

Stečajni dužnik  
PARTNET - TRGOVINA d.o.o. u stečaju  
Zagreb, Novački zavoj bb  
OIB 31957768747

Nadležni trgovački sud:  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
Posl. br. 70 St-6728/2016  
Stečajni sudac Maja Jurovicki

PREDMET: OBRAČUN TROŠKOVA unovčenja prema članku 254. Stečajnog zakona NN (71/15 i 104/17) (dalje i SZ), nakon unovčenja nekretnina na kojima postoji razlučno pravo

I. Ovosudnim rješenjem poslovni broj 70 St-6728/2016. od 5. lipnja 2020. godine, dosuđena je kupcu Sanjinu Matkoviću iz Viškova, Viškovo 41, OIB 31685976181, nekretnina stečajnog dužnika upisana u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Trnje, zk. ul. 15884, k.č. 2832/2 (170. suvlasnički dio od 61/10000, etažno vlasništvo E-170) površine 31,85 m<sup>2</sup>, u naravi poslovni prostor - lokal oznake L137 na 2. katu zgrade tržnog centra Savica u Zagrebu, Lastovska 2A, a nakon što je dotični kupac dao najpovoljniju ponudu od 83.201,01 kn na trećem javnom nadmetanju provedenom posredstvom Financijske agencije (kupovnina iznosi tek 25,9 % od procijenjene tržišne vrijednosti od 320.804,02 kn).

Članak 254. st. 3. SZ, vezano za unovčenje predmeta na kojima postoji razlučno pravo, propisuje način obračuna troškova unovčenja predmeta odnosno iznosa koji se prije namirenja razlučnog vjerovnika unosi u stečajnu masu, i to u paušalnom iznosu od pet posto od utška, s time da ukoliko su stvarno nastali troškovi znatno niži ili viši, odredit će se u stvarnoj visini.

Sukladno usvojenom pravnom shvaćanju Odjela trgovačkih i ostalih sporova Visokog trgovačkog suda RH od 8. ožujka 2019. godine troškovi utvrđivanja (Čl. 254. st. 2. SZ) predmeta razlučnog prava vezano za unovčenje nekretnina, ne namiruju se iz kupovnine.

II. Radi ujednačavanja sudske prakse vezano za pitanje koji se troškovi u stečajnom postupku mogu uvrstiti u troškove unovčenja, na sjednici Odjela za trgovačke i ostale sporove Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske održanoj 19. lipnja 2008. godine usvojeno je pravno stajalište prema kojemu su različni vjerovnici dužni participirati u troškovima stečajnog postupka.

Prema zauzetom pravnom stajalištu, troškove unovčenja predmeta na kojima postoji pravo odvojenog namirenja (razlučno pravo), a koji terete razlučnog vjerovnika, čine:

1. Troškovi unovčenja stvari na kojima postoji razlučno pravo koji su u izravnoj vezi s prodajom (procjena nekretnine, oglas o prodaji i sl.) kao i drugi troškovi koji izravno terete prodanu stvar;
2. Troškovi koji nisu u izravnoj svezi s unovčenjem stvari na kojima postoji razlučno pravo, ali su kao opći troškovi nastali radi cjelokupne stečajne mase, namiruju se iz cijene postignute prodajom stvari srazmjerno vrijednosti stvari na kojoj postoji

razlučno pravo u odnosu na ostalu stečajnu masu i namiruju se u okviru troškova unovčenja stvari.

Takvi izravni ili neizravni troškovi i obveze jesu:

1. procjena nekretnine, 2. izrada parcelacijskog elaborata, 3. objava oglasa o prodaji, 4. premije osiguranja, 5. komunalna naknada, 6. vodna naknada, 7. slivna naknada, 8. troškovi čistoće, 9. troškovi plina, 10. troškovi el. energije, 11. čuvarska služba, 12. čišćenje nekretnine (odvoz otpada), 13. troškovi grijanja, 14. spomenička renta, 15. troškovi redovitog održavanja nekretnine, 16. troškovi održavanja okoliša, 17. promjena brava, 18. troškovi pribave z.k. izvadaka, 19. troškovi pribave kopija katastarskog plana, 20. troškovi revizije poslovanja stečajnog dužnika, 21. stvarni troškovi prijevoza stečajnog upravitelja, 22. stvarni troškovi telefona stečajnog upravitelja 23. ostale obveze zasnovane radnjama stečajnog upravitelja u svezi upravljanja, unovčenja i podjele stečajne mase, 24. odvjetničke usluge tijekom posljednjih 6 mjeseci prije otvaranja stečajnog postupka u svezi sa zaštitom i ostvarenjem prava stečajnog dužnika koja ulaze u stečajnu masu, 25. obveze iz dvostrano obveznih ugovora ako se njihovo ispunjenje traži za stečajnu masu ili mora uslijediti nakon otvaranja stečajnog postupka, 26. obveze na temelju stjecanja u stečajnu masu bez osnove, 27. tražbine radnika stečajnog dužnika nastale nakon otvaranja stečajnog postupka, 28. obveze koje je preuzeo privremeni stečajni upravitelj u svezi ovlaštenja raspolaganja imovinom dužnika do otvaranja stečajnog postupka

Nagrada stečajnom upravitelju obračunava se sukladno odgovarajućoj Uredbi Vlade Republike Hrvatske.

III. Temeljem gore navedenog, stečajni upravitelj podnosi OBRAČUN TROŠKOVA unovčenja sukladno članku 253. i 254. SZ (NN 71/15 i 104/17), s time da Naslovni sud sukladno članku 248. SZ iz utrška od prodaje gore navedene nekretnine stečajnog dužnika, rješenjem o namirenju, dio kupovnine u iznosu od 36.358,33 kn usmjeri na račun stečajnog dužnika kod Raiffeisen banke IBAN: HR HR9424840081135078883 poziv na broj: HR00 6728-2016 na ime namirenja troškova unovčenja predmeta na kojima postoji razlučno pravo, a prema niže specificiranom obračunu prokazanom odgovarajućim priložima.

#### REKAPITULACIJA OBRAČUNA TROŠKOVA:

A) Troškovi utvrđivanja predmeta razlučnog prava (čl. 254. st. 2. SZ) ..... 0,00 kn

B) Troškovi unovčenja u stvarnoj visini (čl. 254. st. 3. SZ) ..... 36.358,33 kn

- B.1. izravni ..... 23.316,64 kn

- B.2. neizravni ..... 13.041,69 kn

UKUPAN IZNOS koji tereti kupovninu (razl. vjerovnike)..... 36.358,33 kn

Učešće gore obračunatih troškova unovčenja u iznosu ostvarene kupovnine (na teret razlučnih vjerovnika Landes-hypothekenbank Steiermark AG, OIB 33631069813, Graz, Radetzkystrasse 15-17, Austrija i Grad Zagreb, OIB 61817894937, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1) je relativno visoko s obzirom da je na javnoj dražbi (9 sekundi prije isteka roka dražbe) postignuta cijena od tek 25,9 % procijenjene tržišne vrijednosti (320.804,02 kn), dok bi učešće gore obračunatih troškova unovčenja u procijenjenoj tržišnoj cijeni iznosilo 11,33 %.

## OBRAZLOŽENJE:

Ad A) Sukladno usvojenom pravnom shvaćanju Odjela trgovačkih i ostalih sporova Visokog trgovačkog suda RH od 8. ožujka 2019. godine troškovi utvrđivanja (Čl. 254. st. 2.) predmeta razlučnog prava vezano za unovčenje nekretnina, ne namiruju se iz kupovnine.

Izračun razmjernog učešća kupovnine od unovčenja poslovnog prostora stečajnog dužnika u ukupno unovčenoj vrijednosti stečajne mase:

Opis imovine	Unovčena vrijednost u kn	% učešća
Poslovni prostor - lokal oznake L-137 na 2. katu zgrade tržnog centra Savica u Zagrebu, Lastovska 2A	83.201,01	14,02
Tražbina temeljem sudske presude TS u Zagrebu, P-1766/07	510.349,81	85,98
Ukupno:	593.550,82	100,00

Ad B) B.1. Izravni troškovi unovčenja predmeta (terete razlučnog vjerovnika u 100% iznosu):

Red. Br.	Opis troškova	Iznos u kn (100%)
1 (prilog)	Financijska agencija, provedba elektroničke javne dražbe nekretnine stečajnog dužnika (Zagreb, Lastovska 2A ) (3 x 700,00 kn)	2.100,00
2. (prilog)	Pričuva za poslovni prostor dužnika 5/2018.-6/2020. (Zagreb, Lastovska 2A )	7.038,72
3. (prilog)	HEP - Toplinarstvo za poslovni prostor dužnika 5/2018.-6/2020. (Zagreb, Lastovska 2A )	9.100,32
4. (prilog)	Komunalna naknada za poslovni prostor dužnika 5/2018.-6/2020. (Zagreb, Lastovska 2A )	687,44
5. (prilog)	NUV- naknada za uređenje voda za poslovni prostor dužnika 5/2018.-6/2020. (Zagreb, Lastovska 2A )	869,44
6. (prilog)	Vodna (fiksna) naknada za poslovni prostor dužnika 5/2018.-6/2020. (Zagreb, Lastovska 2A )	1.469,00
7. (prilog)	Zbrinjavanje otpada za poslovni prostor dužnika 5/2018.-6/2020. (Zagreb, Lastovska 2A )	1.111,64
8.	Rezervacije za komunalne usluge do primopredaje poslovnog prostora dužnika (Zagreb, Lastovska 2A) kupcu, za 7-8/2020., pričuva 541,44 kn, vodna naknada 113,00 kn, HEP-topl. 165,88 kn, kom. naknada 52,88 kn, NUV 66,88 kn.	940,08
	Ukupno	23.316,64

Ad B) B.2. Neizravni (opći) troškovi unovčenja koji terete razlučnog vjerovnika s 14,02 %.

Red. broj	Opis troškova i obveza	Iznos u kn (100 %)	Iznos u kn (14,02 %)
1. (prilog)	Bankovne usluge platnog prometa	477,87	67,00
2. (prilog)	Knjigovodstvene usluge, mjesečno 750,00, kn, 24 x 750,00 kn, uključivo GFI za 2018, 2019. i 2020. g.	18.000,00	2.523,60
3. (prilog)	Izrada pečata (120,00 kn), biljezi (40,00 kn) i poštanski troškovi (138,80 kn)	298,80	41,89
4. (prilog)	Nagrada stečajnog upravitelja za rad u redovnom stečajnom postupku (u ukupnom trošku)	72.545,38	10.170,86
5.	Rezervacije za trošak platnog prometa, zatvaranje žiro računa 200,00 kn i za arhiviranje poslovne dokumentacije 1.500,00 kn	1.700,00	238,34
	Ukupno	93.022,05	13.041,69

Obračun nagrade stečajnog upravitelja za rad u redovnom postupku (Uredba Vlade Republike Hrvatske, NN 105/15)

Nagrada stečajnog upravitelja za rad u redovnom postupku prema čl. 6. i 7. Uredbe Vlade Republike Hrvatske (NN 105/15), obračunata na iznos ukupno unovčene stečajne mase.

Obračun na iznos ukupno unovčene stečajne mase od 593.550,82 kn (naplaćena tražbina 510.349,81 kn i unovčena nekretnina 83.201,01 kn):

100.000,00 x 16% = 16.000,00 kn

200.000,00 x 12% = 24.000,00 kn

200.000,00 x 10% = 20.000,00 kn

93.550,82 x 8% = 7.484,07 kn

593.550,82 kn = 67.484,07 kn bruto (neto = 46.159,10 kn)

Nagrada stečajnom upravitelju u bruto iznosu svrstana je pod II dohodak prema članku 39. Zakona o porezu na dohodak (NN 115/16) na snazi od 01.01.2017. godine.

Prema članku 14. Zakona o doprinosima, na snazi od 01.01.2017. godine, isplatitelj nagrade stečajnom upravitelju obavezan je na bruto iznos nagrade, koja se smatra drugim dohotkom, obračunati i isplatiti doprinos za zdravstveno osiguranje od 7,5% (5.061,31 kn).

67.484,07 kn + 5.061,31 kn (7,5% zdr. dopr.) = ukupan trošak 72.545,38 kn

Iznos navedenog doprinosu nije sastavni dio bruto nagrade stečajnog upravitelja.

U Rijeci, 23. lipnja 2020. godine.

Stečajni upravitelj  
Jure Matković

Prilozi: prema tabličnim rednim brojevima.