

W Group d.o.o. u stečaju
Ivana Severa 2/a, 42000 Varaždin
OIB: 16031293073

Trgovački sud u Varaždin
Braće Radić 2, Varaždin
St-425/2018

PREDMET: Obračun troškova za prodane nekretnine

Stečajni dužnik je vlasnik slijedeće imovine:

- Ivana Severa 2b Varaždin, Poslovno-proizvodni kompleks i pripadajuća zemljišta zk.ul.br. 12833,12834,12968/B,13002,13181,13743,13753,13823,14077 i 15362 k.o. Varaždin (u osnivanju) i katastar zk.čest.br 3588/3, 3588/4, 3591/5, 3591/12, 3594/1, 3586/7, 3586/2, 3586/5, 3591/2, 3591/6, 3586/8, 3586/9, 3591/7, 3590/4, 3590/5, 3619/3, 3619/11,
- Ivana Severa bb Varaždin – proizvodno poslovna zgrada i pripadajuća zemljišta u k.o. Varaždin (u osnivanju) zk.ul.br. 13360 i 13768 i Katastar zk.čest.br 3582/2, 3582/3, 8611/6,
- Vilka Novaka 50/2 Varaždin – poslovno-skladišna zgrada i pripadajuće zemljište upisane u k.o. Varaždin (u osnivanju) zk.ul.br 15199, 12209 i katastar zk.čest.br. 9076/1, 9076/3, 9076/4,
- Pokretnine,
- Priljevi na žiro račun.

U slijedećoj tabeli prikazana je vrijednost imovine, kao i postotak učešća vrijednosti svake pojedine imovine u ukupnoj vrijednosti imovine.

Opis imovine	Vrijednost imovine	Udio
Nekretnina u Ivana Severa 2b	22.663.500,00	30,66%
Nekretnina u Ivana Severa bb	20.561.000,00	27,82%
Nekretnina u Vilka Novaka 50/2	19.197.550,00	25,98%
Pokretnine	5.317.465,00	7,19%
Priljevi na žiro račun	6.168.176,59	8,35%
SVEUKUPNO	73.907.691,59	100,00%

Tabela 1. Vrijednost imovine

Nekretnine na lokaciji Vilka Novaka 50/2 Varaždin – poslovno-skladišna zgrada i pripadajuće zemljište upisane u k.o. Varaždin (u osnivanju) u zk.ul.br 15199, 12209, čestice katastarski broj 9076/1, 9076/3, 9076/4 su prodane u ovršnom postupku koji se vodio na Trgovačkom sudu u Varaždinu, poslovni broj 17 Ovr-798/2019. Kupac je ujedno i razlučni vjerovnik Bomark Ambalaža d.o.o., Ivana Severa 15, Varaždin, OIB: 26897480147.

Kako je imovina stečajnog dužnika unovčena, a kupac je zatražio da ga se oslobodi od polaganja kupovnine iz razloga što njegovo potraživanja iznosi više od iznosa kupovnine za koji mu je dosuđena nekretnina, potrebno je pozvati razlučnog vjerovnika na naknadu troškova stečajnog postupka sukladno članku 253. i 254. Stečajnog zakona. Obračun troškova sukladno Stečajnom zakonu obuhvaća troškove utvrđivanja predmeta razlučnoga prava, koji se određuju paušalno u iznosu od 5 % od utška, te troškove unovčenja predmeta razlučnoga prava, koji se određuju paušalno u iznosu od 5 % od utška. Na sjednici Odjela trgovačkih i drugih sporova održanoj 18. ožujka 2019. prihvaćeno je pravno shvaćanje da se iz iznosa ostvarenog prodajom nekretnina te stvari ili prava na kojemu postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi ne namiruju se troškovi utvrđivanja predmeta razlučnoga prava, nego samo troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava. Sukladno stečajnom zakonu ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši, odredit će se u stvarnoj visini. 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. Osnovno načelo kojeg se treba pridržavati pri namirenju vjerovnika koji imaju razlučno pravo na nekom od predmeta stečajne mase (bez obzira provodi li se taj postupak pred ovršnim ili stečajnim sudom) je da njihova prava trebaju biti ista. Iz ovoga slijedi da vjerovnika koji je pokrenuo postupak radi ostvarenja razlučnog prava pred ovršnim sudom ne mogu teretiti drugačiji troškovi od onih koji bi ga teretili da taj postupak povjeri stečajnom sucu. Zbog toga je zakonodavac i propisao obvezu namirenja razlučnog vjerovnika pred stečajnim sudom i u slučaju kada je unovčenje provedeno pred ovršnim sudom. Kod namirenja razlučnog vjerovnika pred stečajnim sudom, iz postignute kupovnine namirili bi se i troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava. Kako se u ovom slučaju ne obavlja namirenje razlučnog vjerovnika pred stečajnim sudom obzirom da je kupac, koji je ujedno i razlučni vjerovnik, zatražio da ga se oslobodi od polaganja kupovnine, potrebno je razlučnog vjerovnika pozvati da uplati iznos koji pokriva troškove unovčenja stvari na kojima postoji razlučno pravo. Troškovi unovčenja su ne samo troškovi koji su u izravnoj vezi s prodajom (procjena nekretnine, oglas o prodaji, itd.) nego i svi drugi troškovi koji izravno ili u

odgovarajućem omjeru (u odnosu na drugu imovinu koja ulazi u stečajnu masu), terete prodanu stvar. Naime, u stečajnom postupku stečajni je upravitelj s jednakom dužnošću i bez ikakve diskriminacije dužan skrbiti o cjelokupnoj imovini stečajnog dužnika koja ulazi u stečajnu masu. Skrb o imovini je povezana s troškovima od kojih neki terete određene stvari, a drugi troškovi terete cjelokupnu stečajnu masu. Trošak nagrade stečajnom upravitelju, trošak ostalih izdataka stečajnog upravitelja i sl. u izravnoj je vezi sa stečajnom masom, dakle, kako sa stvarima na kojima postoji razlučno pravo tako i sa stvarima slobodnim od razlučnih prava. Troškove koji nisu u izravnoj vezi s unovčenjem stvari na kojima postoji razlučno pravo, ali su nastali povodom i radi tih stvari valja odgovarajuće alimentirati iz cijene postignute njihovom prodajom i to razmjerno vrijednosti stvari na kojoj postoji razlučno pravo u odnosu na ostalu stečajnu masu. Troškovi koji mogu teretiti (razmjerno ili samo oni koji se odnose na konkretnu nekretninu) razlučnog vjerovnika su, između ostalih troškova i troškovi procjene nekretnine te nagrada stečajnog upravitelja (razmjerno vrijednosti nekretnine u odnosu na ostalu imovinu stečajnog dužnika).

Obzirom na sve gore navedeno u nastavku se daje obračun troškova unovčenja stvari na kojima postoji razlučno pravo, u ovom slučaju konkretno nekretnina na lokaciji Vilka Novaka 50/2 Varaždin – poslovno-skladišna zgrada i pripadajuće zemljište upisane u k.o. Varaždin (u osnivanju) u zk.ul.br 15199, 12209, čestice katastarski broj 9076/1, 9076/3, 9076/4

U tabeli 2 navedeni su troškovi koji su nastali za vrijeme dosadašnjeg trajanja stečajnog postupka a vezani su isključivo na gore navedenu prodanu nekretninu. Ovdje se radi o troškovima koji su nastali vezano za ispitivanje stanja i ispravnosti instalacija u nekretnini, redovno tekuće održavanje nekretnine, obavljenih radova investicijskog održavanja nužnih za sprječavanje nastanka štete na nekretnini, te osiguranja nekretnine.

KONTO	NAZIV_KONTA	DATUM	OPIS_KNJIZENJA	SALDO
4120	Nabavljene usluge tekućeg održavanja	24/10/19	2360000-1101744594 Vizor	2.900,00
4120	Nabavljene usluge tekućeg održavanja	24/11/19	Business Centre d.o.o.	44.500,00
4120	Nabavljene usluge tekućeg održavanja	30/11/19	114-1-1 Matija Kociper	29.800,00
4120	Nabavljene usluge tekućeg održavanja	01/12/19	131-1-1 Matija Kociper	11.030,00
4120	Nabavljene usluge tekućeg održavanja	06/12/19	120-1-1 Matija Kociper	16.550,00
4120	Nabavljene usluge tekućeg održavanja	13/12/19	127-1-1 Matija Kociper	22.215,00

4121	Nabavljene usluge za investicijsko održavanje i popravak	11/06/19	66/1/1 BGW-Electronics d.	6.395,00
4177	Dimnjačarske i ekološke usluge	17/05/19	595/1/1 Caminus j.d.o.o.	366,32
4640	Troškovi osiguranja dugotrajne materijalne imovine	12/11/19	19054784 Izvor osiguranje	24.932,94
4685	Troškovi licenciranih prava i certifikati	15/05/19	7/2/4 Legal Projekt d.o.o	8.000,00
4120	Nabavljene usluge tekućeg održavanja	19/05/20	33-1-1 Matija Kociper	32.928,00
4120	Nabavljene usluge tekućeg održavanja	15/09/20	67-1-1 Matija Kociper	18.962,00
4121	Nabavljene usluge za investicijsko održavanje i popravak	22/06/20	12-20-1 BRO-ING d.o.o.	9.675,00
	UKUPNI TROŠKOVI KOJI TERETE NEKRETNINU			228.254,26

Tabela 2. Troškovi koji terete nekretninu Vilka Novaka 50/2

Ukupni opći troškovi koji su nastali za dosadašnje vrijeme trajanja stečajnog postupka iznose 252.040,86 kn, a popis kojih je dan u prilogu 1.

U nastavku, u tabeli 3, se daje prikaz raspodjele ukupnih općih troškova sukladno udjelu svake od imovine u ukupnoj vrijednosti unovčene imovine.

Opći troškovi	Iznos ukupno	Udio	Iznos koji tereti imovinu
Nekretnina u Ivana Severa 2b	22.663.500,00	30,66%	77.287,33
Nekretnina u Ivana Severa bb	20.561.000,00	27,82%	70.117,36
Nekretnina u Vilka Novaka 50/2	19.197.550,00	25,98%	65.467,71
Pokretnine	5.317.465,00	7,19%	18.133,68
Priljevi na žiro račun	6.168.176,59	8,35%	21.034,79
SVEUKUPNO	73.907.691,59	100,00%	252.040,86

Tabela 3. Udio u općim troškovima

Nagrada stečajnom upravitelju je obračunata sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna nagrade stečajnim upraviteljima objavljenoj u Narodnim novinama 105/2015. Obzirom da je Uredbom propisan maksimalni iznos nagrade stečajnom upravitelju od 630.000,00 kn taj iznos će se uzimati kao osnovica pri daljnjem obračunu troškova. Na unovčenu nekretninu otpada iznos od 25,98% od ukupnog iznosa nagrade stečajnom upravitelju.

U tabeli 4 daje se prikaz ukupnih troškova unovčenja nastalih pri unovčenju nekretnine na lokaciji Vilka Novaka 50/2 Varaždin – poslovno-skladišna zgrada i pripadajuće zemljište upisane u k.o. Varaždin (u osnivanju) u zk.ul.br 15199, 12209, čestice katastarski broj 9076/1, 9076/3, 9076/4.

Udio u općim troškovima	65.467,71
Iznos troškova koji terete nekretninu	228.254,26
Udio u nagradi stečajnom upravitelju	163.642,73
Ukupni troškovi unovčenja predmeta razlučnoga prava	457.364,70

Tabela 4. Ukupni troškovi unovčenja prodavaonica i parkiralište

Moli se Sud za donošenje rješenja kojim se razlučnom vjerovniku Bomark Ambalaža d.o.o., Ivana Severa 15, Varaždin, OIB: 26897480147 određuju troškovi unovčenja predmeta razlučnoga prava tj. nekretnine na lokaciji Vilka Novaka 50/2 Varaždin – poslovno-skladišna zgrada i pripadajuće zemljište upisane u k.o. Varaždin (u osnivanju) u zk.ul.br 15199, 12209, čestice katastarski broj 9076/1, 9076/3, 9076/4 u ukupnom iznosu od 457.364,70 kn.

U Varaždinu, 21.listopada 2020

Tomislav Đuričin
Stečajni upravitelj