

TRGOVAČKI SUD SPLIT
11. ST – 63/2015.

BOŽEN - CO d.o.o. u stečaju
OIB:30689118861

U Splitu, 01.09.2025.

**PREDMET: Obračuna troškova unovčenja sukladno čl. 254 st. 3 Stečajnog zakona
nastalih prodajom nekretnine čest.zem. 48/2 z.u. 17865 k.o. Split**

Stečajni dužnik vlasnik je posebnog dijela nekretnine označene kao 10/958 kat.čest. zem. 48/2 Z.U.17865 K.O. Split, povezane sa skladišnim prostorom, označenim br. 1 koji se sastoji od tri sprema i predprostora ukupne neto površine 9,91 m2 u podrumu stambene zgrade.

Na gore navedenom dijelu nekretnine je upisano založno pravo u korist vjerovnika RH Ministarstva financija Porezne uprave u iznosu od 5.432.847,11 kn sa zakonskim zateznim kamatama i troškovima osiguranja u iznosu od 54.320,00 kn, i to pod Z-11935/13,

Sudski vještak za nekretnine izvršio je procjenu nekretnine u prosincu 2024.godine, koji elaborat je dostavljen u spis suda te predloženo oglašavanje prodaje.

Rješenjem naslovnog suda od 10.veljače 2025.godine određena je prodaja nekretnine u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini.

Zaključkom o prodaji od 22 travnja 2025. godine naslovni sud je utvrdio početnu vrijednost u iznosu od 13.200,00 € te dostavio uvjete prodaje FINI koja je objavila i provela prodaju elektroničkom javnom dražbom.

Prema izvještaju FINE o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi – identifikator nadmetanja 54332, nadmetanje je započelo 08.07.2025. u 11 sati a završilo 22.07. 2025. u 10:59:59 sati. Ukupno je uplaćena 1 jamčevina. Nakon završetka nadmetanja FINA je konstatala da je jedina valjana ponuda evidentirana od ponuditeljice Ivane Rickman s iznosom od 9.900,00 €.

Rješenjem naslovnog suda od 25.srpnja 2025.godine, dosuđena je gore navedena nekretnina, ponuditeljici Ivani Rickman iz Splita.

Zaključkom naslovnog suda od 29.kolovoza 2025.godine utvrđuje se da je Ivana Rickman uplatila preostali iznos kupovine.

Odredbom čl. 248 SZ-a propisano je da će se nakon unovčenja stvari ili prava na kojem postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi iz iznosa dobivenog prodajom:

1. Namiriti troškovi unovčenja iz čl. 254. SZ-a
2. Namiriti tražbine razlučnih vjerovnika prema redoslijedu određenom pravilima ovršnog postupka
3. Preostali iznos predati stečajnom upravitelju za namirenje stečajnih vjerovnika.

Sukladno članku 254. SZ stečajna upraviteljica u zakonom zadanom roku dostavlja obračun troškova unovčenja i razmjernog namirenja iz vrijednosti nekretnine na kojoj postoji razlučno pravo.

Odredbama SZ kao i pravnom shvaćanju, prihvaćenom na sjednici odjela trgovačkih i drugih sudova održanoj dana 18.03.2019. godine, precizirano je da se iz iznosa ostvarenog prodajom nekretnine na kojima postoji založno pravo upisano u javnoj knjizi, namiruju troškovi unovčenja.

Osim troškova unovčenja koji se izravno i u punom iznosu namiruju iz ostvarene kupovine, prema pravnom shvaćanju usvojenom na sjednici sudaca VTS-a RH, iz iznosa ostvarenog prodajom namiruju se i troškovi koji nisu u izravnoj vezi sa unovčenjem stvari ali su nastali radi cjelokupne stečajne mase. Takvi se troškovi namiruju razmjerno vrijednosti nekretnine na kojoj postoji razlučno pravo u odnosu na ostalu stečajnu masu.

Polazeći od navedenih utvrđenja, prijedlog razdiobe kupovine izvršen je sa stanjem troškova (izravnih i neizravnih) na dan 30.08.2025.godine.

Ad 1) Direktni - izravni troškovi unovčenja terete unovčenu nekretninu i to:

- a) Trošak oglašavanja koji se odnosi na račun FINE za održavanje javne dražbe.
- b) Trošak sudskog vještaka radi procjene vrijednosti nekretnine koju je obavio sudski vještak Darko Malenica, a procjena je priložena u sudskom spisu.

Tablica 1. – direktni trošak

R.br.	Vrsta direktnog troška	Iznos
1.	Trošak prodaje na Fini	371,60
2.	Trošak sudskog vještaka	550,80
	UKUPNO DIREKTNI TROŠAK	932,40

Računi za direktni trošak nalaze se u prilogu ovog obračuna.

Ad2.) Indirektni troškovi unovčenja nekretnine, obuhvaćaju troškove koji nisu u izravnoj vezi sa unovčenjem nekretnine, ali su nastali radi ostvarenja cjelokupne stečajne mase, i namiruju se iz ostvarene kupovine razmjerno učešću u unovčenoj stečajnoj masi.

Da bi se mogao utvrditi pripadajući iznos indirektnog troška koji tereti prodanu nekretninu potrebno je utvrditi postotak učešća ostvarene kupovine u ukupno ostvarenoj stečajnoj masi.

U ovom stečajnom postupku unovčen je najveći dio imovine ovog stečajnog dužnika pa se u tablici iskazuje imovina prema ostvarenoj vrijednost. Isto tako iskazuje se i neunovčena imovina sa naznakom očekivane vrijednosti koja bi se mogla ostvariti, vodeći računa o procijenjenoj vrijednost, stanju stečajne mase te dosadašnjoj praksi u realizaciji prodaje. Postotak učešća svake pojedine imovine iskazuje se u odnosu na ukupno unovčenu i neunovčenu imovinu.

Tabela 2. – učešće u stečajnoj masi

	Stečajna masa	IZNOS €	% učešća
1.	SLAVIĆEVA 15	570.840,80	21,74535053
2.	GPM Tučepska ulica	124.525,37	4,743612966
3.	Stan Tučepska ulica	100.603,89	3,832358957
4.	PM Radoševac	7.465,66	0,284393466
5.	GPM RadoševaC	11.248,26	0,428486115
6.	Zemljište Kopilica	483.276,93	18,40973218
7.	Spreme Duilovo	5.879,62	0,223975578
8.	Slavićeva - parking	23.425,58	0,89236342
9.	Ostali prihodi	236.718,57	9,017449842
10.	Garaže Duilovo	695.289,74	26,48605201
11.	Slavićeva ZU 7825 I 3670	88.692,02	3,378593584
12.	Podstrana zemlja - procjena	220.000,00	8,380580219
13.	Zemljište - okolno Kopilica	47.250,13	1,799925022
14.	Sprema – predmet prodaje	9.900,00	0,37712611
	UKUPNO	2.625.116,57	100

Nekretnina koja predmet obračuna troškova je nekretnina poseban dio 10/958 kat.čest. zem. 48/2 Z.U.17865 K.O. Split, povezana sa skladišnim prostorom označenim br. 1 koji se sastoji od tri sprema i predprostora ukupne neto površine 9,91 m2 u podrumu stambene zgrade te **sudjeluje u ukupnoj vrijednosti unovčene i neunovčene stečajne mase sa 0,3771 %**.

Tablica III – Indirektni troškovi koji se namiruju razmjerno

Red br.	Ostali troškovi nastali i predvidivi	Iznos za period 2016/2025. u €	Razmjerni dio 0,3771 %
1.	Trošak banke	1.607,90	6,06
2.	Trošak knjigovodstvenih usluga	23.357,06	88,08
3.	Trošak arhiviranja	5.170,24	19,50
4.	Obveze prema državnom proračunu	18.656,58	70,35
5.	Trošak javnog bilježnika	442,40	1,67
6.	Trošak FINA	346,40	1,31
7.	Trošak izrade pečata	20,57	0,08
8.	Trošak poštarine, te drugi sitni trošak itd..	1.385,31	5,22
9.	Trošak kanc.materijala	4.424,17	16,68
10.	Trošak objave u NN	59,73	0,23
11.	Trošak održavanja info sustava	1.311,70	4,95
	UKUPNO nastale i podmirene obveze st.mase	56.782,06	214,13
12.	Buduće ostale obveze do zaključenja st.postupka	27.000,00	101,81
13.	Trošak nagrade stečajne upraviteljice	89.886,52	338,96
14.	Trošak stečajne upraviteljice	22.395,83	84,45
	UKUPNE NASTALE I PREDVIĐENE OST.OB.ST.MASE	196.064,41	739,35

Obveze stečajne mase od broja 1 zaključno s brojem 11. nastale su u dosadašnjem tijeku postupka i podmirene sa računa stečajnog dužnika u cijelosti.

- Ad1) Trošak banke odnose se na troškove vođenja računa sukladno ugovoru sa HPB d.d.
- Ad2) Trošak knjigovodstvenih usluga odnosi se na troškove vođenja knjigovodstva sukladno Ugovoru s knjigovodstvenim servisom,
- Ad3) Trošak arhiviranja odnosi se na trošak arhiviranja dijela dokumentacije koji je već izdvojen, popisan i arhiviran kod Pismohrane d.d. prema računu, te prema ugovoru o djelu za obavljene radnje priprema i izdvajanja dokumentacije.
- Ad4) Obveze prema državnom proračunu odnose se na trošak PDV-a kojeg je platio stečajni dužnik u tijeku postupka kao razliku obveze pdv-a i ostvarenog pretporeza,
- Ad5) Trošak javnog bilježnika odnosi se na troškove ovjere potpisa i preslika dokumentacije koja je bila potrebna u tijeku stečaja, koji trošak je knjižen direktno na konto dobavljača,
- Ad6) Trošak FINE, odnosi se na račune Fine za objavu GFI, trošak korištenja Fininog certifikata a trošak je direktno knjiženi u klasi 4,
- Ad7) Trošak izrade pečata koji je napravljen u trenutku otvaranja stečaja, sukladno tada važećim zakonskim propisima,
- Ad8) Trošak poštarine i drugi sitni trošak odnose se na troškove iz blagajne za plaćanje sitnih troškova, poštarine preporuke, i sl. (direktno knjiženi na troškovima u klasi 4),
- Ad9) Trošak kancelarijskog materijala odnosi se na račune za nabavljeni kancelarijski materijal od otvaranja stečaja zaključno s mjesecom kolovoz 2025. godine, a računi su knjiženi na kontima dobavljača.
- Ad 10) Trošak objave u NN za objavu nakon otvaranja stečajnog postupka.
- Ad 11) Trošak održavanja info sustava odnosi se na račune Tehničar d.d. radi održavanja informatičkog sustava.

Ad12) Buduće predviđene obveze stečajne mase odnose se na obveze za koje se predviđa da će nastati do zaključenja stečajnog postupka i to:

- a) trošak knjigovodstvenih usluga te izrada potrebnih financijskih izvještaja koji se predviđa za narednih 8 mjeseci po 250,00 € mjesečno ukupno 2.000 €,
- b) Trošak arhiviranja preostale dokumentacije koja se mora izdvojiti i čuvati prema zakonskim propisima, a koji trošak se predviđa u iznosu od 20.000,00 €,
- c) Ostali troškovi banke, sudske pristojbe zaključenja stečaja, troškovi bilježnika i drugi troškovi koji se predviđaju u iznosu od 5.000,00 €.

Ad 13) Trošak nagrade stečajne upraviteljice – sukladno odredbama Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 105/2015) čl. 6 i 7 te u odnosu na ukupno ostvarenu stečajnu masu od 2.625.116,57 € stečajnoj upraviteljici pripada nagrada u bruto iznosu od 83.615,37 €, uvećano za trošak zdravstvenog osiguranja od 6.271,15 € pa ukupan trošak nagrade iznosi 89.886,52 €.

Ad14) Troškovi stečajnog upravitelja - sukladno čl. 94. stavak 3 SZ stečajni upravitelj ima pravo na naknadu troškova, nastalih za potrebe stečajnog postupka a odnose se na prikupljanje stečajne mase, identifikaciju i uknjižbu nekretnina, obilazak nekretnine prilikom preuzimanja, davanja u zakup, vještačenja, razgledanja sa potencijalnim kupcima, odlazak u Hzm, PU, FINU, sud te druge institucije za što je upraviteljica imala troškove korištenja telefona, mobitela te osobnog vozila, a trošak se obračunava paušalno kao mjesečni trošak od 100,00 € do 150,00 € što od otvaranja stečaja pa zaključno s 2025. godinom iznosi neto 15.000,00 €, a uvećano za pripadajuće doprinose i poreze trošak iznosi ukupno 22.395,00 €.

U spisu stečajnog upravitelja i evidenciji knjigovodstvenog servisa nalaze se konto kartice na kojima su iskazane obveze, izvodi računa stečajnog dužnika, ugovori, računi i ostala dokumentacija iz koje proizlaze gore navedeni troškovi stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase, te ukoliko bude potrebno na zahtjev stečajnog vjerovnika stečajni upravitelj ih može dostaviti u sudski spis.

Sukladno gore navedenom ukupni indirektni troškovi iznose 196.064,41 €, a prodana nekretnina sprema sudjeluje u trošku sa 0,3771 % što iznosi 739,35 €-a.

Rekapitulacija troškova koji terete nekretninu sukladno članku 254. Stečajnog zakona :

	UKUPAN TROŠAK	IZNOS U €
1.	DIREKTNİ TROŠAK	932,40
2.	INDIREKTNİ TROŠAK	739,35
	UKUPNO	1.671,75

Stvarni troškovi unovčenja veći od paušalnih 5% vrijednosti unovčene nekretnine, pa se **predlaže sudu odrediti troškove unovčenja u stvarnoj visini od 1.671,75 €.**

Nastavno na gore navedeno, predlaže se sazivanje ročišta radi razdiobe kupovine za koje se predlaže da se ukupni iznos ostvarene kupovine 9.900,00 € umanjuje za iznos troškova od 1.671,75 € te da se razlika od 8.288,25 € isplati u korist razlučnog vjerovnika RH MF POREZNA UPRAVA OIB: 18683136487, temeljem upisanog založnog prava.

Iznos na ime troškova unovčenja od 1.671,75 € da se uplati u korist računa stečajnog dužnika kod HPB broj: HR 7523900011100942507, s opisom trošak unovčenja.

Stečajna upraviteljica
Anči Bašić dipl.oec.

Privitak:

- Računi za izravni trošak