

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

St-169/2021

Predmet: Obračun troškova i prijedlog za diobu za nekretnine i pokretnine stečajnog dužnika Stečajna masa iza Jagodić gradnja d.o.o. u stečaju.

Stečajnog postupak nad dužnikom Stečajna masa iza Jagodić gradnja d.o.o. u stečaju, OIB: 58207099377, Zagreb, Božidara Magovca 48. započeo je donošenjem Rješenja o nastavku postupka radi naknadne diobe dana 17.12.2020.

Ispitno i izvještajno ročište je održano dana 08. ožujka 2021 kada je donesena odluka o prodaji nekretnina stečajnog dužnika elektroničkom javnom dražbom putem Financijske agencije

Nakon provedene prodaje elektroničkom javnom dražbom putem Financijske agencije nekretnina stečajnog dužnika upisana u zk.ul.

broj 6998 k.o. Samobor, koja se sastoji od 607/10000 dijela čkbr. 2561/1, stambena zgrada br. 7 u ul. Bašćanske ploče od 292 m² i dvorište od 750 m², povezano s vlasništvom 31. Etaže, **ETAŽNA CJELINA 31-** na II katu : trosobni stan oznake S11 neto korisne površine 72,18 m² prodana je na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi **po cijeni od 745.500,00 kn** .

Naslovni sud je donio Rješenje o dosudi kupcu VESTRA FORTUNA d.o.o. OIB: 14439926349 iz Zagreba, Međimurska ulica 19.

Na predmetnoj nekretnini je upisano temeljem Okvirnog ugovora br. 56/2006 za odobravanje kredita, otvaranje akreditiva, izdavanje garancije i korištenje ostalih bankovnih usluga i Sporazum o založnom pravu na nekretninama založnog dužnika, radi osiguranja novčane tražbine vjerovnika od 23. listopada 2006, solemniziranog uknjiženo je pravo zaloga u iznosu 3.000.000,00 kn (trimilijunakuna) uvećano za kamate, naknadu i ostale troškove, sukladno uvjetima utvrđenim u pojedinačno sklopljenim ugovorima i eventualnim prorogatima koji će na osnovi ovog Okvirnog ugovora biti sklopljeni između vjerovnika i dužnika a čiju će visinu i dospelost sukladno članku 263 a Ovršnog zakona , vjerovnik naknadno utvrditi izjavom ovlaštene osobe na zapisnik kod javnog bilježnika za korist ŠTEDBANKA d.d. ,Slavonska avenija 3, Zagreb.

Temeljem Aneksa br. II Okvirnog ugovora br. 56/2006 za odobravanje kredita, otvaranje akreditiva, izdavanje garancije i korištenje ostalih bankovnih usluga i Sporazum o založnom pravu na nekretninama založnog dužnika, radi osiguranja novčane tražbine vjerovnika od 05. rujna 2007. uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A na iznos od 10.000.000,00 kn (u uvećano za revalorizaciju , pripadajuće kamate , naknade i druge troškove sukladno uvjetima utvrđenim u pojedinačno zaključenim ugovorima i eventualnim prorogatima , koji će na osnovi Okvirnog ugovora br. 56/2006 i Sporazuma o založnom pravu. Aneksa broj I i Aneksa broj II biti sklopljeni između vjerovnika i dužnika, za korist ŠTEDBANKA d.d., Slavonska avenija 3, Zagreb.

Temeljem Ugovora o prijenosu potraživanja između Banke i društva Šted-invest d.o.o. Zagreb, Slavonska avenija 3, od 30. lipnja 2022. godine, sva potraživanja prema društvu društvu Jagodić gradnja d.o.o. su prenesena na društvo Šted-invest d.o.o..

Zabilježuje se da je glavni uložak zk.ul.2045 k.o. Samobor, a zk.ul. 6370,1851 i 3521 k.o. Samobor sporedni ulošci. Temeljem Ugovora o prijenosu potraživanja između Banke i

društva Šted-invest d.o.o. Zagreb, Slavonska avenija 3, od 30. lipnja 2022. godine, sva potraživanja prema društvu društvu Jagodić gradnja d.o.o. su prenesena na društvo Šted-invest d.o.o..

Zabilježuje se da je glavni uložak zk.ul.2045 k.o. Samobor, a zk.ul. 6370,1851 i 3521 k.o. Samobor sporedni ulošci. Temeljem Okvirnog ugovora br. 56/2006 za odobravanje kredita, otvaranje akreditiva, izdavanje garancije i korištenje ostalih bankovnih usluga i Sporazum o založnom pravu na nekretninama založnog dužnika, radi osiguranja novčane tražbine vjerovnika od 1. srpnja 2008, javnobilježnički solemniziranih uknjižuje se založno pravo i to za iznos od 8.000.000,00 kn uvećano za revalorizaciju, pripadajuće kamate, naknade i druge troškove, sukladno uvjetima utvrđenim u pojedinačno zaključenim ugovorima i eventualnim prorogatima , koji će na osnovi ovog Okvirnog ugovora br. 56/2008 i Sporazuma o založnom pravu biti sklopljeni između vjerovnika i dužnika za korist ŠTEDBANKA d.d., Slavonska avenija 3, Zagreb.

Temeljem Ugovora o prijenosu potraživanja između Banke i društva Šted-invest d.o.o. Zagreb, Slavonska avenija 3, od 30. lipnja 2022. godine, sva potraživanja prema društvu društvu Jagodić gradnja d.o.o. su prenesena na društvo Šted-invest d.o.o.. Zabilježuje se da je ovaj uložak sporedni dok je glavni zk.ul.1851 k.o. Samobor.

Temeljem Aneksa br. I Okvirnog ugovora br. 56/2006 za odobravanje kredita, otvaranje akreditiva, izdavanje garancije i korištenje ostalih bankovnih usluga i Sporazum o založnom pravu na nekretninama založnog dužnika, radi osiguranja novčane tražbine vjerovnika od 06. studenog 2008, solemniziranog po javnom bilježniku, uknjiženo je pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine vjerovnika u iznosu od 7.500.000,00 kn (slovima :sedamipolmilijunakuna) uvećano za revalorizaciju, kamate, naknadu i ostale troškove, sukladno uvjetima utvrđenim u pojedinačno zaključenim ugovorima i eventualnim prolongatima , koji će na osnovi Okvirnog ugovora br. 56/2008 I Sporazuma o založnom pravu i Aneksa br. I biti sklopljen između vjerovnika i i dužnika za korist ŠTEDBANKA d.d., Slavonska avenija 3, Zagreb.

Temeljem Ugovora o prijenosu potraživanja između Banke i društva Šted-invest d.o.o. Zagreb, Slavonska avenija 3, od 30. lipnja 2022. godine, sva potraživanja prema društvu društvu Jagodić gradnja d.o.o. su prenesena na društvo Šted-invest d.o.o..

Zabilježuje se da je ovaj zk.ul sporedni uložak, a ul.1851 k.o. Samobor glavni uložak.

Temeljem Ugovora o osiguranju potraživanja zasnivanjem založnog prava od 15. listopada 2011 uknjižuje se pravo zaloga za iznos od 175.000,00 EUR (stosedamdesetpettisćaeura) u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju HNB na dan isplate potraživanja , uvećano za eventualne troškove sudskog postupka za potrebe prisilnog namirenja po određenju suda , na nekretninama upisanim u A za korist PENIZULE d.o.o. iz Samobora, Ulica 9 svibnja 18, OIB: 40158557173

Sukladno odredbi članka 254. Stečajnog zakona obračun troškova utvrđenja razlučnog prava i unovčenja, obračunava se na sljedeći način: „/2/ Troškovi utvrđenja predmeta razlučnog prava određuju se paušalno u iznosu od 5% od utrška. /3/ Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava određuju se paušalno u iznosu od 5% od utrška. Ako se stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši, odredit će se u stvarnoj visini. Ako je zbog unovčenja stečajna masa opterećena porezom, iznos tog poreza pridodaje se paušalu troškova unovčenja odnosno stvarno nastalim troškovima unovčenja“.

Na sjednici Odjela trgovačkih i drugih sporova Visokog trgovačkog suda RH održanoj 18. ožujka 2019. godine prihvaćeno je pravno shvaćanje, koje glasi: „Iz iznosa ostvarenog prodajom nekretnina te stvari ili prava na kojem postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi na namirenju se troškovi utvrđivanja predmeta razlučnog prava, nego samo troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava“.

Troškovi unovčenja u ovom predmetu **viši su nego što iznosi paušalan iznos od 5% od unovčenja** tako da će se u nastavku ovog podneska naznačiti stvarno nastali troškovi.

Predmetni stan podliježe obvezi plaćanja PDV-a jer se radi o novosagrađenoj nekretnini (roh-bau) koja nije useljiva i koja nikad nije korištena. Budući su stečajni dužnik i kupac obveznici plaćanja poreza na dodanu vrijednost stečajna upraviteljica nije mogla dobiti suglasnost od kupca za prijenos porezne obveze s tim da je u cijelosti postupila u skladu s važećim propisima i stavom VTS-a te je obračunala prijenos porezne obveze.

Naime „ od 01.siječnja 2015. čl. 75 st. 3 točka d Zakona o porezu na dodanu vrijednost primjenjuje se na isporuku(registriranom obvezniku) nekretnina iz čl. 40 st. 1 točka j kad je isporučitelj odabrao oporezivanje. Sukladnost čl.40 stavak 4 Zakona znači da se mora primijeniti mehanizam „ prijenosa porezne obveze“.

UKUPNI PRIHODI STEČAJNE MASE SU **7.830.445,00 KUNA**

Prihodi stečajne mase	Iznos	Udio (%)
Prihod od prodaje pokretnina (automobila)	30.170,00	0,39
Prihod od prodaje nekretnine E-1	39.825,00	0,51
Prihod od prodaje nekretnine E-2	41.950,00	0,54
Prihod od prodaje nekretnine E-4	38.450,00	0,49
Prihod od prodaje nekretnine E-6	56.950,00	0,73
Prihod od prodaje nekretnine E-7	56.950,00	0,73
Prihod od prodaje nekretnine E-9	36.950,00	0,47
Prihod od prodaje nekretnine E-14	47.625,00	0,61
Prihod od prodaje nekretnine E-15	35.275,00	0,45
Prihod od prodaje nekretnine E-23	987.500,00	12,61
Prihod od prodaje nekretnine E-30	979.000,00	12,50
Prihod od prodaje nekretnine E-32	671.750,00	8,58
Prihod od prodaje nekretnine kč.br.2559	1.132.000,00	14,46
Prihod od prodaje nekretnine E-8	50.450,00	0,64
Prihod od prodaje nekretnine E-20	43.350,00	0,55

Prihod od prodaje nekretnine E-21	752.250,00	9,61
Prihod od prodaje nekretnine E-27	775.500,00	9,90
Prihod od prodaje nekretnine E-31	745.500,00	9,52
Prihod od prodaje nekretnine kč.br.2560	1.309.000,00	16,72
Ukupno prihodi stečajne mase:	7.830.445,00	100,00

1.) NAGRADA STEČAJNOJ UPRAVITELJICI

Obračun nagrade je obračunat proporcionalno u odnosu na visinu stečajne mase koja se procjenjuje kako slijedi:

-

Ukupno: - 7.830.445,00 kuna

Sukladno čl. 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja naknade stečajnom upravitelju pripada nagrada po osnovi vrijednosti unovčene stečajne mase kako slijedi:

- Do 100.000,00 kuna.....16%.....16.000,00 kuna
- Od 100.000,00 kuna do 300.000,00 kuna.....12%.....24.000,00 kuna
- Od 300.000,00 kuna do 500.000,00 kuna.....10%.....20.000,00 kuna
- Od 500.000,00 kuna do 1.000.000,00 kuna.....8%.....40.000,00 kuna
- Od 1.000.000,00 kuna do 5.000.000,00 kuna...7%....280.000,00 kuna
- Od 5.000.000,00 kuna do 7.830.445,00 kuna..6%.....169.826,70 kuna

Ukupno:549.826,70 kuna

Sukladno mišljenju Ministarstva financija- Porezne uprave od 17.01.2018. godine KLASA: 423-01/17-01/468, URBROJ:513-07-21-01/18-2 na navedeni iznos obračunavaju se i doprinosi na zdravstveno osiguranje u iznosu od 7.5% što na iznos nagrade iznosi 41.237,00 kuna.

Ukupan iznos bruto II nagrade je 591.063,70 kuna.

2.) TROŠKOVI UNOVČENJA su podijeljeni na izravne i opće troškove sukladno odluci VTS-a . Obzirom da je unovčena cjelokupna imovina stečajnog dužnika pored plaćenih navedeni su i troškovi koje treba rezervirati do zaključenja stečajnog postupka.

Izravni troškovi unovčenja su :

- Trošak PDV-a – 0,00 kn
- Trošak Fine za javnu dražbu-4.100,00- 9,52% - 390,32 kn
- Pichler d.o.o.- deblokada brave-3.485,00 kn
- Pichler d.o.o.-ključevi-4.430,00 kn
- **Ukupan trošak- 8.305,32 kn**

Opći troškovi unovčenja su:

- trošak računovodstva 1/2021 do 09/2022 iznosi 21.000,00
- trošak nagrade stečajnom upravitelju u bruto II je 591.063,70 kn
- naknada Addiko banci-615,85 kn

- putni trošak stečajne upraviteljice 2.520,00 kn
- troškovi platnog prometa i zatvaranje računa- 500,00 kn.
- troškovi Tr.25 o sudskim pristojbama- 2.000,00 kn
- troškovi knjigovodstvenog servisa sa izradom završnog računa -3.000,00 kn

Ukupan opći trošak je 620.699,55 kune u odnosu na postotak unovčenja od 9,52 % - **59.090,59 kuna.**

Sveukupni trošak je 67.395,91 kuna

Potraživanje razlučnog vjerovnika Šted Invest d.o.o., Slavonska avenija 3, Zagreb, OIB: 88831481655 prema dostavljenom izvješću je 15.386.106,30 kn. Obzirom na ukupni iznos unovčenja nekretnina od 7.800.275,00 na kojima je upisano razlučno pravo samo se djelomično namiruje prvi razlučni vjerovnik Šted Invest d.o.o.

Slijedom iznesenog stečajna upraviteljica predlaže prenijeti iznos od 67.395,91 kn na ime troškova unovčenja na žiro račun stečajnog dužnika otvorenog kod Addiko bank d.d broj:HR0925000091301191945, a preostalim novčanim iznosom od 678.104,09 kn namiriti razlučnog vjerovnika Šted Invest d.o.o., Slavonska avenija 3, Zagreb, OIB: 88831481655 na broj računa HR9424020061100427349 kod Erste& Steiermarkische bank d.d.

Zagreb, 25.rujan 2022.

Stečajna upraviteljica
Dujmović Mirjana dipl.iur.