

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Zagreb, 11.2.2022.g.

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

Sukladno javnoj dražbi provedenoj putem Financijske agencije, a sve temeljem rješenja o dosudi, izvršena je prodaja nekretnine upisane u zk.ul. 5496, k.o. Sveta Ana za iznos kupovnine od 1.200.000,00 kn. Nekretnina je dosuđena kupcu KORBOX d.o.o. Zagreb.

Prema 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

***I Direktni troškovi unovčenja nekretnina***

- režijski troškovi vode ( 2019.g. do 2021.g.).....	10.254,10
- režijski trošak čistoće ( 2019.g. do 2021.g.) .....	4.756,75
- procijenjeni troškovi kamata na zakašnjelo plaćanje režijskih troškova .....	1.450,00
- troškovi održavanja nekretnine plaćeni po bivšem steč. upravitelju.....	3.500,00
- troškovi elektroničke dražbe .....	2.100,00
- troškovi procjene vrijednosti nekretnine .....	5.000,00
- putni troškovi steč. upr. Z. Mitak.....	1.260,00
- ispl. putni troškovi bivšeg steč. upr. prema prometu računa .....	1.221,44
- predvidivi režijski troškovi do predaje nekretnine kupcu ( struja, voda, čistoća) .....	2.000,00
<b>UKUPNO DIREKTNI TROŠKOVI UNOVČENJA</b>	<b>31.542,29</b>

Direktne troškove unovčenja se isključivo odnose na unovčenu nekretninu upisanu u zk.ul. 5496 k.o. Sveta Ana. Iskazane režijske troškove nekretnine tijekom stečajnog postupka zbog nedostatka novčanih sredstava stečajni dužnik nije bio u mogućnosti plaćati, te se radi o troškovima koju su nastali prije davanja nekretnine u zakup1.4.2021.g.. Kako isti nisu plaćeno po dospelju, nastati će očekivani procijenjeni trošak plaćanja zateznih kamata. Troškovi procjene po vještaku bili su nužni radi unovčenja nekretnine kao i trošak provedene elektroničke javne dražbe.

Prema stanju prometa po računu stečajnog dužnika, te računima u preuzetoj dokumentaciji, bivši stečajni upravitelj je platio održavanje nekretnine, u sveukupnom iznosu od 3.500,00 kn, te je sukladno navedenom iskazan predmetni trošak. Prema preuzetoj dokumentaciji i prometu po računu, bivši stečajni upravitelj je također imao troškove isplaćeni putnih troškova u iznosu od 1.221,44 kn, a nakon mojeg imenovanja nastali su putni troškovi koji se dokazuju plaćenom cestarinom i korištenjem osobnog automobila za prijeđenih 570 km u sveukupnom iznosu od 1.260,00 kn.

Putni troškovi u iznosu od 1.260,00 kn nastali su isključivo vezano uz obilazak nekretnine, te pokazivanje iste potencijalnim kupcima tijekom provedenih dražbi.

Ugovor o zakupu je otkazan, te će do predaje nekretnine kupcu, nesporno nastati predvidivi daljnji režijski troškovi koji su procijenjeni u paušalnom iznosu od 2.000,00 kn.

Dokaz: Račun FINE  
Račun za uslugu vještačenja  
Kartica dobavljača  
Računi  
Putni nalozi  
Cestarina  
Evidentirane isplate po računu

Obračun nagrade stečajnog upravitelja, iako proizlazi iz vrijednosti unovčene predmetne nekretnine, nužno je zbog činjenice da je stečajni dužnik tijekom postupka imao naplatu zakupa i druge evidentirane prilive koji čine opću stečajnu masu i očekivanu potencijalnu opću stečajnu masu od unovčenja pokretnina i nekretnine zkč. br. 7899, rasporediti u alikvotnom dijelu na teret unovčene nekretnine. Slijedom navedenog, navedeni trošak unovčenja biti će iskazan u okviru općih troškova unovčenja.

## ***II Opća stečajna masa***

Sukladno odluci Skupštine vjerovnika od 24.3.2021.g., sklopljen je ugovor o zakupnu nekretnine koji je počeo teći od 1.4.2021.g. , sa ugovorenom mjesečnom zakupninom od 800.00 kn + PDV. Također je tijekom postupka u periodu prethodnog stečajnog upravitelja, ostvaren priliv u korist stečajne mase u iznosu od 9.600,00 kn sa nepoznatog osnova. Ugovor o zakupu je otkazan dana 13.1.2022.g.po zaprimanju rješenja o dosudi sa ugovorenim otkaznim rokom od 8 dana. Osim zakupnine, zakupac je refundirao i režijske troškove nekretnine, no kako se radi o refundaciji troškova koji bi teretili inače unovčenje da nisu refundirani, to naplaćena refundacija nije uvećala opću stečajnu masu, a za refundirani trošak nisu terećeni troškovi unovčenja. Slijedom navedenog do podnošenja ovog obračuna, ostvarena je neto opća stečajna masa u iznosu od 9.600,00 kn osnove ostvarene naplate po bivšem stečajnom upravitelju na račun stečajnog dužnika, te daljnja opća stečajna masa za period travnja 2021.g. do siječnja 2022.g. s osnova zakupnine od 800,00 kn mjesečno ili sveukupan iznos od 8.000,00 kn. Slijedom navedenog opća stečajna masa sa navedenog osnova iznosi 17.600,00 kn.

Nadalje, stečajni dužnik je vlasnik pokretnina, u naravi opreme nekretnine ( namještaj, oprema kuhinje, restorana starosti cca 15 g.) procijenjene vrijednosti 35.330,00 kn. Također je naknadno utvrđeno, da je stečajni dužnik 2002.g. kupio za iznos od 30.000,00 kn nekretninu kč.br. 7899 i 8151/11 k.o. Sveta Ana, no provedba upisa jedino je bila moguća za zkč.br. 7899 površine 1655 m2, dok je nekretnina 8151/11 površine 1201 m2 stečena od nevlasnika, te je zemljišnoknjižni odjel Jastrebarsko odbio upis vlasništva. Slijedom navedenog proizlazi da alikvotni dio nabavne vrijednosti nekretnine koji se odnosi na sada upisano vlasništvo zkč.br. 7899, zk.ul. 6688, k.o. Sveta Ana iznosi 17.384,45 kn što čini potencijalnu visinu opće stečajne mase ( 30.000,00 kn : 2856 m2 x 1655 m2).

Dokaz: Ugovor o kupoprodaji  
ZK izvadak

**Slijedom navedenog, ostvarena i potencijalno očekivana opća stečajna masa iznosi 70.314,45 kn.**

### **III 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 poštarine i drugih sitnih materijalnih troškova, nagrada stečajnog upravitelja i drugi opći troškovi postupka.

Preuzimanjem stečajno upraviteljske dužnosti, bilo je neophodno urediti knjigovodstveni očevidnik, te podnositi porezne prijave. Slijedom navedenog angažiran je knjigovodstveni servis sa početkom rada od 1.6.2021.g. uz mjesečnu naknadu sa PDV-om od 750,00 kn mjesečno, te je nastao trošak usluge za period 1.6.2021.g. do 31.1.2022.g. u iznosu od 6.000,00 kn. Također će u stečajnom postupku nastati daljnji predvidivi troškovi knjigovodstva do zaključenja postupka i brisanja pravne osobe iz registra, i to najmanje za daljnjih 6 mjeseci u iznosu od 4.500,00 kn.

Dokaz: Ugovor o obavljanju knjigovodstvenih usluga

Tijekom postupka nastali su razni sitni materijalni troškovi ( izrada žiga, troškovi bankarske naknade, ostali sitni materijalni troškovi, javni bilježnik, poštanski troškovi i sl.) iskazani u paušalnom iznosu od 2.500,00 kn.

Dokaz: po potrebi uvid u promet po računu  
Računi

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 i predvidivoj vrijednosti neunovčene imovine. Osnovica za obračun sveukupne nagrade iznosi predvidiva visina stečajne mase u iznosu od 1.270.314,45 kn. 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 očekivane visine unovčene imovine. Slijedom navedenog proizlazi slijedeći obračun iskazanog troška isplate bruto nagrade stečajnog upravitelja:

Vrijednost unovčene imovine	iznos nagrade %	bruto nagrada kn
do 100.000,00	16	16.000,00
100.000,01 do 300.000,00	12	24.000,00
300.000,01 do 500.000,00	10	20.000,00
500.000,01 do 1.000.000,00	8	40.000,00
1.000.000,01 do 1.270.314,45	7	18.922,01
Ukupno bruto nagrada		118.922,00
Obavezni doprinosi na bruto nagradu – 7,5%		8.919,15
SVEUKUPAN TROŠAK ISPLATE BRUTO NAGRADE		127.841,15

Obračun nagrade je izvršena temeljem odredbi Uredbe o načinu obračuna nagrade stečajnog upravitelja prema visini vrijednosti unovčene i potencijalne imovine. Stečajni upravitelj je nakon preuzimanja stečajno - upraviteljske dužnosti od prethodnog stečajnog upravitelja, uredio poslovne knjige dužnika koje uopće nisu vođene, poduzeo bez odgode radnje radi uređenja pitanja posjeda nekretnine, predložio održavanje Skupštine vjerovnika, te sam bez angažiranja pravne pomoći sačinio i sa zakupcem i sklopio Ugovor o zakupu sukladno odluci skupštine vjerovnika koji ima snagu javnobilježničkog akta. Također je nakon obustave i brisanja zabilježbe ovrhe, podnesen prijedlog za unovčenje nekretnine, utvrđen je porezni status nekretnine i isto navedeno u samom prijedlogu za unovčenje. Nadalje, je stečajni upravitelj vršio fakturiranje mjesečnih zakupnina i režijskih troškova, te po naplati izvršavao plaćanje režija. Sukladno Zaključku suda kojim je određeno unovčenje elektroničkom javnom dražbom, stečajni upravitelj je bez odgode podnio Zahtjev FINI za provedbu dražbe. Stečajni upravitelj je također povremeno po potrebi odlazio na lokaciju nekretnine, te u postupku unovčenja u više navrata po zahtjevu potencijalnih kupaca, omogućavao uvid u istu.

Radi omogućavanja unovčenja pokretnina, a u svrhu realizacije odluke Skupštine vjerovnika, a sve kako bi se omogućila primopredaja nekretnine po potrebi slobodna od osoba i stvari, stečajni upravitelj je angažirao vještaka, te su pokretnine procijenjene u iznosu od 35.330,00 kn. Nakon donošenja rješenja o dosudi, a u svrhu realizacije odluke skupštine o načinu unovčenja pokretnina, da se iste ponude kupcu nekretnine po procijenjenoj vrijednosti, održan je očevid sa kupcem na lokaciji nekretnine, isti je iskazao spremnost kupnje, te je istom nakon pribave podatka da je položio kupovninu za nekretninu, pisanom ponudom ponuđen otkup istih za naprijed procijenjenu vrijednost uvećano za PDV. Ponuda je realizirana.

U odnosu na opću stečajnu masu, nakon zaprimljene informacije o navodnom stjecanju određenih nekretnina 2002.g., bez odgode su poduzete radnje radi pribavljanja predmetnih ugovora. Po zaprimanju istih, izvršena je analiza provedivosti ugovora u zemljišnim knjigama, a pravna pozicija je obrazložena u redovnom izvješću stečajnog upravitelja. Nadalje, u odnosu na Ugovor o kupnji nekretnine, koji je bio očekivano djelomično provediv, stečajni je upravitelj sačinio prijedlog za upis, te je isti u odnosu na zkč.br. 7899 k.o. Sveta Ana i proveden u korist stečajnog dužnika. Stečajni upravitelj podnosi redovita izvješća o tijeku stečajnog postupka. Nastavno na obujam i složenost poslova, i poduzete pravovremene radnje koji su obavljene i koje će još trebati obaviti, za obračun nagrade stečajnog upravitelja primijenjen je članak 7. Uredbe, visina stečajne mase.

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

#### Struktura očekivane visine unovčene stečajne mase

Imovina – unovčena tečajna masa	Iznos ostvarene / očekivane stečajne mase	Učešće %
Zk.ul. 5496 k.o. Sveta Ana – opterećena razlučnim pravom	1.200.000,00	94,46
Opća stečajna masa ( unovčena i potencijalna)	70.314,45	5,54
<b>Ukupno</b>	<b>1.270.314,45</b>	<b>100,00</b>

Struktura općih troškova unovčenja na teret unovčene stečajne mase

Raspodjela troškova po vrsti imovine	Učeš. %	Vrsta općeg troška unovčenja			
		Knjig. usl. do 31.1.2022.	Predvidivi troš. Knjig. do okončanja	Bruto trošak nagrade stečajnog upravitelja	Ostali sitni mat. troškovi
<b>Zk.ul. 5496 k.o. Sveta Ana</b>	<b>94,46</b>	<b>5.664,00</b>	<b>4.250,70</b>	<b>120.758,75</b>	<b>2.361,50</b>
Opća stečajna masa	5,54	336,00	249,30	7.082,40	138,50
U k u p n o	100,00	6.000,00	4.500,00	127.841,15	2.500,00

Nastavno na naprijed iskazanu strukturu prijenosa općih troškova, **proizlaze slijedeći opći troškovi unovčenja nekretnine upisane u zk.ul. 5496 k.o. Sveta Ana:**

- troškovi knjigovodstva ( nastali i predvidivi) .....	9.914,70
- troškovi bruto troška isplate nagrade stečajnog upravitelja .....	120.758,75
- ostali materijalni troškovi .....	2.361,50
<b>Ukupno opći troškovi unovčenja nekretnine .....</b>	<b>133.038,55</b>

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

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

Vrsta troška	iznos	Direktan / opći alikvotni dio
- režijski troškovi ( struja, voda, čistoća, KN i VN) sa zzk	18.460,85	direktan
- troškovi elektroničke dražbe	2.100,00	direktan
- troškovi vještaka	5.000,00	direktni
- putni troškovi	2.481,44	direktni
- troškovi održavanja nekretnine	3.500,00	direktni
- troškovi knjigovodstva	9.918,30	Opći alikvotni dio
- troškovi bruto troška isplate nagrade stečajnog upravitelja	120.758,75	Opći alikvotni dio
- ostali sitni materijalni troškovi	2.361,50	Opći alikvotni dio
<b>SVEUKUPNO TROŠKOVI UNOVČENJA – ČL. 254. SZ-a</b>	<b>164.580,84</b>	

**IV Namirenje troškova unovčenja i razlučnog prava**

Prema stanju upisa tereta u zemljišnim knjigama u zk.ul. 5496 k.o. Sveta Ana, pod brojem 146/Z od 20.1.2006.g. upisano je razlučno pravo u korist Hrvatske poštanske banke d.d. Zagreb, Jurišićeva 4 radi osiguranja iznosa od 2.958.946,00 kn, protuvrijednosti od 400.000,00 EUR-a uz pripadajuće

ugovorne kamate, naknade i ostale troškove, a sve temeljem Sporazuma o osiguranju broj 7/06 kojim je osigurano potraživanje po kreditu broj 06/2006.

Uvidom u prijavu tražbine i obavijest o različnom pravu, te priložen izvadak iz otvorenih stavaka na dan 24.5.2019.g. osigurana tražbina Banke iznosi sveukupno 4.216.995,39 kn od čega glavnica iznosi 2.449.796,46 kn, redovne kamate 45.935,83 i zatezne kamate 1.721.263,09 kn.

U trenutku podnošenja prijedloga za unovčenje, u zemljišnim knjigama je pod brojem Z-1431/11 ( Ovr-293/11) bila zabilježba založnog prava u korist Republike Hrvatske radi osiguranja iznosa od 100.735,85 kn i 2.500,00 kn. Prema povijesnom izvatku iz zemljišnih knjiga, pod brojem Z-18925/2021 od 14.7.2021.g., a sukladno rješenju od 28.6.2021.g. izvršeno je brisanje predmetne zabilježbe založnog prava.

Dokaz: Izvadak otvorenih stavaka HPB d.d.  
Sporazum i ugovor o kreditu  
ZK izvadak

Slijedom navedenog stečajni upravitelj,

Predlaže:

Da stečajni sudac zakaže ročište radi namirenja, te **utvrdi stvarne troškove unovčenja nekretnina iz čl. 254. Stečajnog zakona u predloženom iznosu od 164.580,84 kn, a nakon čega za namirenje vjerovnika Hrvatske poštanske banke d.d. Zagreb preostaje iznos od 1.035.419,16 kn.**

Iznos utvrđenih troškova unovčenja iz čl. 254. SZ-a, treba uplatiti u korist računa stečajnog dužnika VINSKA KUĆA JANA d.o.o. u stečaju broj računa IBAN HR2223900011101085275 otvoren kod Hrvatske poštanske banke d.d.

Stečajni upravitelj:

Zdravko Mitak dipl. oec.