



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Split, Sukoišanska 6

Poslovni broj: 11.St-1196/2016-627

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Splitu, po sutkinji Ani Golub Gruić, u stečajnom postupku nad dužnikom KONSTRUKTOR-INŽENJERING d.d. u stečaju, OIB: 81356391287, Split, Svačićeva 4/I, 19. svibnja 2020.

riješio je

I. Troškovi unovčenja nekretnine sa upisanim razlučnim pravom vjerovnika Immobiliare Jurić d.o.o., OIB: 65188062977, Zagreb, Jačkovinski klanec 73, označene kao kat. čest. 5573/38 Z.U. 5908 K.O. Grad Zagreb, utvrđuju se u ukupnom iznosu od 2.051.506,14 kn.

II. Nalaže se Financijskoj agenciji, Regionalnom centru Split, da nakon pravomoćnosti ovog rješenja, iz sredstava koja se nalaze na njenom računu u iznosu od 3.000.000,00 kn, ostvarenih uplatom jamčevine od strane razlučnog vjerovnika Immobiliare Jurić d.o.o. Zagreb u postupku kupnje nekretnine iz točke I. izreke ovog rješenja(pojedinačni predmet prodaje, identifikator nadmetanja: 20272), bez odlaganja uplati:

a) iznos od 2.051.506,14kn na račun stečajnog dužnika Konstruktor-inženjering d.d. u stečaju, OIB: 81356391287, Split, Svačićeva 4/I, IBAN: HR5524920081100044520, a u svrhu namirenja pripadnih troškova unovčenja

b) preostali iznos od 948.493,86 kn na račun razlučnog vjerovnika Immobiliare Jurić d.o.o., OIB: 65188062977, Zagreb, Jačkovinski klanec 73, IBAN: HR8923600001102734829, SWIFT: ZBAHR2X, a u svrhu povrata preostalog dijela od uplaćene jamčevine.

Obrazloženje

Rješenjem ovog suda poslovni broj St-1196/2016 od 16. studenog 2017. otvoren je stečajni postupak nad dužnikom Konstruktor-inženjering d.d., OIB: 81356391287, Split, Svačićeva 4/I, a rješenjem poslovni broj 11.St-1196/2016-501 od 23. srpnja 2019. određena je prodaja nekretnine opisane u točki I. izreke ovog zaključka.

Zaključkom o prodaji poslovni broj 11.St-1196/2016-528 od 1. listopada 2019. utvrđena je početna vrijednost nekretnine u iznosu 41.452.000,00 kn te uvjeti prodaje. Predmetni zaključak dostavljen je Financijskoj agenciji (dalje: FINA) na nadležno postupanje uz Zahtjev za prodaju nekretnine u stečajnom postupku.

Podneskom od 27. prosinca 2019., dakle, prije okončanja elektronske dražbe (broj stranica spisa 3999-4003) razlučni vjerovnik Immobiliare Jurić d.o.o. Zagreb dostavio je Izjavu o prijeboju u kojoj navodi da sudjeluje na elektroničkoj javnoj dražbi za nekretninu opisanu pod točkom I. izreke ovog rješenja te tom izjavom temeljem odredbi članka 195. –

202. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 i 29/18; dalje ZOO) te članka 247. stavka 7. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15 i 104/17; dalje: SZ) stavlja u prijeboj svoju tražbinu osiguranu založnim pravom na predmetnoj nekretnini u iznosu od 43.303.026,77 kn s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine u iznosu od 41.452.000,00 kn. U privitku Izjave razlučni vjerovnik dostavio je obračun kamata za tražbinu koju ima prema dužniku po kreditnoj partiji broj: 4100495730, s osnovicom za obračun u iznosu od 18.894.492,55 kn, izrađen i potpisan od strane dužnika, a iz kojeg proizlazi potraživanje razlučnog vjerovnika u ukupnom iznosu od 43.303.026,77 kn spram dužnika i to:

- u iznosu od 23.156.844,81 kn na ime glavnice
- u iznosu od 15.848.544,37 kn na ime kamate do otvaranja stečaja
- u iznosu od 4.297.637,59 kn na ime kamate od otvaranja stečaja.

Rješenjem o dosudi ovoga suda poslovni broj: 11.St-1196/2016-576 od 20. siječnja 2020. (broj stranica spisa 4040-4045) predmetna nekretnina dosuđena je kupcu Immobiliare Jurić d.o.o. Zagreb za iznos kupovnine od 41.452.000,00 kn (točka I. izreke rješenja). Kupac Immobiliare Jurić d.o.o. Zagreb, koji kao razlučni vjerovnik prebija svoju tražbinu sa kupovninom, oslobađa se u cijelosti od plaćanja kupovnine u iznosu 41.452.000,00 kn (točka II. izreke rješenja) te je određeno da će se predmetna nekretnina predati u posjed kupcu nakon što isti namiri troškove unovčenja koji će naknadno biti određeni rješenjem o namirenju (točka III. izreke rješenja).

Dana 30. siječnja 2020. stečajni upravitelj dostavio je obračun troškova koji terete unovčenje predmetne nekretnine (broj stranica spisa 4051-4053 spisa), a podneskom od 31. siječnja 2020. ispravak i dopunu obračuna (broj stranica spisa 4056-4057 spisa).

Zaključkom ovog suda poslovni broj 11.St-1196/2016-588 od 6. veljače 2020. nekretnina je predana u posjed kupcu/razlučnom vjerovniku Immobiliare Jurić d.o.o. Zagreb.

Podneskom od 24. veljače 2020. (broj stranice spisa 4174) Immobiliare Jurić d.o.o. Zagreb obavijestio je sud da je preuzeo u posjed dosuđenu mu nekretninu te je dalje predložio da se iz jamčevine koja je uplaćena u iznosu 3.000.000,00 kn (i koja su zadržana kod FINA-e) izdvoje sredstva za namirenje troškova stečajnog postupka (troškova unovčenja), a po obračunu stečajnog upravitelja, pa da se preostali iznos jamčevine vrati na njegov račun (račun prvog razlučnog vjerovnika).

Zaključkom ovoga suda poslovni broj 11.St-1196/2016-609 od 16. ožujka 2020. ovaj sud je odgodio ročište radi utvrđenja troškova i razdiobe kupovnine, određeno za 23. ožujka 2020. u 13:00 sati, budući je Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske dopisom poslovni broj Klasa: 710-01/20-01/135, Urbroj: 514-04-02/1-20-01 od 13. ožujka 2020. dostavilo preporuke o mjerama za prevenciju prenošenja i suzbijanja epidemije novim koronavirusom (SARS-CoV-2) bolesti (COVID-19).

U takvim okolnostima, kupac - razlučni vjerovnik Immobiliare Jurić d.o.o. Zagreb je podneskom od 24. ožujka 2020. (broj stranice spisa 4196) predložio da sud donese rješenje o namirenju bez održavanja ročišta radi utvrđenja troškova i razdiobe kupovnine.

Takav prijedlog je ovaj sud prihvatio pa su zaključkom ovog suda poslovni broj 11.St-1196/2016-615 od 9. travnja 2020. (broj stranica spisa 4250-4251) pozvane osobe koje imaju pravni interes te osobe koje polažu pravo na namirenje iz kupovnine ostvarene unovčenjem predmetne nekretnine da se u roku od 8 dana očituju o obračunu troškova stečajnog upravitelja nastalih unovčenjem te nekretnine od 30. i 31. siječnja 2020.

Podneskom od 10. travnja 2020. (broj stranice spisa 4259) kupac - razlučni vjerovnik Immobiliare Jurić d.o.o. Zagreb obavijestio je sud da iskazuje suglasnost s obračunom troškova stečajnog upravitelja od 30. i 31. siječnja 2020.

Nitko drugi od osoba koje imaju pravni interes, odnosno od osoba koje eventualno polažu pravo na namirenje iz kupovnine ostvarene unovčenjem predmetne nekretnine nije dostavio očitovanje o obračunu troškova stečajnog upravitelja.

Odredbom članka 248. SZ-a propisano je da nakon unovčenja stvari ili prava na kojemu postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi sud će iz iznosa ostvarenoga prodajom:

1. namiriti troškove unovčenja iz članka 254. tog Zakona
2. namiriti tražbine razlučnih vjerovnika prema redoslijedu određenom pravilima ovršnoga postupka i
3. preostali iznos predati stečajnom upravitelju za namirenje stečajnih vjerovnika.

Odredbom članka 254. stavkom 3. SZ-a propisano je da se troškovi unovčenja predmeta razlučnoga prava određuju paušalno u iznosu od 5% od utrška. Ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši, odredit će se u stvarnoj visini. Ako je zbog unovčenja stečajna masa opterećena porezom, iznos toga poreza pridodaje se paušalu troškova unovčenja odnosno stvarno nastalim troškovima unovčenja.

U svom podnesku (obračunu troškova) od 30. siječnja 2020. stečajni upravitelj navodi:

"Troškovi unovčenja mogu se utvrditi u paušalnom iznosu od 5 % od utrška, što nominalno iznosi 2.072.600,00 kuna ($41.452.000,00 \times 5 \% = 2.072.600,00$). Troškovima unovčenja nema pridodavanja poreza s obzirom da je nekretnina NAMA-REMIZA stari objekt nastanjen dosta ranije od graničnog roka za oporezivanje PDV-om.

Troškovi unovčenja

Kao dokaz primjenjivosti paušalnog obračuna troškova unovčenja nekretnine oznake kat. čest. 5573/38 Z.U. 5908 K.O. Grad Zagreb, u nastavku se prikazuju direktni i indirektni troškovi koji se na istu odnose.

a) Direktni troškovi

Direktni (izravni) troškovi su oni troškovi koji su u cijelosti nastali u svezi s predmetnom nekretninom i terete je u 100 % iznosu. Ti troškovi se prikazuju u slijedećem pregledu:

RB	Vrsta troška	Iznos (kn)
1	Komunalna i naknada za uređenje voda	873.000,28
2	Pričuva zgrade	221.021,13
3	Električna energija	57.778,09
4	Voda	255.547,97
5	Odvoz komunalnog otpada	101.529,19
6	Troškovi održavanja	3.332,19
7	Troškovi Ugovor o djelu - Nama	3.332,72
8	Troškovi javne dražbe putem FINA-e	2.800,00
9	Trošak procjene Name	13.790,00
Ukupno direktni troškovi		1.532.131,56

b) Indirektni troškovi

Indirektni troškovi su troškovi koji razmjerno terete prodanu predmetnu nekretninu, koji su nastali u funkciji ostvarenja cjelokupnih prihoda stečajne mase. Namiruju se iz ostvarenih prihoda od prodaje prodane nekretnine. Kriterij za određivanje udjela kojim predmetna nekretnina sudjeluje u ukupnim troškovima je njen udio u ukupnim ostvarenim i očekivanim prihodima ukupne stečajne mase. Globalna struktura prihoda stečajne mase (do sada ostvarenih, od prodaje predmetne nekretnine i planirani-očekivani prihodi) prikazuje se u sljedećoj tablici:

Struktura ukupne stečajne mase

R. br.	Stavka	Iznos (kn)	Udio u ukupnoj stečajnoj masi (%)
1	Dosadašnji prihodi – priliv na žiro račun*	66.032.847,00	37,17
2	Robna kuća Nama Remiza Zagreb	41.452.000,00	23,33
3	Očekivano unovčenje (procjena)	70.189.159,00	39,50
Ukupna stečajna masa:		177.674.006	100,00

- Bez sredstava AORT-a i vraćenih jamčevina

Gornja tablica pokazuje da, po kriteriju udjela u ukupnoj stečajnoj masi, prodana nekretnina Nama - Remiza sudjeluje u pokriću općih troškova stečajnog postupka razmjerno u visini 23,33 %. Primjenom postotka na ukupne troškove koji se uzimaju u obzir izračunava se alikvotni dio koji treba pokriti iz prihoda od unovčenja predmetne nekretnine. Taj alikvotni dio iznosi 519.374,58 kn i predstavlja indirektno troškove koji terete prodanu nekretninu.

Pojedinačni iznosi indirektnih troškova prikazuju se u sljedećoj tablici:

RB	Vrsta troška	Udio 23,33 % - iznos u kn
1	Trošak steč. upravitelja (bruto nagrada i ZO)	161.766,94
2	Knjigovodstvene usluge – do sada	52.178,14
3	Naknade banci, FINI – do sada	5.997,77
4	Plaće režijskih radnika – do sada	284.747,64
5	Troškovi Odbora vjerovnika – do sada	3.473,63
6	Troškovi poštanskih usluga – do sada	4.691,04
7	Troškovi SKDD – do sada	6.519,44
Ukupno indirektni troškovi		519.374,58

Rekapitulacija ukupnih troškova po čl. 254. st. 3. SZ

a) direktni troškovi	1.532.131,56 kn
b) indirektni troškovi	519.374,58 kn
a) + b) sveukupno troškovi	2.051.506,14 kn

Ukupni stvarni troškovi koji terete prodanu nekretnine iznose 2.051.506,14 kuna i razlikuju se od paušalno utvrđenih u visini 2.072.600,00 kuna za cca 1%. Ako se stvarni troškovi stave u odnos s visinom po kojoj je dosuđena nekretnina, tj. iznosom od 41.452.000,00 kuna, onda postotak iznosi 4,95 % i neznatno je niži od postotka koji se primjenjuje pri izračunu paušalnog iznosa troškova unovčenja (5 %).

Slijedom toga može se konstatirati da prijedlog obračuna troškova unovčenja predmetne nekretnine u paušalnom iznosu od 5 % od utška nije znatno viši od stvarni troškova, odnosno stvarni troškovi nisu znatno niži od paušalno utvrđenog iznosa od 5 %, nominalno 2.072.600,00 kuna.

Prema tome, predlaže se Sudu da rješenjem o namirenju izdvoji iznos od 2.072.600,00 kuna na ime troškova unovčenja sukladno odredbi članka 254. stavak 3. Stečajnog zakona.”.

U odnosu na prijedlog stečajnog upravitelja za razdiobu kupovnine od 30. siječnja 2020., s kojim se u cijelosti suglasio i kupac/razlučni vjerovnik Immobiliare Jurić d.o.o. Zagreb, ovaj sud u cijelosti prihvaća način obračuna troškova i namirenja razlučnog vjerovnika stečajnog upravitelja i utvrđuje troškove unovčenja predmeta razlučnog prava u ukupnom iznosu od 2.051.506,14 kn.

Sredstva u iznosu od 948.493,86 kn koja preostaju kada se iz uplaćene jamčevine u iznosu od 3.000.000,00 kn (koja jamčevinu je razlučni vjerovnik uplatio u postupku provođenja dražbe, po kojoj dražbi mu je kao najpovoljnijem ponuditelju kupovnine od 41.452.000,00 kn prebijena sa njegovom tražbinom od 43.303.026,77 kn, sukladno rješenju o dosudi) izdvoje sredstva za namirenje troškova unovčenja u iznosu od 2.051.506,14 kn, valja uplatiti na račun uplatitelja (kupca) razlučnog vjerovnika Immobiliare Jurić d.o.o. Zagreb, a u svrhu povrata preostalog dijela od uplaćene jamčevine.

Slijedom navedenog, a temeljem odredbi članaka 253. i 254. SZ-a, odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.

U Splitu 19. svibnja 2020.

Sutkinja
Ana Golub Gruić

Uputa o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba. Žalba se može izjaviti u roku od osam dana od dostave rješenja, a dostava ovog rješenja smatra se obavljenom istekom osmog dana od dana njegove objave na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova. Žalba se podnosi Trgovačkom sudu u Splitu, pismeno u tri primjerka, a o istoj odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

DNA:

- stečajni upravitelj Frano Krišto
- Immobiliare Jurić d.o.o. Zagreb po punomoćniku
- mrežna stranica e-Oglasna ploča sudova
- u spis

Broj zapisa: **17896-08076**

Kontrolni broj: **049a3-c6aac-83403**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=ANA GOLUB GRUIĆ, L=SPLIT, O=TRGOVAČKI SUD U SPLITU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Splitu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.