

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Zagreb, 19.11.2024.g.

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

Temeljem rješenja o dosudi od 30.9.2024.g. izvršena je prodaja nekretnina upisanih u zk.ul. 3313 k.o. Vinkovci i to nekretnine upisane u ZK tijelo II:

* ZK tijelo II - 2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Stan na pravom katu lijevo od stepenica koje vode na kat koji se sastoji od tri sobe sa svim nusprostorijama a koji gleda u ul. J. Dalmatinca

* ZK tijelo II – 3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Trosoban stan i nusprostorija na prvom katu koji gleda na ulicu K. Zvonimira površine 136,50 m²

Nekretnine su bile opterećene razlučnim pravomo, unovčenje je izvršeno skupno putem elektroničke javne dražbe kod FINE, dosudom nekretnine kupcu Tinu Milakoviću iz Zagreba. Ukupno postignuta kupovna iznosi EUR 65.300,00

Slijedom navedenog ostvarena kupovna koja je **predmet razdiobe iznosi 65.300,00 EUR.**

Dokaz: Uvid u rješenje o dosudi

Sukladno 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

/ Direktni troškovi unovčenja nekretnina

- troškovi elektroničke dražbe	Eur 278,70
- troškovi procjene nekretnina	Eur 1.500,00
Ukupno direktni troškovi	Eur 1.778,70

Nekretnine su kao skupni predmet prodaje unovčene u 3. Elektroničkoj dražbi kod FINE, te je nastao trošak naknade FINI za provedbu dražbi u iskazanom iznosu, a što čini ½ iskazanog troška u računu FINE broj 175-0924-000627 na iznos od 557,40 EUR.

Procjena vrijednosti nekretnina bila je nužna radnja kao prethodno pitanje za početak prodaje istih, a obaveza je nastala sukladno ponudi vještaka.

Dokaz: Račun FINE
Ponuda za vještačenje

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. Navedeni troškovi u bitnom obuhvaćaju troškovi knjigovodstvenih usluga, troškovi platnog prometa – održavanja računa stečajnog dužnika, troškovi nagrade stečajnog upravitelja i drugi opći troškovi postupka. S obzirom da su tek u 2024.g. nastale promjene i financijske transakcije vezane uz imovinu stečajnog dužnika, da stečajni dužnik nije imao raspoloživa sredstva za plaćanje usluga, to će neophodno biti potrebno za 2024.g. podnijeti financijska izvješća, odnosno PD obrasce Poreznoj upravi te će nastati troškovi knjigovodstvene usluge prema ponudi knjigovodstvenog servisa. Stečajni dužnik kako nije ostvarivao bilo kakve prilive na račun, pa samim time niti mogućnost plaćanja bilo kakvih troškova postupka nije otvorio račun kod banke, te nisu nastali troškovi platnog prometa vezani uz održavanje računa. Sukladno Uredbi o načinu obračuna nagrade stečajnom upravitelju, sukladno odredbi članka 13. Uredbe u svezi sa odredbom čl. 7.st.1. Uredbe, stečajnom upravitelju pripada pravo na nagradu koja tereti unovčenu imovinu.

U odnosu na predmetne nekretnine, unovčenju se nije moglo pristupiti iz razloga vođenja postupka po podnositelju zahtjeva za povrat oduzete imovine, Zvonimiru Žagaru, te je u odnosu na nekretnine bilo evidentirano više plombi, uključujući i mjere osiguranja zabrane opterećenja i otuđenja, koje je kao prethodno pitanje bilo nužno brisati u zemljišnim knjigama. S obzirom da stečajni dužnik nije raspolagao niti minimalnim sredstvima za plaćanje odvjetničkih usluga radi poduzimanja pravnih radnji brisanja evidentiranih zabilježbi, radnje je poduzimao stečajni upravitelj osobno podmirujući troškove takvih radnji. Slijedom navedenog, navodeći samo nužne radnje i podneske, stečajni upravitelj je u cilju brisanja zabilježbi u zemljišnim knjigama izvršio slijedeće bitne radnje:

- podnesen je dana 19.9.2019.g. obrazložen i dokumentiran prijedlog za brisanje zabilježbi Z-3557/01, Z-3558/01, Z—3556/01, a temeljem kojeg je OS Vinkovci donio odluke pod Z-7172/2019 i Z-9671/2019
- podnesen je prigovor na rješenje suda od 12.11.2019.g. pod poslovnim brojem Z-7172/2019
- podneskom zaprimljenim na sudu 2.12.2019.g. izvršena je dopuna prigovora pod Z-7172/2019
- podneskom zaprimljenim na OS Vinkovci 2.12.2019.g. u predmetu poslovni broj Ovr-2406/01 predložene su radnje radi brisanja zabilježbe zabrane opterećenja i otuđenja
- podneskom od 12.4.2021.g. u predmetu poslovni broj Pu Ovr-1700/2019 (prije Ovr-2405/01) poduzete su radnje radi brisanja zabilježbe zabrane opterećenja i otuđenja
- podneskom od 16.3.2021.g. u predmetu poslovni broj Pu Ovr-1700/2019 predložena je dopuna rješenja suda
- dana 16.3.2021.g. podnesena je požurnica radi rješavanja predmeta poslovni broj Z-9671/2019
- podneskom u predmetu Ovr-2286/08 od 16.3.2021.g. predloženo je hitno brisanje zabilježbe postupka pod Z-5580/2008
- podneskom, požurnicom zaprimljenim na OS Vinkovci 22.10.2021.g. zamoljeno je hitno rješavanje zabilježbi pod Z-2649/2018, Z-15762/2017, Zs-102/16
- podneskom u predmetu Pu Ovr-1700/2019 od 8.11.2021.g. zamoljen je ovršni sud radi hitnosti brisanja zabilježbe Z-3558/01
- podnesen je odgovor na žalbu Zvonimira Žagara u predmetu Pu Ovr-1700/2019
- podneskom od 7.12.2021.g. zatraženo je hitnost postupanja ZK odjela radi brisanja zabilježbi pod Z-5580/2008, Z-8026/2021, Z-9245/2021

Dokaz: Podnesci

Gore opisane radnje stečajnog upravitelja rezultirale su u konačnosti brisanjem zabilježbi koje su priječile unovčenje stečajne mase, nekretnina upisanih u zk. ul. 3313 k.o. Vinkovci

Osim navedenih radnji, tijekom stečajnog postupka, stečajni upravitelj je podnosio redovita izvješća o stanju stečajne mase, angažirao vještaka radi procjene nekretnine ZK.ul. 3313, ZK tijelo II, etaža E-2 i E-3, te podnio obrazložen i dokumentiran prijedlog za unovčenje nekretnina opterećenih različitim pravom kao i pristupio ročištu radi utvrđenja početne vrijednosti.

Nastavno na opisane radnje, uzimajući u obzir složenost istih kao prethodnog pitanja za unovčenje nekretnina, u odnosu na osnovicu obračuna prava na nagradu stečajnog upravitelja, primijenjena je odredba čl. 7.st.1. Uredbe. 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 unovčene imovine.

II.1. *Struktura rasporeda općih troškova unovčenja*

Opis nekretnine	Postignuta kupovna EUR	Učešće u općim troškovima %
Zk. ul. 3133 zk tijelo II- E-2 i E-3	65.300,00	63,38
Zk.ul. 3313 poduložak 4457	27.073,25	26,28
Zk. ul. 3313 poduložak 4458	10.656,64	10,34
UKUPNO	103.029,89	100,00

U dosadašnjem tijeku nastavka ovog stečajnog postupka nad Stečajnom masom, izvršeno je unovčenje nekretnina upisanih u zk.ul. 3313 k.o. Vinkovci E-2 i E-3 kao i upisana u poduložak 4457. Uslijed postojanja još zabilježbe na nekretnini poduložak 4458 ista ne može biti predmet unovčenja dok se ne izvrši brisanje zabilježbe. Nekretnina upisan u poduložak 4457 i 4458 nalaze se u istoj zgradi, u naravi se radi od dva lokala, unovčen površine 185,75 2 i još neunovčen lokal površine 67,20 m2. U postupku unovčenja lokala upisnog u poduložak 4457 k.o. Vinkovci postignuta cijena u dražbi iznosi 25,23% procijenjene vrijednosti, te je životno logično neunovčena nekretnina iskazana kao predvidiva očekivana stečajna masa primjenom navedenog odnosa procijenjene i ostvarene vrijednosti.

II.2. *Opći trošak nagrade stečajnog upravitelja*

Primjenom odredbe čl. 13. u svezi sa odredbom čl. 7.st.1. Uredbe o načinu obračuna nagrade stečajnog upravitelja, na bazi sveukupno očekivane stečajne mase, proizlazi slijedeći obračun ukupnog troška isplate bruto nagrade 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 103.029,89 (kn 500.000,01 do 776.278,71)	8	2.933,48 (kn 22.102,30)

Ukupno bruto nagrada prema izračunu	EUR 10.896,86
Obavezni doprinosi na bruto nagradu – 7,5%	EUR 817,26
SVEUKUPAN TROŠAK ISPLATE BRUTO NAGRADE	EUR 11.714,12

II.3. *Troškovi knjigovodstva*

Stečajni dužnik u proteklom periodu upisa stečajne mase, nije imao raspoloživih sredstava za financiranje predmetnih usluga, no nije bio evidentiran kao obveznik PDV-a, te nije bilo kakvih promjena na imovini s obzirom da nije bilo moguće započeti postupak unovčenja predmetnih nekretnina. S obzirom da je u 2024.g. došlo do unovčenja djela imovine (preostala samo nekretnina poduložak 4458), to će nesporno za 2024.g., a nastavno i na činjenicu visine izvršenih isporuka, biti nužno za 2024.g. izraditi financijska izvješća, podnijeti PD obrazac putem sustava e porezna, te će također doći do ulaska u sustav PDV-a i obveze daljnjeg podnošenja prijave. S obzirom da unatoč požurnicama na neunovčenoj nekretnini poduložak 4458 k.o. Vinkovci nije brisana zabilježba kao prethodno pitanje unovčenja iste, predvidivo će konačno unovčenje i predmetne imovine nastati tijekom 2025.g.. Slijedom navedenog, a sukladno ponudi knjigovodstvenog servisa predvidivi troškovi s navedenog osnova iznositi će 1.200,00 EUR.

Dokaz: ponuda

II.4. *Ostali sitni materijalni troškovi*

Ostale sitne materijalne troškove čine izdaci koje je stečajni upravitelj podmirivao iz vlastitih sredstava a odnose se na troškove uglavnom poštanskih usluga i javnog bilježnika. Ukupno navedeni troškovi iznose 30,02 EUR. Također je stečajni dužnik podnio prijedlog radi brisanja zabilježbi na nekretninama upisanim u zk.ul. 3313 k.o. Vinkovci, te je rješenjem OS Vinkovci pod poslovnim brojem Z-7172/2019 zadužen za plaćanje sudske pristojbe od 150,00 kn / EUR 19,91, a koji iznos zbog nemogućnosti plaćanja nije podmiren i na koji teče zakonska zatezna kamata koja iznosi daljnji iznos od EUR 9,23 . Slijedom navedenog sveukupno ostali sitni materijalni troškovi iznose EUR 59,16, a koji se proporcionalno raspoređuju na svaku pojedinu nekretninu.

Dokaz: računi
Rješenje za pristojbu

II.5. *Raspored općih troškova unovčenja na unovčene nekretnine*

Struktura općih troškova unovčenja na teret unovčene stečajne mase

EUR

Raspored troška na nekretninu	Učeš.	Vrsta općeg troška unovčenja			
	%	Knjig. usl. Za 2024./2025.g.	Bruto nagrada steč. upravitelja	Ostali mat. troškovi	Ukupno opći troškovi
Ukupno ostvareni trošak	100	1.200,00	11.714,12	59,16	12.973,28
Zk. ul. 3133 zk tijelo II- E-2 i E-3	63,38	760,56	7.424,41	37,50	8,222,47

Nastavno na naprijed iskazanu strukturu prijenosa općih troškova, **proizlaze opći troškovi unovčenja nekretnina u sveukupnom iznosu od 8.234,75 EUR.**

III REKAPITULACIJA DIREKTNIH I OPĆIH TROŠKOVA UNOVČENJA

Nastavno na navedeno u točki I i II obračuna, nastali su sveukupni stvarni direktni i opći troškovi unovčenja nekretnina u iznosu od 10.013,45 EUR i obuhvaćaju slijedeće troškove:

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

Vrsta troška	Iznos EUR	Direktan / opći alikvotni dio
- troškovi elektroničke dražbe	278,70	direktan
- troškovi procjene vrijednosti	1.500,00	direktan
- troškovi knjigovodstva	760,56	Opći alikvotni dio
- troškovi bruto troška isplate nagrade stečajnog upravitelja	7.424,41	Opći alikvotni dio
- ostali materijalni troškovi	37,50	Opći alikvotni dio
SVEUKUPNO TROŠKOVI UNOVČENJA – ČL. 254. SZ-a	10.001,17	

IV Namirenje troškova unovčenja i razlučnog prava

IV.1. Upisani tereti

Na nekretninama su upisani slijedeći tereti u odnosu na ZK tijelo II:

a) nekretnina ZK tijelo II – 2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Stan na pravom katu lijevo od stepenica koje vode na kat koji se sastoji od tri sobe sa svim nusprostorijama a koji gleda u ul. J. Dalmatinca:

- pod Z-4603/99 od 9.11.1999.g. Na temelju ugovora p kreditu od 28.10.1999. i dvije punomoći od 5.11.1999. uknjiženo je pravo zaloga na nekretnine Slavonske štedionice d.d. Vinkovci za iznos od 858.000,00 kn (sada EUR 113.876,17) za korist BRODSKO POSAVSKA BANKA d.d. Slavonski Brod (sada J&T banka d.d.)

b) nekretninaZK tijelo II – 3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom **ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)**
Trosoban stan i nusprostorija na prvom katu koji gleda na ulicu K. Zvonimira površine 136,50 m2 koji se nalazi u kući sagrađenoj na kč. br. 1838/1

- pod Z-4603/99 od 9.11.1999.g.Na temelju ugovora p kreditu od 27.10.1999. uknjiženo je pravo zaloga na nekretnine Slavonske štedionice d.d. podružnica Vinkovci za iznos od 2.485.000,00 kn (sada EUR 329.816,18) za korist BRODSKO POSAVSKA BANKA d.d. Slavonski Brod (sada J&T banka d.d.)

Uvidom u sudski registar BRODSKO POSAVSKA BANKA d.d. je promjenila ime u Vaba d.d., te konačno u J&T banka d.d. sa sjedištem u Varaždinu, Međimurska ulica 28.

Dokaz: Uvid u povijesni izvadak iz registra

Prema očitovanju J&T banke d.d. od 21.1.2019.g. temeljem Zaključka suda od 10.1.2019.g. (str. 768 stečajnog spisa) Banka se očitovala da je dana 31.12.2004.g. VABA banka d.d. (pravni prednik J&T banke d.d. i slijednik BRODSKO POSAVSKE BANKE d.d.) temeljem ugovora sa društvom VALIDUS d.d. izvršen prijenos osiguranih potraživanja razlučnim pravom upisanim u zk.ul. 3313 k.o ZK tijelo II.2., te da je novi razlučni vjerovnik društvo VALIDUS d.d. iako promjena nije izvršena u zemljišnim knjigama. Navedena okolnost je konstatiranai na ročištu radi utvrđenja početne vrijednosti nekretnina održanom 10.10.2023.g. na koje je pristupio stečajni upravitelj VALIDUS d.d. u stečaju, gosp. Nenad Homar. Stečajna masa iza Slavonske štedionice d.d. u stečaju ne posjeduje Ugovor o prijenosu potraživanja i osiguranja.

Dokaz: Očitovanje J&T banke dd

Svaka osigurana tražbina prema stanju zemljišnih knjiga po pojedinom etažnom dijelu, prelazi iznos sveukupno postignute kupovnine, te struktura postignute cijene unutar skupne prodaje ne utiče na pravo namirenja istog razlučnog vjerovnika.

Ako stečajni sudac smatra da je potrebno razgraničiti kupovninu i troškove unovčenja po pojedinoj nekretnini, tada je osnov raspodjele struktura procijenjene vrijednosti, odnosno odnos procijenjene vrijednosti etažnog dijela E-3 koji je procijenjen na iznos od 36.800,00 EUR i etažni dio E-2 na iznos od 32.400,00 EUR iz čega proizlazi da na nekretninu etaža E-3 od ukupno postignute kupovnine od 65.300,00 EUR otpada 53,18% kupovnine ili 34.726,54 EUR, a na nekretninu dio kupovnine od 46,82% ili 30.573,46 EUR. U slučaju rasporeda troškova unovčenja po pojedinoj nekretnini koja je bila predmet skupne prodaje, slijedeća je struktura kupovna i troškova unovčenja:

RASPORED KUPOVNINA I TROŠKOVA PO POJEDINOM ETAŽNOM DIJELU

EUR

nekretnina	kupovna	Troškovi unovčenja						Iznos za namirenje
		Nak. FINA	procjena	Knjig.	Nagrada steč. u.	Ostali troš.	Ukupno troš.	
Zk.ul. 3313 E-2 k.o. Vinkovci	30.573,46	130,49	750,00	356,09	3.476,11	17,56	4.730,25	25.843,21
Zk.ul. 3313 E-3 k.o. Vinkovci	34.726,54	148,21	750,00	404,47	3.948,30	19,94	5.270,92	29.455,62
ukupno	65.300,00	278,70	1.500,00	760,56	7.424,41	37,50	10.001,17	55.298,83

Nastavno na iskazani raspored kupovna i troškova po pojedinom etažnom dijelu, nekretnini, proizlazi da troškovi koji terete nekretninu E-2 zk.ul. 3313 k.o. Vinkovci sveukupno iznose 4.730,25 EUR, pripadajuća kupovna iznosi 30.573,46 EUR, te se nakon umanjenja za troškove unovčenja iz čl. 254. SZ-a, namiruje različno pravo upisano pod Z-4603/99 od 9.11.1999.g. upisano u zemljišnim knjigama radi osiguranja iznosa od 858.000,00 kn (sada EUR 113.876,17) u preostalom dijelu kupovne od 25.843,21 EUR.

Prema iskazanom rasporedu kupovne i troškova koji terete nekretninu E-3 zk.ul. 3313 k.o. Vinkovci sveukupno troškovi unovčenja iznose 5.270,92 EUR, pripadajuća kupovna iznosi 34.726,54 EUR, te se nakon umanjenja za troškove unovčenja iz čl. 254. SZ-a, namiruje različno pravo upisano pod Z-4603/99 od 9.11.1999.g. prema stanju upisa u zemljišnim knjigama radi osiguranja iznos od 2.485.000,00 kn (sada EUR 329.816,18) u iznosu od 29.455,62 EUR.

Slijedom navedenog stečajni upravitelj,

Predlaže:

Da stečajni sudac **utvrdi stvarne troškove unovčenja nekretnina iz čl. 254. Stečajnog zakona u predloženom iznosu od 10.001,17 EUR, a u preostalom iznosu kupovne od 55.298,83 EUR namiri ralučno pravo** na način da se u iznosu od 25.843,21 EUR namiruje osigurana tražbina upisana u zemljišnim knjigama na E-2 etažnom dijelu u visini od 858.000,00 kn (sada EUR 113.876,17), a u iznosu od 29.455,62 EUR osigurana tražbina upisana u zemljišnim knjigama na E-3 etažnom dijelu radi osiguranja iznosa od 2.485.000,00 kn (sada EUR 329.816,18).

Stečajni upravitelj:

Zdravko Mitak dipl. oec.