

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Zagreb, 23.1.2024.g.

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

A/ Tijek postupka unovčenja nekretnine upisane u zk.ul. 814 k.o. Novaki

U trenutku otvaranja stečajnog postupka dana 9.10.2018.g. u odnosu na nekretninu upisanu u zk.ul. 814 k.o. Novaki, bio je u tijeku ovršni postupak pokrenut po založnom vjerovniku APS DELTA S.A. Luksemburg koji se postupak vodio kod Općinskog suda u Sesvetama, Stalna služba u Vrbovcu pod poslovnim brojem Ovr-1120/17 (kasnije Ovr-1270/2019). Rješenjem suda od 24.9.2019.g. postupak je nastavljen. Dana 17.12.2019.g. Općinski sud se oglašava nenadležnim, te predmet ustupa Trgovačkom sudu u Zagrebu gdje se nastavlja voditi pod poslovnim brojem Ovr-44/2020. Kako novi različni vjerovnik CROATIADOM d.o.o. nije stupio na mjesto ovrhovoditelja i nije preuzeo postupak, podneskom od 27.10.2020.g. postupak je preuzet po stečajnom upravitelju, uz ukazanu Sudu promjenu na strani ovrhovoditelja, s obzirom da je ovrhovoditelj ustupio tražbinu novom vjerovniku CROATIADOM d.o.o. Stečajni dužnik kao ovršenik je dana 2.3.2021.g. poslao Sudu požurnicu radi hitnog postupanja u predmetu jer stečajni dužnik trpi troškove. Sud 16.7.2021.g. donosi rješenje o nastavku postupka. Podneskom stečajnog dužnika od 20.7.2021.g. ukazano je na grešku u pisanju rješenja, što sud ispravlja. Podneskom od 2.8.2021.g. stečajni dužnik po stečajnom upravitelju ukazuje na pasivnost novog (razlučnog) vjerovnika CROATIADOM d.o.o., na činjenicu da nije stupio u ovaj postupak, na okolnost promjene založnog vjerovnika u zemljišnim knjigama, te je predložena obustava postupka. Sud je podnesak dostavio ovrhovoditelju koji se oglašuje na isti. Stečajni dužnik po stečajnom upravitelju podneskom od 6.9.2021.g. ponovo ukazuje sudu da se ovrhovoditelj APS DELTA S.A. oglašio, a da novi vjerovnik CROATIADOM d.o.o. nije stupio u ovaj postupak, te se ponovo predlaže obustava postupka. Dana 22.9.2021.g. stečajni dužnik po stečajnom upravitelju dostavlja požurnicu radi obustave postupka. Sud ponovo dostavlja predmetnu požurnicu ovrhovoditelju koji se oglašuje na zaključak suda. Dana 3.11.2021.g. stečajni dužnik po stečajnom upravitelju ponovo predlaže obustavu postupka, te predlaže da sud ujedno kod obustave naloži brisanje zabilježbe ovrhe pod Z-8176/2017. Dana 15.11.2021.g. dostavlja se ponovo požurnica sudu ukazujući na hitnost postupka. Sud je dana 2.12.2021.g. donio rješenje o obustavi postupka. Stečajni dužnik podneskom od 13.1.2022.g. predlaže da sud iskaže pravomoćnost i dostavi rješenje ZK odjelu Vrbovec radi brisanja zabilježbe ovrhe. Dana 2.2.2022.g. stečajni dužnik požurnicom moli ZK odjel Vrbovec za hitnost rješavanja brisanja zabilježbe ovrhe. Dana 7.2.2022.g. ZK odjel udovoljava zamolbi, te donosi rješenje o brisanju zabilježbe ovrhe. Slijedom navedene kronologije, očito je na dugotrajnost postupka unovčenja ovih nekretnina uticala dugotrajnost ovršnog postupka, te pasivnost ovrhovoditelja (razlučnog vjerovnika) tijekom predmetnog ovršnog postupka.

Nakon brisanja zabilježbe ovrhe angažiran je vještak radi procjene nekretnina, no tijekom procjene je utvrđeno da postoji bitna razlika površina iskazanih u katastru i zemljišnim knjigama. Angažiran je

odmah geodet radi usklađenja katastarskog stanja i stanja upisa u zemljišnim knjigama. Predan je elaborat u katastar i zemljišne knjige koji je proveden, te je izvršeno usklađenje stanja zemljišnih knjiga i katastra. Stečajni upravitelj je 31.5.2022.g. podnio prijedlog za unovčenje nekretnina, no kako je tek usklađenje katastra i zemljišnih knjiga provedeno u rujnu 2022.g., to je prijedlog sada sa priloženom procjenom vrijednosti podnesen ponovo 29.9.2022.g. Stečajni sudac je dana 25.12.2022.g. donio rješenje o prodaji nekretnina, dana 15.3.2023.g. održano je ročište radi utvrđenja početne vrijednosti, a dana 19.4.2023.g. stečajni sudac je donio Zaključak o prodaji koji je bez odgode po stečajnom upravitelju dostavljen FINI radi provedbe elektroničke javne dražbe. Dana 13.10.2023.g. FINA je dostavila izvješće o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi.

Sukladno javnoj dražbi provedenoj putem Financijske agencije, stečajni sudac je dana 4.1.2024.g. donio rješenja o dosudi kojim su nekretnine upisane u zk.ul. 814, k.o. Novaki dosuđene kupcu SILA d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 218, OIB 27563421945 za iznos kupovnine od EUR 715.375,94.

Sukladno stavu Visokog trgovačkog suda sa sjednice održane 18.3.2019.g., troškove unovčenja nekretnine terete stvarni troškovi unovčenja iz članka 254. SZ-a.

B/ OBRAČUN TROŠKOVA UNOVČENJA – čl. 254. SZ-a (NN 71/15)
Stvarni troškovi unovčenja

I Direktni troškovi unovčenja nekretnina

Vrsta troška	Iznos EUR
Troškovi javne dražbe – naknada FINA	185,80
Geodetski elaborat usklađenja katastra i ZK	1.576,08
Procjena vrijednosti nekretnine	1.525,70
Usluga uređenja zelene površine po nalogu komunalnog redara	525,91
Usluga održavanja, popravka elektroinstalacije	348,40
Premija osiguranja nekretnine požar / potres	4.250,86
Ukupno direktni troškovi unovčenja	8.412,75

Direktni troškovi unovčenja odnose se isključivo na unovčene nekretninu upisanu u zk.ul. 814 k.o. Novaki i nisu u vezi sa unovčenjem opće stečajne mase, odnosno gotovih proizvoda, opreme i drugih pokretnina koje su se nalazile na predmetnoj lokaciji.

Troškovi FINE vezani su uz naknadu za održane dvije elektroničke javne dražbe. Kako nije bilo usklađeno stanje iskaza nekretnina u katastru i zemljišnoj knjizi, bilo je neophodno angažirati geodeta radi usklađenja zemljišnoknjižnog stanja nekretnine sa stvarnim stanjem, te izvršiti usklađenje iskaza u katastru sa stanjem u zemljišnim knjigama. Procjena nekretnine je bila nužna u svrhu unovčenja iste radi utvrđenja početne vrijednosti.

Rješenjem komunalnog redara naloženo je uređenje zelenih površina, te je nužno nastao trošak uređenja nekretnine. Uslijed kvara elektro instalacija, a radi osiguranja osvijetljenja, izvršen je popravak kvara. Tijekom cjelokupnog perioda, nekretnine su bile osigurane, te je nastao iskazani iznos troška premije osiguranja.

Dokaz: Računi za izvršene usluge i isporuke

II 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 radi unovčenja predmetne nekretnine i unovčenja druge imovine koja čini opću stečajnu masu.

Nekretnina koja je unovčena predstavlja u naravi tvornički krug u kojem se do stečaja odvijala proizvodnja, u nekretnini se nalazila oprema, zalihe sirovina, repromaterijala i gotovih proizvoda. Nastavno na navedeno, predmetna nekretnina bila je u svezi sa unovčenjem druge imovine koja predstavlja opću stečajnu masu, te su nastali režijski troškovi, troškovi čuvanja nekretnine ali i pokretnina, arhive i sl., te su na navedeni način predmetni troškovi postali opći, zajednički troškovi koji će se raspodijeliti na teret unovčene nekretnine sukladno učešću vrijednosti unovčene nekretnine u sveukupnoj stečajnoj masi, odnosno raspored troškova biti će raspoređen proporcionalno učešću opće i stečajne mase na kojoj postoji pravo odvojenog namirenja u sveukupnoj stečajnoj masi.

Nagrada stečajnog upravitelja sukladno Uredbi o načinu obračuna nagrade (NN103/15), a temeljem članka 7. Uredbe, također predstavlja opći trošak stečajnog postupka, koji u alikvotnom dijelu tereti unovčenu nekretninu.

II.1. Kriterij rasporeda općih troškova

Raspored nastalih općih troškova u svezi sa unovčenjem imovine vezan je uz strukturu učešća opće stečajne mase i stečajne mase na kojoj postoji pravo odvojenog namirenja (kupovnine ove nekretnine) u ukupnoj stečajnoj masi.

Vrsta stečajne mase	Nominalni Iznos EUR	Učešće u ukupnoj stečajnoj masi %
Pravo odvojenog namirenja zk.ul. 814 k.o. Novaki	715.375,94	62,26
Opća stečajna masa	433.587,62	37,74
ukupno	1.148.963,56	100,00

Stečajna masa stečajnog dužnika pretežito je u cijelosti unovčena, te prema strukturi učešća kupovnina za nekretninu zk.ul. 814 k.o. Novaki čini 62,26% sveukupne stečajne mase, te slijedom navedenog predmetnu nekretninu tereti 62,26% nastalih općih troškova postupka koji su u vezi sa unovčenjem predmetne nekretnine.

II.2. Obračun općih troškova unovčenja nekretnine zk.ul. 814 k.o. Novaki

Opći troškovi unovčenja obuhvaćaju troškove knjigovodstva koje je stečajni dužnik bio u obvezi voditi radi ispunjavanja porezno pravnih obaveza. Također predmetne troškove čini nagrada stečajnog upravitelja obračunata sukladno čl. 7. Uredbe o načinu obračuna nagrade. Kako je već naprijed obrazloženo unovčena nekretnina (zk. ul. 814 k.o. Novaki) činila je tvornički krug i u istoj su se nalazile pokretnine, zalihe, oprema i druge pokretnine koje su se postepeno unovčavale kao i arhiva stečajnog dužnika, te slijedom navedenog troškovi zaposlenika po ugovor o radu na određeno vrijeme radi čuvanja nekretnine (ujedno i pokretnina koje su se nalazile u nekretnini) i unovčenja pokretnina, koji su nastali sukladno odlukama stečajnog suca počevši od studenog 2018.g. do siječnja 2024.g. također predstavljaju opće troškove. Kako su u svezi sa naprijed navedenim nastali također troškovi struje i vode, to isti također predstavljaju opće troškove jer su bili nužni i u svrhu unovčenja pokretnina i održavanja i čuvanja nekretnine. Slijedom navedenog opisane opće troškove

osnovano je prema strukturi ukupne stečajne mase rasporediti dijelom na teret opće stečajne mase, a dijelom na teret stečajne mase od unovčenja ove nekretnine na kojoj postoji pravo odvojenog namirenja.

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 unovčene imovine. 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 unovčenu nekretninu sukladno iskazanoj strukturi unovčene imovine. Obračun bruto nagrade biti će iskazan u nastavku ovog podneska.

Struktura i učešće općih troškova unovčenja

Vrsta troška	Ukupno trošak EUR	Učešće zk.ul. 814- %	Iznos na teret zk.ul. 814 EUR
Troškovi struje	28.437,63	62,26	17.705,27
Troškovi vode	2.767,84	62,26	1.723,26
Plaće radnika sukladno rješenjima stečajnog suca bruto+ Doprinosi na bruto (od 11/2018.g. do 01/2024.g.) sa naknadom za prijevoz	196.077,46	62,26	122.077,82
Knjigovodstvene usluge	27.313,25	62,26	17.005,23
Troškovi smještaja arhivskog gradiva	6.450,00	62,26	4.015,77
Bruto nagrada stečajnog upravitelja	85.522,31	62,26	53.246,19
Ukupno opći troškovi unovčenja	346.568,49	62,26	215.773,54

Alikvotni dio troškova električne energije i vode je obračunat na temelju zaprimljenih računa za isporučenu električnu energiju i vodu, a koji računi prileže podnesku.

Troškovi plaća radnika obračunati su sukladno rješenjima stečajnog suca kojim odobrava sklapanje ugovora o radu na određeno vrijeme i sa svrhom čuvanja nekretnina. Iskazani iznos bruto plaća u rješenjima stečajnog suca uvećan je za obvezne doprinose na bruto plaće koje je u obavezi obračunati i uplatiti isplatitelj plaće sukladno propisanim stopama u trenutku obračuna i isplate plaća (doprinosi za zapošljavanje i HZZO), te naknade za prijevoz.

Knjigovodstvene usluge su bile nužne jer otvaranjem stečaja ne prestaju porezno pravne obaveze stečajnog dužnika na predaju poreznih prijavi i financijskih izvješća.

Nakon zaključenja stečajnog postupka, biti će nužno dio arhive predati na čuvanje ovlaštenim društvima za pohranu arhivskog gradiva i to posebno u dijelu radno – pravne dokumentacije i obračuna plaća, te drugu dokumentaciju koja se mora čuvati u skladu sa Zakonom. Procjenjuje se da će najmanje biti nužno pohraniti oko 30 dužnih metara dokumentacije, pri čemu se za isto procjenjuju najmanji troškovi smještaja od oko 6.450 EUR (+PDV). Navedeni predvidivi troškovi čine nužne opće troškove stečajnog postupka koje je nužno djelomično pokriti i na teret kupovine na kojoj postoji pravo odvojenog namirenja.

Bruto trošak isplate nagrade stečajnog upravitelja je obračunat sukladno Uredbi o načinu obračuna nagrade, a temeljem članka 7. Uredbe i to na slijedeći način:

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 1.148.963,56 Kn 5.000.000,01 do 8.656.865,94	6	29.120,97 (kn 219.411,95)
Ukupno bruto nagrada prema izračunu		EUR 79.555,64 / kn 599.411,97
Obavezni doprinosi na bruto nagradu – 7,5%		EUR 5.966,67 / kn 44.955,88
SVEUKUPAN TROŠAK ISPLATE BRUTO NAGRADE		EUR 85.522,31 / kn 644.367,84

Dokaz: Računi za električnu energiju i vodu
Rješenja stečajnog suca za ugovore o radu na određeno vrijeme
Kartice troškova naknade prijevoza radnika
Kartica dobavljača za knjigovodstvene usluge Tomorad promet

II.3. Rekapitulacija stvarnih troškova unovčenja (čl. 254. SZ-a)

Vrsta troška	Iznos EUR	Direktan / opći aliquotni dio
-troškovi javne dražbe	185,80	direktni
- geodetski elaborat usklađenje katastra i zk	1.576,08	direktni
- troškovi procjene nekretnine po vještaku	1.525,70	direktan
-troškovi uređenja zelenih površina	525,91	direktni
- trošak usluge održavanja, popravka elektroinstalacija	348,40	direktni
- Premija osiguranja nekretnine	4.250,86	direktan
- troškovi struje	17.705,27	Opći aliquotni dio
- trošak vode	1.723,26	Opći aliquotni dio

- plaće radnika (čuvanje nekretnine) po rješenju stečajnog suca	122.077,82	Opći alikvotni dio
- trošak knjigovodstvenih usluga	17.005,23	Opći alikvotni dio
- trošak smještaja arhivskog gradiva	4.015,77	Opći alikvotni dio
- troškovi bruto troška isplate nagrade stečajnog upravitelja	53.246,19	Opći alikvotni dio
SVEUKUPNO TROŠKOVI UNOVČENJA – ČL. 254. SZ-a	224.186,29	

III Namirenje troškova unovčenja i razlučnog prava

Prema obavijesti o razlučnom pravu i stanju zemljišnih knjiga, na nekretninama upisanim u zk.ul. 814 k.o. Novaki, upisana su slijedeća razlučna (založna) prava:

1. Pod brojem zabilježbe Z-1627/06 primljeno 27.7.2006.g. po točkama:

* 1.1. založno pravo radi osiguranja iznosa od 800.000,00 EUR temeljem sporazuma od 26.7.2006.g. radi osiguranja glavnice uvećane za redovne i zatezne kamate i troškove, a koje je založno pravo pod brojem zabilježbe Z-13711/2022 (uvidom u povijesni zk izvadak, pravni prednici HPB d.d. ; APS DELTA S.A., CROATIADOM d.o.o.) sa založnog vjerovnika CROATIADOM d.o.o. preneseno na sada upisanog založnog vjerovnika CENTAR ISTOK d.o.o. OIB: 70083992580, Savska cesta 58, Zagreb. Prema obavijesti o razlučnom pravu koju je u stečajnom postupku podnio pravni prednik založnog vjerovnika APS DELTA S.A. Luksemburg, proizlazi da se radi o potraživanju temeljem Ugovora o kreditu broj 203/2006, Sporazum o osiguranju 304/06, na dan 9.10.2018.g. osigurana tražbina je iznosila s osnove glavnice u visini od 2.694.380,70 kn / EUR 357.605,77; redovnih kamata u iznosu od 173.585,71 kn / EUR 23.038,78 i zakonskih zatezних kamata u iznosu od 804.908,83 kn / EUR 106.829,76 ili **sveukupna tražbina u iznosu od 3.672.875,24 kn / EUR 487.474,32**

* 1.2. založno pravo radi osiguranja iznosa od 2.270.000,00 kn uvećano za ugovorne i zatezne kamate i eventualne troškove. Temeljem zabilježbe Z-13711/2022 od 18.10.2022.g. evidentirano je ustupanje založnog prava, te je kao nositelj istog upisano trgovačko društvo CROATIADOM d.o.o. OIB: 26307992611, Savska cesta 58, Zagreb (prema povijesnom izvatku pravni prednici HPB d.d. i APS DELTA S.A.). Prema obavijesti o razlučnom pravu koju je u stečajnom postupku podnio pravni prednik založnog vjerovnika APS DELTA S.A. Luksemburg, proizlazi da se radi o potraživanju temeljem Ugovora o kreditu broj 204/2006, Sporazum o osiguranju 305/06, na dan 9.10.2018.g. osigurana tražbina je iznosila s osnove glavnice u visini od 2.270.715,13 kn / EUR 301.375,69; redovnih kamata u iznosu od 141.408,02 kn / EUR 18.768,07, zakonskih zatezних kamata u iznosu od 1.191.299,03 kn / EUR 158.112,55 i naknade kn 22.907,22 / EUR 3040,31 ili **sveukupna tražbina u iznosu od 3.626.329,39 kn / EUR 481.296,62**

*1.3. založno pravo radi osiguranja iznosa od 1.481.900,00 kn uvećano za zatezne kamate i eventualne troškove. Temeljem zabilježbe Z-13711/2022 od 18.10.2022.g. evidentirano je ustupanje založnog prava, te je kao nositelj istog upisano trgovačko društvo CROATIADOM d.o.o. OIB: 26307992611, Savska cesta 58, Zagreb (prema povijesnom izvatku pravni prednici HPB d.d. i APS DELTA S.A.). Prema obavijesti o razlučnom pravu koju je u stečajnom postupku podnio pravni prednik založnog vjerovnika APS DELTA S.A. Luksemburg, proizlazi da se radi o potraživanju temeljem Ugovora o kreditu broj 136/2006, Sporazum o osiguranju 252/06, na dan 9.10.2018.g. osigurana tražbina je iznosila s osnove glavnice u visini od 440.567,34 kn / EUR 58.473,33; redovnih kamata u iznosu od kn 60.354,56 / EUR 8.010,43, zakonskih zatezних kamata u iznosu od kn 179.657,69 / EUR

23.844,67 i naknade kn 200,06 / EUR 26,55 ili **sveukupna tražbina u iznosu od kn 680.779,65 / EUR 90.354,99**

Napomena: konverzija iskazan po tečaju 1 EUR= 7,53450 kn

2. Založno pravo pod brojem zabilježbe Z-784/12 zaprimljeno 27.3.2012.g. radi osiguranja iznosa od 4.009.153,32 kn u korist Republike Hrvatske – Ministarstvo financija – Porezna uprava – Područni ured Zagreb, a sve temeljem rješenja o osiguranju poslovni broj Ovr-92/12.

Dokaz: IOS APS DELTA S.A.
ZK izvadak

Slijedom navedenog stečajni upravitelj,

Predlaže:

Da stečajni sudac **utvrdi stvarne troškove unovčenja nekretnina iz čl. 254. Stečajnog zakona u predloženom iznosu od EUR 224.186,29, a u preostalom iznosu kupovnine od EUR 491.189,65 namiri ralučno pravo sukladno upisu u zemljišnim knjigama i stanju iskazanom uz obavijest o razlučnom pravu.**

Iznos utvrđenih troškova unovčenja iz čl. 254. SZ-a, treba uplatiti u korist računa stečajnog dužnika GRAMIP-TPS d.o.o. u stečaju broj računa IBAN HR9623400091190027093.

Stečajni upravitelj:

Zdravko Mitak dipl. oec.

