

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
Stalna služba u Karlovcu

Predmet: **Obračun troškova unovčenja nekretnine zk.ul. 19765 k.o. Grad Zagreb  
12.suvlasnički dio etaža E-11 i prijedlog namirenja**

#### I OBRAČUN TROŠKOVA UNOVČENJA

U postupku elektroničke javne dražbe sukladno zaključku stečajnog suca, temeljem Rješenja o dosudi od 30.12.2022.g., te Potvrde o isplati kupoprodajne cijene i Zaključka o predaji nekretnine od 18.1.2023.g. izvršena je prodaja nekretnine upisane kod ZK odjela Zagreb u zk.ul. 19765 k.o. Grad Zagreb, 12. Suvlasnički dio 1629/10000, etaža E-11, stan za najam oznake STN 202 na prvom katu, koji se sastoji od ulaza, kuaponice, kuhinje, dvije spavaće sobe i dnevnog boravka sa blagavaonicom podne površine 66,52 m<sup>2</sup> i to prodajom kupcu ACM d.d. Zagreb za iznos od Eur 169.221,58 / kn 1.275.000,00.

#### II IZRAČUN STRUKTURE STEČAJNE MASE – OSNOV PRIJENOSA OPĆIH TROŠKOVA

Tijekom dosadašnjeg tijek postupka, izvršeno je pretežito unovčenje imovine i naplata stečajne mase, te proizlazi slijedeća očekivana struktura stečajne mase kao osnov za obračun prijenosa općih troškova postupka na teret unovčene nekretnine:

imovina	Unovčeno EUR	Unovčeno kn	Učešće %
Ilica 276	25.987,21	195.800,65	2,11
Dežmanova 5	40.738,29	306.942,67	3,31
Strmec Samoborski	201.211,13	1.516.025,25	16,33
Rabusova Zagreb GM 001	18.000,00	135.621,00	1,46
Rabusova Zagreb GM 002	34.839,74	262.500,00	2,80
Rabusova Zagreb GM 003	20.000,00	150.690,00	1,62
Rabusova Zagreb GM 004	20.000,00	150.690,00	1,62
Rabusova Zagreb GM 005	26.000,00	195.897,00	2,11
Rabusova poslovni prostor P 101	231.999,47	1.748.000,00	18,83
Rabusova Zagreb STN 302	120.000,00	904.140,00	9,74
Rabusova Zagreb STN 301	121.500,00	915.441,75	9,87
<b>Rabusova Zagreb STN 202</b>	<b>169.221,58</b>	<b>1.275.000,00</b>	<b>13,70</b>
Rabusova Zagreb STN 201 – doneseno rješenje o dosudi nakon odustanka prvog kupca, neplaćeno do obračuna – za obračun iskazana vrijednost po vještaku	91.313,29	688.000,00	7,42
Naplata kupci, zakupi, refundacije troškova režija i drugi prilivi stečajne mase umanjeno za plaćene režije i razliku PDV-a	111.730,75	841.835,31	9,08

UKUPNO	1.232.541,46	9.286.583,63	100,00
--------	--------------	--------------	--------

\* konverzija iskazana po tečaju 1Eur=7,53450 kn

Dakle, sukladno iskazanom stanju očekivane visine stečajne mase ostvarene tijekom postupka, učešće ove nekretnine ( 12. Suvlasnički dio E-11, STN 202) učestvuje u svim općim troškovima postupka u iznosu od **13,70 %**.

### III DIREKTNI TROŠKOVI UNOVČENJA

Direktne troškove čine troškovi koji su neposredno nastali u vez sa nekretninom koja je predmet prodaje i obračuna troškova unovčenja. S obzirom da su se kroz zakup podmirili režijski troškovi, to isti nisu uzeti u obzir jer i nisu na navedeni način teretili opću stečajnu masu.

#### DIREKTNI TROŠKOVI UNOVČENJA

VRSTA TROŠKA	IZNOS EUR	IZNOS KN
- troškovi procjene vrijednosti nekretnine	481,12	3.625,00
- troškovi osiguranja nekretnine	1.042,89	7.857,66
<b>UKUPNO DIREKTNI TROŠKOVI UNOVČENJA</b>	<b>1.524,01</b>	<b>11.482,66</b>

Trošak procjene nekretnine je neposredni trošak koji je bio nužna predradnja za postupak unovčenja, te je iskazan u stvarno nastalom iznosu sukladno računu vještaka.

Troškovi osiguranja su obračunati na način da je predmetnoj nekretnini pridružen postotni iznos ukupno plaćenih godišnjih premija osiguranja u alikvotnom iznosu vrijednosti unovčene nekretnine u odnosu na ukupno iskazanu vrijednost nekretnine u Zagrebu, Rabusova 13, zk.ul. 19765, k.o. Grad Zagreb, odnosno unovčena vrijednost ertaže E-11 u ukupno iskazanoj vrijednosti nekretnina u Rabusovoj iznosi 19,80% ( Eur 169.221,58 / kn 1.275.000 : Eur 852.874,07 / kn 6.425.979,75 x 100). Sveukupno plaćena premija osiguranja za period 2017. do 2022.g. iznosi 39.685,15 kn, te na unovčenu nekretninu otpada iznos od 19,80% plaćene premije ili iznos od Eur 1.042,89 / kn 7.857,66.

Dokaz: Račun za vještačenje  
Police osiguranja

### IV OPĆI TROŠKOVI UNOVČENJA

VRSTA TROŠKA	Sveukupno trošak Eur / kn	Pripadajući % za E-11	Trošak unovčenja Eur / kn
Troškovi knjigovodstva	Eur 21.501,26 kn 162.001,25	13,70	Eur 2.945,67 kn 22.194,15
Bruto trošak nagrade stečajnog upravitelja + dop. na bruto	Eur 89.886,52 kn 677.249,98	13,70	Eur 12.314,45 kn 92.783,22
<b>UKUPNO OPĆI TROŠKOVI UNOVČENJA</b>			<b>Eur 15.260,12 Kn 114.977,37</b>

Bruto trošak nagrade stečajnog upravitelja obračunat je na osnovi iskazane predvidive očekivane sveukupne stečajne mase primjenom kriterija iz Uredbe o načinu obračuna nagrade ( NN 105/15), odnosno primjenom navedene Uredbe proizlazi slijedeća predvidiva sveukupna nagrada stečajnog upravitelja:

Vrijednost unovčene imovine Eur/kn	iznos nagrade %	bruto nagrada Eur / kn
do 13.272,28 ( do kn 100.000,00 )	16	2.123,57 ( kn 16.000,00 )
13.272,28 do 39.816,84 ( kn 100.000,01 do 300.000,00 )	12	3.185,35 ( kn 24.000,00 )
39.816,85 do 66.361,40 ( kn 300.000,01 do 500.000,00 )	10	2.654,46 ( kn 20.000,00 )
66.361,41 do 132.722,81 ( kn 500.000,01 do 1.000.000,00 )	8	5.308,91 ( kn 40.000,00 )
132.722,82 do 663.614,04 1.000.000,01 do 5.000.000,00	7	37.162,39 ( kn 280.000,00 )
663.614,05 do 1.232.541,46 Kn 5.000.000,01 do 9.286.583,63	6	34.135,65 ( kn 257.195,02 )
Ukupno bruto nagrada prema izračunu		EUR 84.570,31 / kn 637.195,02
MAKSIMALNO DOPUŠTENA NAGRADA S OSNOVA UNOVČENJA		EUR 83.615,37 kn 630.000,00
Obavezni doprinosi na bruto nagradu – 7,5%		EUR 6.271,15 / kn 47.249,98
<b>SVEUKUPAN TROŠAK ISPLATE BRUTO NAGRADE</b>		<b>EUR 89.886,52 / kn 677.249,98</b>

Troškovi pripadajućeg iznosa bruto nagrade stečajnog upravitelja i alikvotnog dijela troškova knjigovodstva, obračunati su prema razmjernom učešću unovčene nekretnine u ukupno predviđivoj stečajnoj masi u visini od 13,70% od sveukupnog nastalog troška.

Tijekom dosadašnjeg tijeka stečajnog postupka, nastali su sveukupni plaćeni troškovi knjigovodstvenih usluga u iznosu od EUR 21.501,26 / kn 162.001,25, te pripadajući dio nastalih troškova sa navedenog osnova iznosi Eur 2.945,67 / kn 22.194,15.

Prema kriteriju visine unovčene stečajne mase, proizlazi prema Uredbi o načinu obračuna nagrade stečajnog upravitelja, maksimalno dopušteni iznos nagrade sukladno članku 6. Uredbe u iznosu od EUR 83.615,37 kn 630.000,00 koji se iznos uvećava za obvezne doprinose na bruto nagradu, što čini sveukupan trošak isplate od EUR 89.886,52 / kn 677.249,98. Primjenom pripadajućeg dijela troška od 13,70% obračunatog troška isplate nagrade, proizlazi da troškove unovčenja tereti iznos od Eur 12.314,45 / kn 92.783,22.

Dokaz: primjer kvartalnog račun za knjigovodstvene usluge

## V REKAPITULACIJA UKUPNIH TROŠKOVA UNOVČENJA

### REKAPITULACIJA SVEUKUPNIH TROŠKOVA UNOVČENJA

VRSTA TROŠKA	EUR	kn	Način terećenja
- troškovi procjene vrijednosti nekretnine	481,12	3.625,00	Direktan trošak

- troškovi osiguranja nekretnine	1.042,89	7.857,66	Direktan trošak
- Troškovi knjigovodstva	2.945,67	22.194,15	Opći trošak
Bruto trošak nagrade stečajnog upravitelja + dop. na bruto	12.314,45	92.783,22	Opći trošak
<b>SVEUKUPNO TROŠKOVI – ČL. 254. SZ-a</b>	<b>16.784,13</b>	<b>126.460,03</b>	

Nastavno na navedeno u obračunu, predlaže se da stečajni sudac utvrdi troškove unovčenja kako je naprijed navedeno u iznosu od **Eur 16.784,13 / kn 126.460,03**.

## VI OBRAČUN IZNOSA ZA NAMIRENJE RAZLUČNOG PRAVA

### VI.1. *Upisani tereti u zemljišnim knjigama*

U zemljišnim knjigama na unovčenoj nekretnini upisanoj u zk.ul. 19765 k.o. Grad Zagreb, 12. Suvlasnički dio, etaža E-11, upisani su slijedeći tereti:

- pod Z- 2190/2019 sa prvenstvenim redom namirenja Z-36552/2011 u korist OPEGE d.o.o. Zagreb, OIB 16029174381, radi osiguranja iznosa od 489.250,92 EUR temeljem Sporazuma o osiguranju tražbine od 12.7.2011.g.
- pod Z-2190/2019 sa prvenstvenim redom namirenja Z-28489/2012 u korist OPEGE d.o.o. Zagreb, OIB 16029174381, radi osiguranja iznosa od 264.407,91 EUR temeljem Sporazuma o osiguranju tražbine od 28.5.2012g.
- pod Z-2190/2019 sa prvenstvenim redom namirenja Z-37770/2012 u korist OPEGE d.o.o. Zagreb, OIB 16029174381, radi osiguranja iznosa od 493.535,81 EUR temeljem Sporazuma o osiguranju tražbine solemniziranog pod brojem OV-8014/12 od 23.7.2012g.
- pod Z-2190/2019 sa prvenstvenim redom namirenja Z-37772/2012 u korist OPEGE d.o.o. Zagreb, OIB 16029174381, radi osiguranja iznosa od 2.000.000,00 kn temeljem Sporazuma o osiguranju tražbine solemniziranog pod brojem OV-8015/12 od 23.7.2012g.
- pod Z-2190/2019 sa prvenstvenim redom namirenja Z-46643/2013 u korist OPEGE d.o.o. Zagreb, OIB 16029174381, radi osiguranja iznosa od 1.500.000,00 kn temeljem Sporazuma o osiguranju tražbine od 15.10.2012g.
- pod Z-2190/2019 sa prvenstvenim redom namirenja Z-44964/14 temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama od 16.10.2014.g. u korist BAT HRVATSKA d.o.o., OIB 54048742203 radi osiguranja iznosa od 181.350.671,64 kn

### VI.2. *Stanje osigurane tražbine*

#### VI.2.a) **Tražbina OPEGE d.o.o.**

U odnosu na upisano založno pravo u korist OPEGE d.o.o., uvidom u promjene u sudskom registru, proizlazi da je OPEGE d.o.o. pravni slijednik trgovačkog društva REBECA d.o.o. Zagreb, OIB 16029174381.

OPEGE d.o.o., odnosno pravni prednik REBECA d.o.o., **u stečajnom postupku nisu obavijestili o postojanju razlučnog prava**. Nadalje, prema zatečenom stanju poslovnih knjiga, proizlazi da je u poslovnim knjigama zatečena evidentirana obaveza prema trgovačkom društvu REBECA d.o.o. Zagreb u sveukupnom iskazanom iznosu od 109.836,89 kn ( po konverzijijskom tečaju EUR 14.577,86 ).

Prema dostupnim podacima, a nastavno i na uvid u povijesni izvadak iz zemljišnih knjiga, pravni prednik upisanog založnog vjerovnika OPEGE d.o.o., odnosno REBECA d.o.o., bila je Podravska banka d.d. Koprivnica. Prema dostupnim podacima, osnov knjiženja u poslovnim knjigama stečajnog dužnika, proizlazi da je Ugovor o kupoprodaji tražbine i sporednih prava sklopljen između Podravske banke d.d. kao prodavatelja i REBECA d.o.o. kao kupca koji je sklopljen 21.10.2015.g. i ovjeren pod brojem ovjere OV-8715/15 kod javnog bilježnika Nikole Bakrača iz Koprivnice. Prema odredbi članka 1. i 2. predmetnog ugovora proizlazi da Banka ustupa kupcu REBECA d.o.o. potraživanje od društva SMOKING d.o.o. i to temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu za materijalnu imovinu br. 592-0797-5920044189 i Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama broj OV-8014/12 od 23.7.2012.g. koji iznosi ustupljene tražbine na dan 21.10.2015.g. iznosi 14.101,08 EUR-a ( po srednjem tečaju HNB 107.444,59 kn), te potraživanje u iznosu od 2.392,30 kn (EUR 317,51) temeljem Ugovora o otvaranju i vođenju poslovnog računa. Sukladno odredbi članka 2.st.4. kupac postaje isplatom kupoprodajne cijene u cijelosti vjerovnik tražbine i sporednih prava.

Dakle, prema naprijed navedenim dostupnim podacima, **proizlazi da je visina osigurane tražbine založnog vjerovnika OPEGE d.o.o. isključivo vezana uz ustupljeno potraživanje s osnova Ugovora o dugoročnom kreditu za materijalnu imovinu br. 592-0797-5920044189 i Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama broj OV-8014/12 od 23.7.2012.g. koji iznosi ustupljene tražbine na dan 21.10.2015.g. iznosi 14.101,08 EUR-a ( po srednjem tečaju HNB 107.444,59 kn).** Prema stanju evidentiranih zabilježbi založnog prava, te opisanim dostupnim podacima o visini osigurane tražbine, proizlazi da je predmetno ustupljeno potraživanje s osnova Ugovora o dugoročnom kreditu za materijalnu imovinu br. 592-0797-5920044189 i Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama broj OV-8014/12 od 23.7.2012.g. osigurano sa prvenstvenim redom namirenja pod Z-37770/2012. **Nastavno na navedeno, proizlazi da u odnosu na ostala upisana založna prava sa prvenstvenim redom namirenja založnog vjerovnika OPEGE d.o.o. ( prije REBECA d.o.o. ) pod Z-36552/11; Z-28489/12, Z-37772/12 i Z-46643/13 nema dostupnih podataka da bi postojala osigurana tražbina, a iz čega proizlazi da se radi o neosnovanim upisanim založnim pravima po kojima je očito prestala postojati osigurana tražbina.**

Dokaz: knjigovodstvena kartica stečajnog dužnika za partnera REBECA d.o.o.  
Povijesni izvadak iz registra za OPEGE d.o.o.  
Ugovor o kupoprodaji potraživanja i sporednih prava

#### VI.2.b) Tražbina BAT HRVATSKA d.o.o.

Prema stanju zemljišnih knjiga u istima je pod brojem Z-2190/2019 sa prvenstvenim redom namirenja Z-44964/14 evidentirana osigurana tražbina u iznosu od 181.350.671,64 kn temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama od 16.10.2014.g..

U odnosu na pitanje postojanja osigurane tražbine temeljem upisanog založnog prava u korist BAT HRVATSKA d.o.o. ( sada u likvidaciji ) od bitnog je značaja odluka i obrazloženje prvostupanjske odluke Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj P-3031/2018 i odluke Visokog trgovačkog suda Pž-817/2021 koji se postupak vodio povodom utvrđenja osporene tražbine, a donesena odluka neposredno je vezana i uz pitanje postojanja osigurane tražbine temeljem Sporazuma od 16.10.2014.g. ( OV-10855/14) koji je temelj upisanog založnog prava radi osiguranja iznosa od 181.350.671,64 kn.

Naime, cjelokupna prijavljena tražbina BAT HRVATSKA d.o.o. u stečajnom postupku odnosi se na izdane račune za robu u periodu nakon 9.1.2015.g. glavnom dužniku Roberto Plus d.o.o. , a prema

sadržaju Sporazumu o osiguranju tražbine na nekretninama ( Z-44964/2014) proizlazi da su predmet osiguranja tražbine do trenutka sklapanja sporazuma, a ne i robe koja je isporučena i nije plaćena nakon toga.

Dokaz: Sporazum o osiguranju

Slijedom navedenog iz obrazloženja prvostupanjske i drugostupanjske odluke ( P-3031/2018 i Pž-817/2021 ) između ostalog sud zaključuje:

- da je iznos priznate tražbine u stečajnom postupku kao stečajnom vjerovniku, BAT HRVATSKA d.o.o. u iznosu od 146.456.202,88 kn isključivo temeljem činjenice da je SMOKING d.o.o. jamac po zadužnici ovjerenoj pod brojem OV-10532/14 za obaveze društva Roberto plus d.o.o.

- u točki 11. Odluke VTS-a Pž-817/2021 Sud zaključuje: „**Ocjena je ovog suda da su navedeni žalbeni navodi neosnovani. Sadržaj čl. 1. Sporazuma o zasnivanju založnih prava na poslovnim udjelima od 7. Listopada 2014.g. (OV-10582/2014) te čl. 1. Sporazuma o zasnivanju založnih prava na nekretninama od 16. Listopada 2014. (OV-10885/2014), ne daje mjesta tumačenju kakvog daje tužitelj ( napomena: tužitelj BAT HRVATSKA d.o.o.), jer je iz teksta navedenih odredaba jasno da se osigurava tražbina na ime izdanih, a neplaćenih računa koje je tužitelj izdao dužniku ( društvu Roberto Plus d.o.o.) u visini od 97.400.671,64 kn. Tužitelj tijekom prvostupanjskog postupka nije dokazao da bi volja ugovornih strana bila takva da se osiguravaju i tražbine po računima koji će biti izdani nakon sklapanja navedenih sporazuma pa je slijedom toga shvaćanje ovog suda da se radi o jasnim ugovornim odredbama koje se u smislu čl. 319. Zakona o obveznim odnosima ( narodne novine broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 i 29/18) primjenjuju i ispunjavaju onako kako glase. Stoga, budući da se prijavljena i osporena tražbina odnosi na potraživanja tužitelja temeljem računa za robu isporučenu društvu Roberto Plus d.o.o. koji su izdani u razdoblju od 9. Siječnja 2015.g. do 28.kolovoza 2015.g., pravilan je zaključak prvostupanjskog suda da navedeni sporazumi ne predstavljaju ovršne isprave za predmetnu tražbinu.“**

Dakle, iz dosadašnjih gore navedenih odluka suda vezanih uz pitanje postojanja osigurane tražbine, nesporno proizlazi da ne postoji osigurana tražbina vezana uz upisano založno pravo pod zabilježbom Z-2190/2019 sa prvenstvenim redom namirenja Z-44964/14 radi osiguranja iznosa od 181.350.671,64 kn, **te stečajni upravitelj prigovara namirenju razlučnog prava BAT HRVATSKA d.o.o. u likvidaciji, te predlaže da stečajni sudac odbije zahtjev za namirenje tražbine predmetnog vjerovnika kao razlučnog vjerovnika.**

U odnosu na pitanje postojanja ovršne isprave vezane uz eventualno istaknutu tražbinu od vjerovnika BAT HRVATSKA d.o.o. u likvidaciji čije bi eventualno namirenje zahtijevao, prema citiranim sudskim odlukama, očito se radi o neosnovanom upisanom založnom pravu i tražbini za koju upisani Sporazum ne predstavlja ovršnu ispravu. U odnosu na pitanje da li Sporazum koji je temelj upisanog založnog prava predstavlja ovršnu ispravu u odnosu na tražbinu vjerovnika BAT HRVATSKA d.o.o. upućuje se na stav Visokog trgovačkog suda u odluci Pž-5609/2018 od 27. Studenog 2018.g. iz citirane točke 11 odluke suda, no i na daljnja obrazloženja u odluci Pž-817/2021 iz kojih proizlazi da se Sporazumi ( OV-10582/14 i OV-10855/14) ne odnose na prijavljenu i osporenu tražbinu, jer iz sadržaja predmetnih sporazuma proizlazi da je njima osigurana tražbina do trenutka sklapanja sporazuma, a ne i roba koja je isporučena i nije plaćena nakon toga. **Iz navedenog proizlazi da za tražbinu koju bi BAT HRVATSKA d.o.o. kao upisani založni vjerovnik istaknuo zahtjev da se namiri u ovom postupku, ne postoji ovršna isprava iz razloga što ne postoji veza između tražbine stečajnog vjerovnika i osnova upisa založnog prava u zemljišnim knjigama.**

Dokaz: Presuda TSZ P-3031/2018 i VTS-a Pž-817/2021

Nastavno na navedeno, **stečajni upravitelj osporava postojanje osigurane tražbine predmetnog vjerovnika u smislu odredbe članka 248.SZ-a ( u slučaju nenamirenja predstavlja opću stečajnu masu koja se prenosi na račun stečajnog dužnika) u svezi sa odredbom članka 117. i 124. OZ-a. Kako je osporavanje dokazano osnovanim, predlaže se da sud i zbog navedenog uz adekvatnu primjenu odredbe čl. 118.st.2. OZ-a na parnicu uputi osobu čija je tražbina osporena.**

#### VII PRIJEDLOG UTVRĐENJA I ISPLATE TROŠKOVA UNOVČENJA

Nastavno na navedeno predlaže se da stečajni sudac utvrdi troškove unovčenja sukladno odredbi članka 254. SZ-a u iznosu od Eur 16.784,13 / kn 126.460,03 i naloži isplatu istih u korist računa SMOKING d.o.o. u stečaju, IBAN HR5123400091190024896, a u preostalom dijelu donese odluku u odnosu na pitanje namirenja upisanih tereta uvažavajući očitovanje stečajnog upravitelja iz točke VI ovog podneska kojom se očitovao o pitanju visine i osnovanosti prava na namirenje. Slijedom navedenog predlaže se i na naprijed navedeni račun u smislu odredbe čl. 248. SZ-a prenijeti i višak stečajne mase.

Stečajni upravitelj:

Zdravko Mitak dipl. oec.

Napomena: Iskazivanje u EUR izvršeno po konverzijskom tečaju 1EUR=7,53450 kn)