

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 6370 k.o. Samobor, koja se sastoji od čk.br.2560/6 Oranica površine 1465 m² prodana je na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi po cijeni od **1.309.000,00 kn i to razlučnom vjerovniku** Šted investu d.o.o. Slavonska avenija 3, Zagreb, OIB: 88831481655 koji je ponudio najveću cijenu tijekom elektroničke javne dražbe. Točno je da je Šted invest d.o.o. kao razlučni vjerovnik istakao na početku i prigovor prijetoja za utvrđenu cijenu od 1.172.000,00 kn ali je i uplatio jamčevinu i dražbovao da bi na kraju ponudio cijenu od 1.309.000,00 kn.

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.

Predmetna nekretnina ne podpodliježe obvezi plaćanja PDV-a iako se radi o građevinskom zemljištu obzirom da za predmetnu nekretninu nije izdan nikakav akt o građenju. Smatra se slijedom toga poljoprivrednim zemljištem o čemu se dostavlja mišljenje Porezne uprave i Ureda za prostorno uređenje i gradnju grada Samobora o nepostojanju akta za građenje.

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	100,0

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
- Teren-obrt- krčenje raslinja i košnja-4.000,00kn
- Navid-B d.o.o.-trošak vještačenja- 2500,00 kn
- Trošak Fine za javnu dražbu-4.100,00-16,72 % - 685,52 kn
- **Ukupan trošak- 7.185,52 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 kn u odnosu na postotak unovčenja od 16,72 % - 103.780,96 kuna.

Sveukupni trošak je 110.966,48 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 7.800.274,00 kn na kojima je upisano razlučno pravo samo se djelomično namiruje prvi razlučni vjerovnik Šted Invest d.o.o.

Slijedom iznesenog stečajna upraviteljica predlaže da se razlučni vjerovnikna Šted invest d.o.o. pozove samo na plaćanje troškova unovčenja u iznosu od 110.966,48 kn na žiro račun stečajnog dužnika otvorenog kod Addiko bank d.d broj:HR0925000091301191945. Šted invest d.o.o. kao prvi razlučni vjerovnik istakao je prigovor prijetoja i obzirom na veliko potraživanje isti razlučni vjerovnik se samo djelomično namiruje.

Zagreb, 25.rujan 2022.

Stečajna upraviteljica
Dujmović Mirjana dipl.iur.