnim, te je ustupio predmet Trgovačkom sudu u Zagrebu gdje se vodi pod sadašnjim poslovnim brojem Ovr-118/2022.

Dokaz: Uvid u stanje e predmet

Tijekom postupka na Općinskom građanskom sudu u Zagrebu ovrhovoditelj je bio pozvan na predujmljivanje za troškove procjene nekretnine, čemu se isti protivio s obzirom na odredbe Ovršnog zakona koji se primjenjivao na predmetni postupak.

Kako bi se nastavio postupak prodaje nekretnine u ovršnom postupku, sada na Trgovačkom sudu u Zagrebu, stečajni upravitelj je u ime ovršenika izvršio osobno indentifikaciju nekretnine, te prikupio podatke o cijeni nekretnina na predmetnoj lokaciji iz sustava e nekretnine, te podatke o namjeni nekretnine, zk izvadak i izvadak iz katastra i položajni nacrt iz katastra, te predložio početnu cijenu sukladno navedenim podacima. Slijedom navedenog, uz suglasnost razlučnog vjerovnika, Sud je utvrdio početnu vrijednost nekretnine u iznosu od 182.820,00 EUR.

U prvoj elektroničkoj javnoj dražbi nekretnina je prodana, te je Sud predmetnu nekretninu rješenjem o dosudi od 14.3.2024.g. dosudio kupcu Sari Cvitković, OIB 36756917142 za iznos kupovnine od 138.465,00 EUR, koji je iznos kupac položio na depozit FINE.

Slijedom navedenog ostvarena kupovnine koja je **predmet razdiobe iznosi 138.465,00 EUR.**

Sukladno stavu Visokog trgovačkog suda sa sjednice održane 18.3.2019.g., troškove unovčenja nekretnine terete stvarni troškovi unovčenja iz članka 254. SZ-a.

OBRAČUN TROŠKOVA UNOVČENJA – čl. 254. SZ-a (NN 71/15)
Stvarni troškovi unovčenja

/ Direktni troškovi unovčenja nekretnina

- troškovi elektroničke dražbe	Eur	92,90
--------------------------------	------------	--------------

Direktne troškove unovčenja nekretnine čini 1/4 troška provedbe elektroničke dražbe kod FINE s obzirom da je nekretnina prodana u prvoj dražbi.

Obračun nagrade stečajnog upravitelja, iako proizlazi iz vrijednosti unovčenja predmetne nekretnine, primjenom Uredbe o načinu obračuna nagrade, temelji se na obuhvatu ukupno unovčene imovine od preuzimanja stečajno upraviteljskih poslova, te alikvotnom dijelu tako obračunate nagrade koja tereti ovu nekretninu. Slijedom navedenog, obračun nagrade i pripadajućeg dijela razvrstan je u opće troškove koji se razmjerno prenosi na trošak unovčenja imovine / nekretnina.

Dokaz: Račun FINE

II Opći troškovi unovčenja nekretnina

Troškove unovčenja terete i svi drugi troškovi stečajnog postupka koji se moraju namiriti na teret stečajne mase, a vezani su uz provedbu postupka. Navedeni troškovi u bitnom obuhvaćaju troškovi knjigovodstvenih usluga, troškovi platnog prometa – održavanja računa stečajnog dužnika, troškovi nagrade stečajnog upravitelja i drugi opći troškovi postupka.

Preuzimanjem stečajno upraviteljske dužnosti od prethodnog stečajnog upravitelja, bilo je neophodno urediti knjigovodstveni očevidnik, te podnositi porezne prijave. Slijedom navedenog angažiran je knjigovodstveni servis uz mjesečnu naknadu od 700,00 kn + PDV ili sveukupno 875,00 kn / Eur 116,13 mjesečno, te je nastao trošak u periodu 12/2019.g. do 04/2024.g. u iznosu od 6.155,02 EUR, no obaveza vođenja knjigovodstva i predaje poreznih prijava i financijskih izvješća traje sve do brisanja pravne osobe iz registra, te se procjenjuje da će od trenutka podnošenja ovog obračuna, održavanja ročišta za razdiobu kupovnine, isplate po rješenju o namirenju, provedbe završnog ročišta, donošenja rješenja o zaključenju postupka i provedbe istog u sudskom registru, najmanje proći daljnji period od 9 mjeseci, te će nastati daljnji troškovi knjigovodstva u iznosu od 1.045,19 EUR ili sveukupan trošak knjigovodstvenih usluga u iznosu od 7.200,21 EUR.

U svrhu provedbe stečajnog postupka otvoren je račun stečajnog dužnika, te nastaje trošak vođenja istog po računima HPB d.d., a koji prema evidenciji stečajnog dužnika iz prometa po računu iznosi 331,73 EUR. Također će u svrhu provedbe plaćanja i vođenja računa do okončanja postupka i zatvaranja računa kod Banke, nastati daljnji predviđivi trošak u visini od 150,00 EUR.

Bruto trošak isplate nagrade stečajnog upravitelja, određen je Uredbom o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnom upravitelju (NN 105/15). Obračun nagrade izvršen je sukladno odredbi članka 7. Uredbe na osnovu dosad unovčene imovine ili imovine za koju su donesena rješenja o dosudi. Primjena odredbe čl.7. Uredbe utemeljena je na činjenici da je stečajni upravitelj nakon preuzimanja stečajno upraviteljske funkcije odmah počeo poduzimati radnje za što hitnije unovčenje ove nekretnine. Tako je u ovršnom postupku koji se vodio na Općinskom građanskom sudu u Zagrebu (Ovr-339/2016) podnio niz podnesaka, deset, i to 4.12.2019.; 4.5.2020.g., 8.12.2020., 20.5.2021., 26.7.2021., 12.10.2021., 3.11.2021., 13.1.2022., 21.3.2022. i 7.4.2022.g. kojima se ovršenik protivio promjeni na strani ovrhovoditelja (obustava Ovr-2653/11), predlagao i molio hitno zakazivanje dražbe radi unovčenja nekretnine, te u konačnosti ukazao na promjenu nadležnosti suda temeljem izmjena i dopuna SZ-a, a temeljem koje je radnje u konačnosti predmet ustupljen Trgovačkom sudu u Zagrebu (Dokaz: Uvid u e predmet). Nadalje je stečajni upravitelj osobno izvršio indentifikaciju nekretnine, pribavio podatke iz sustava e nekretnine, podatke o namjeni nekretnine, zk izvadak i kopiju katastarskog plana, a sve u svrhu određivanja početne vrijednosti nekretnine u ovom postupku. Također je stečajni upravitelj u odnosu i na sve ostale nekretnine koje su unovčene u dosadašnjem tijeku postupka osobno poduzeo niz radnji radi uređenja ZK stanja i omogućavanja hitnog unovčenja imovine, a što je obrazloženo u svakom od provedenih postupaka unovčenja pojedine nekretnine. Slijedom navedenog osnovica za obračun sveukupne nagrade iznosi 383.788,69 EUR. Obračunata bruto nagrada se uvećava za daljnji trošak isplate na teret isplatitelja (stečajnog dužnika) u visini obveznih doprinosa za zdravstveno osiguranje na bruto iznos od 7,5% , a sve sukladno stavu iz odluke Visokog trgovačkog suda broj Pž-7186/2018.

Alikvotni dio bruto troška isplate nagrade tereti unovčene nekretnine sukladno iskazanoj strukturi unovčene imovine. Za vrijeme obavljanja stečajno upraviteljske dužnosti od imenovanja izvršeno je unovčenje slijedeće imovine:

Opis nekretnine	Postignuta kupovna EUR
Zk.ul. 4741 i 4742 k.o. Sesvete Novo	173.203,26
Zk.ul. 2488 k.o. Zaprešić	42.471,43
Zk. ul. 2807 k.o. Zaprešić	6.636,27
Zk. ul. 2943 k.o. Strmec Samoborski (sa zadržanom jamčevinom)	13.391,73
Zk. ul. 5215 k.o. Sesvete Novo (izvlaštenje)	9.621,00
Zk. ul. 13375 k.o. Gornji Stenjevec	138.465,00
Sveukupno unovčena stečajna masa	383.788,69

Slijedom navedenog proizlazi slijedeći obračun iskazanog troška isplate bruto nagrade stečajnog upravitelja:

Vrijednost unovčene imovine Eur/kn	iznos nagrade %	bruto nagrada Eur / kn
do 13.272,28 (do kn 100.000,00)	16	2.123,57 (kn 16.000,00)
13.272,28 do 39.816,84 (kn 100.000,01 do 300.000,00)	12	3.185,35 (kn 24.000,00)
39.816,85 do 66.361,40 (kn 300.000,01 do 500.000,00)	10	2.654,46 (kn 20.000,00)
66.361,41 do 132.722,81 (kn 500.000,01 do 1.000.000,00)	8	5.308,91 (kn 40.000,00)
132.722,82 do 383.788,69 1.000.000,01 do 2.891.655,88	7	17.574,61 (kn 132.415,89)
Ukupno bruto nagrada prema izračunu		EUR 30.846,90
Obavezni doprinosi na bruto nagradu – 7,5%		EUR 2.313,52
SVEUKUPAN TROŠAK ISPLATE BRUTO NAGRADE		EUR 33.160,41

Osnovni ključ za prijenos općih troškova stečajnog postupka na unovčenje pojedine nekretnine, čini učešće svake pojedine unovčene imovine u ukupno unovčenoj stečajnoj masi.

Struktura unovčene stečajne mase

Imovina – unovčena tečajna masa	Iznos ostvarene trž. Vrijednosti EUR	Učešće %
Postignute kupovnine od ostalih unovčenih nekretnina (Zk.ul. 4741 i 4742 i 5215 k.o. Sesvete Novo, zk.ul. 2488 i 2807 k.o. Zaprešić)	245.323,69	63,92
Zk.ul. 13735 k.o. Gornji Stenjevec	138.465,00	36,08
Ukupno	383.788,69	100,00

Tijekom postupka izvršeno je unovčenje nekretnina u sveukupnom iznosu od 383.788,69 EUR, od čega na ovu nekretninu otpada iznos od 138.465,00 EUR što čini 36,08% od unovčene stečajne mase.

Struktura općih troškova unovčenja na teret unovčene stečajne mase

EUR

Raspored troška na nekretninu	Učeš. %	Vrsta općeg troška unovčenja			
		Knjig. usl. Od 12/19 – 4/24	Predvidivi troš. Knjig. do okončanja	Bruto trošak nagrade stečajnog upravitelja	Troškovi vođenja i održavanja računa i predvidivi
Ukupno ostvareni trošak	100	6.155,02	1.045,19	33.160,41	481,73
Alikvotno za Zk.ul. 2943 k.o. Strmec Samoborski – ponuda u III dražbi	36,08	2.220,73	377,10	11.964,28	173,81

Nastavno na naprijed iskazanu strukturu prijenosa općih troškova, **proizlaze slijedeći opći troškovi unovčenja nekretnine upisane u zk.ul. 2943 k.o. Strmec Samoborski:**

- troškovi knjigovodstva (nastali i predvidivi)	2.597,83
- troškovi bruto troška isplate nagrade stečajnog upravitelja	11.964,28
- troškovi održavanja računa kod Banke	173,81

Ukupno opći troškovi unovčenja nekretnine EUR 14.735,92

Nastavno na navedeno nastali su sveukupni stvarni direktni i opći troškovi unovčenja nekretnina u iznosu od 14.828,82 EUR i obuhvaćaju slijedeće troškove:

Rekapitulacija stvarnih troškova unovčenja (čl. 254. SZ-a)

Vrsta troška	Iznos EUR	Direktan / opći aliquotni dio
- troškovi elektroničke dražbe	92,90	direktan
- troškovi knjigovodstva	2.597,83	Opći aliquotni dio
- troškovi bruto troška isplate nagrade stečajnog upravitelja	11.964,28	Opći aliquotni dio
- troškovi održavanja računa kod Banke	173,81	Opći aliquotni dio

SVEUKUPNO TROŠKOVI UNOVČENJA – ČL. 254. SZ-a	14.828,82	
---	------------------	--

III Namirenje troškova unovčenja i razlučnog prava

III.1. Prvoupisani teret H-ABDUCO d.o.o.

Prema stanju upisa tereta u zemljišnim knjigama u zk.ul. 13735 k.o. Gornji Stenjevec, upisano je razlučno pravo u korist H-ABDUCO d.o.o., OIB 13667298928, Radnička cesta 41, Zagreb pod brojem zabilježbe Z-36147/14 radi prijenosa upisa Z-24940/07 radi osiguranja tražbine na temelju Ugovora o kreditu br. 031-148/2007 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 4.travnja 2007.g. u visini od 11.100.000,00 kn. Prema obračunu tražbine koji prileži obavijesti o razlučnom pravu HYPO ALPE ADRIA BANK d.d. kao pravnog prednika, sa navedenog osnova razlučni vjerovnik je obavijestio da je na dan 26.2.2013.g. iznos tražbine od 4.498.392,68 kn / EUR 597.039,30 i obuhvaća glavnice u visini od 2.628.518,40 kn / EUR 348.864,34, redovne kamate u iznosu od 503.178,74 kn / EUR 66.783,29, zatezne kamate u iznosu od 1.362.979,64 kn / EUR 180.898,48 i ostala potraživanja od 3.715,90 kn / EUR 493,18.

U odnosu na opisanu osiguranu tražbinu, tijekom stečajnog postupka kao razlučnom vjerovniku, H ABDUCO d.o.o., je temeljem rješenja o namirenju od 9.2.2022.g. za nekretnine upisane u zk.ul. 4741 i 4742 k.o. Sesvete Novo isplaćen iznos od 1.164.173,96 kn / 154.512,44 EUR, te od izvlaštene nekretnine kasnije prenesene u zk.ul. 5215 (prije zk.ul. 4741 zkčbr. 2131/5) temeljem rješenja o namirenju od 19.10.2023.g. daljnji iznos od EUR 8.510,90 / kn 64.125,38. U postupku diobe kupovnine radi donošenja rješenja o namirenju od 9.2.2022.g., razlučni vjerovnik, H ABDUCO d.o.o. je podneskom od 8.2.2022.g. dostavio izvadak otvorenih stavaka iz kojeg proizlazi da je po osiguranom kreditu 031-148/2007, partija kredita 51000814 sveukupno osigurano potraživanje u iznosu od 6.705.795,66 kn / EUR 890.012,03.

U postupku prodaje nekretnine zk.ul. 13735 k.o. Gornji Stenjevec, uz podnesak razlučnog vjerovnika od 4.3.2024.g. dostavljen u ovršni spis Ovr-118/2022, prileži izvadak otvorenih stavaka za osigurano potraživanje po kreditu 031-148/2007, partija kredita 51000814, iz kojeg proizlazi da je **na dan 27.2.2024.g. sveukupno potraživanje razlučnog vjerovnika po osiguranoj tražbini EUR 826.053,60 i obuhvaća potraživanje po osnovi glavnice 348.864,34 EUR, redovnih kamata 66.783,30 EUR, zateznih kamata 410.405,96 EUR. Slijedom navedenog, raspoloživi iznos za namirenje razlučnih vjerovnika u iznosu od EUR 123.636,18 znatno je niži od osigurane tražbine prvoupisanog prava H – ABDUCO d.o.o. koje se namiruje sukladno odredbama OZ-a, te se iz raspoloživog navedenog iznosa namiruje H-ABDUCO d.o.o..**

Dokaz: Uvid u stečajni spis St-227/2012
Uvid u ovršni spis Ovr-118/2022
Povijesni ZK izvadak
IOS H-ABDUCO d.o.o. 27.2.2024.g.

III.2. Drugoupisani teret PRIKA d.o.o. Zagreb

Ovrhovoditelj PRIKA d.o.o. stekao razlučno pravo zabilježbom ovrhe Ovr-4769/2010 u zemljišnim knjigama koja je zabilježba provedena pod brojem Z-51200/10 dana 28.10.2010.g. No, kako nema raspoloživih sredstava, isti se ne namiruje niti djelomično u ovom postupku.

Slijedom navedenog stečajni upravitelj,

Predlaže:

Da stečajni sudac **utvrdi stvarne troškove unovčenja nekretnina iz čl. 254. Stečajnog zakona u predloženom iznosu od 14.828,82 EUR, a u preostalom iznosu kupovnine od 123.636,18 EUR namiri ralučno pravo H-ABDUCO d.o.o. sukladno upisu u zemljišnim knjigama i stanju iskazanom uz obavijest o razlučnom pravu.**

Iznos utvrđenih troškova unovčenja iz čl. 254. SZ-a, treba uplatiti u korist računa stečajnog dužnika H.M. MONTAŽA d.o.o. u stečaju broj računa IBAN HR9123900011100705248 otvoren kod HPB d.d.

Stečajni upravitelj:

Zdravko Mitak dipl. oec.

