

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Zagreb, 22.3.2022.g.

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

Sukladno javnoj dražbi provedenoj putem Financijske agencije, a sve temeljem zaključka stečajnog suca, te donesenog rješenja o dosudi dana 1.3.2022.g., izvršena je prodaja nekretnine kupcu VESTRA FORTUNA d.o.o., OIB 14439926349, Zagreb, upisane u zk.ul. 1771, k.o. Remete, Etaža E-12 za iznos kupovnine od 989.000,00 kn.

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

I Direktni troškovi unovčenja nekretnina

| | |
|--|------------------|
| - režijski trošak plina (09/2018. – 01/2022) | 2.918,26 |
| - režijski trošak vode (09/2108. – 02/22) | 1.305,12 |
| - režijski trošak struje (09/2018. – 04/2022) | 2.784,07 |
| - pričuva (od 09/2018 do 03/2022 – 238,23 kn x 43 mjeseca) | 10.243,89 |
| - komunalna i vodna naknada i čistoća (09/2018. – 02/2022) | 5.984,81 |
| - troškovi elektroničke dražbe | 700,00 |
| - predvidive kamate na zakašnjelo plaćanje direktnih troškova režija | 3.500,00 |
| - predvidivi režijski troškovi do primopredaje nekretnine i prijenosa režija | 951,54 |
| Ukupno direktni troškovi unovčenja nekretnine | 28.387,69 |

Direktni troškovi unovčenja odnose se isključivo na unovčenu nekretninu upisanu u zk.ul. 1771 k.o. Remete, Etaža E-12 i čine ih režijski troškovi nekretnine tijekom stečajnog postupka koje stečajni dužnik nije bio u mogućnosti redovito plaćati zbog nedostatka financijskih sredstava, te je vezano uz iste nastao također trošak zatezних kamata i troškovi ovršnih postupaka koje su pokrenuli vjerovnici stečajne mase radi naplate navedenih potraživanja.

Usljed nedostatka sredstava nije bilo moguće plaćanje režijskih troškova po dospijeću, te su nastali predvidivi troškovi zatezних kamata koje će stečajni dužnik morati platiti na zakašnjelo plaćanje nastalih obaveza za režije.

Obračun režijskih troškova iskazan je za period za koji su zaprimljeni računi, terećenja ili obračuni, no do dana očekivane predaje nekretnine i prijenosa režija na kupca, predvidivo će nastati i budući troškovi do kraja travnja 2022.g., te su s osnova očekivanih troškova za troškove plina za period veljača – travanj 2022.g. predviđeni budući troškovi u iznosu od 373,17 kn (na bazi zadnjeg zaprimljenog računa), za troškove vode za ožujak i travanj u iznosu od 37.84 kn, pričuve za travanj u iznosu od 238,23 kn, te očekivani trošak komunalne, vodne naknade i čistoće za period ožujak i travanj u iznosu od 302,30, a što čini sveukupan očekivani trošak režija do primopredaje nekretnine od 951,54 kn.

Dokaz: Računi, uplatnice, ovršna rješenja

Obračun nagrade stečajnog upravitelja, iako proizlazi iz vrijednosti unovčene predmetne nekretnine, nužno je zbog činjenice da u stečajnom postupku terećen trošak kod prodaje nekretnine upisane u zk.ul. 266 k.o. Volosko, na ovu nekretninu prenijeti trošak u visini razlike stvarno obračunate nagrade umanjeno za već obračunati trošak kod nekretnine k.o. Volosko. Slijedom navedenog, obračun nagrade i pripadajućeg dijela razvrstan je u opće troškove koji se razmjerno prenosi na trošak unovčene nekretnine na način kako je naprijed opisano. Naime, u ovom stečajnom postupku jedinu imovinu činile su nekretnine upisane u zk.ul. 266 ko. Volosko, te sada unovčena nekretnina upisana u zk.ul. 1771 k.o. Remete E-12, pri čemu je na obje nekretnine provoupisano razlučno pravo u korist istog razlučnog vjerovnika, te na naprijed opisani način, razlučni vjerovnik će upravo trpjeti namirenje samo stvarnih troškova.

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 poštarine i drugih sitnih materijalnih troškova, nagrada stečajnog upravitelja i drugi opći troškovi postupka.

Preuzimanjem stečajno upraviteljske dužnosti, bilo je neophodno urediti knjigovodstveni očevidnik, te podnositi porezne prijave. Slijedom navedenog angažiran je knjigovodstveni servis uz mjesečnu naknadu od 800,00 kn mjesečno, te je nastao nepodmiren trošak sa veljačom 2022.g.u visini od 19.200,00 kn. Također će u stečajnom postupku nastati daljnji predvidivi troškovi knjigovodstva do zaključenja postupka i brisanja pravne osobe iz registra, i to najmanje do srpnja tekuće 2022. godine, odnosno daljnji predvidivi trošak od 4.000,00 kn.

Dokaz: Ugovor o obavljanju knjigovodstvenih usluga

Tijekom postupka nastali su razni sitni materijalni troškovi poštarina, izrada žiga, javnobilježnički trošak, kancelarijski materijal, nastali i očekivani troškovi bankarske naknade i FINE u sveukupnom iznosu od 2.000,00 kn.

Dokaz: Računi

U ovom stečajnom postupku jedinu stečajnu masu činile su nekretnine upisane u zk.ul. 266 k.o. Volosko i nekretnina upisana u zk.ul. 1771 k.o. Remete, Etaža E-12, a na istima je zasnovano prvoupisano razlučno pravo istog vjerovnika, MLMSP d.o.o., OIB 95061307495, Ljubljana, Šmartinska cesta 106, Republika Slovenija. Kako se radi o jedinoj stečajnoj masi, te upravo o namirenju istog vjerovnika, prilikom unovčenja nekretnine upisane u zk.ul. 266 k.o. Volosko koja je unovčena znatno prije ove nekretnine, obračunati su opći troškovi stečajnog postupka, prema tada predvidivoj strukturi stečajne mase. Slijedom navedenog, kako se radi o namirenju istog vjerovnika iz jedine stečajne mase, tada isti mora trpjeti namirenje svih ostalih troškova stečajnog postupka, te je u ovom obračunu raspored istih sačinjen na način da su opći troškovi iskazani u stvarno nastaloj visini, umanjeno za već obračunate troškove kod provođenja namirenja iz kupovnine za nekretninu zk.ul. 266 k.o. Volosko. **Na navedeni način, isti razlučni vjerovnik ne trpi niti više niti niže troškove iz članka 254. SZ-a, već upravo u visini stvarnih nastalih troškova.**

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. Osnovica za obračun sveukupne nagrade iznosi visina unovčene stečajne mase u iznosu od 2.349.500,00 kn. 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. Pripadajući dio bruto troška isplate nagrade tereti unovčene nekretninu na način da se ukupno obračunata nagrada umanjuje za iznos koji je teretio nekretninu Zk.ul. 266 k.o. Volosko, te na navedeni način istog razlučnog vjerovnika koji se namiruje upravo terete stvarno nastali troškovi bruto nagrade. Slijedom navedenog proizlazi slijedeći obračun iskazanog troška isplate bruto nagrade stečajnog upravitelja:

| Vrijednost unovčene imovine | iznos nagrade % | bruto nagrada kn |
|---|-----------------|-------------------|
| do 100.000,00 | 16 | 16.000,00 |
| 100.000,01 do 300.000,00 | 12 | 24.000,00 |
| 300.000,01 do 500.000,00 | 10 | 20.000,00 |
| 500.000,01 do 1.000.000,00 | 8 | 40.000,00 |
| 1.000.000,01 do 2.349.500,00 | 7 | 94.465,00 |
| Ukupno bruto nagrada | | 194.465,00 |
| Obavezni doprinosi na bruto nagradu – 7,5% | | 14.584,88 |
| SVEUKUPAN TROŠAK ISPLATE BRUTO NAGRADE | | 209.049,88 |

Struktura općih troškova unovčenja na teret unovčene stečajne mase

| nekretnina | Vrsta općeg troška unovčenja | | | | |
|---|------------------------------|--------------------------------------|--|---|---------------------------------------|
| | Knjig. usl. Do 02.2022. | Predvidivi troš. knjig. do okončanja | Bruto trošak nagrade stečajnog upravitelja | Ostali sitni mat. troškovi (nastali i predvidivi) | UKUPNO OPĆI TROŠKOVI UNOVČENJA |
| UKUPNO TROŠKOVI | 19.200,00 | 4.000,00 | 209.049,88 | 2.000,00 | 234.249,88 |
| Naplaćeni trošak na teret Zk.ul. 266 k.o. Volosko | 9.288,00 | 2.580,00 | 123.101,22 | 529,00 | 135.498,22 |
| Troškovi čl. 254. Koji terete Zk.ul. 1771 k.o. Remete E-12 | 9.912,00 | 1.420,00 | 85.948,66 | 1.471,00 | 98.751,66 |

Nastavno na navedeno nastali su sveukupni stvarni direktni i opći troškovi unovčenja nekretnina u iznosu od 127.139,35 kn i obuhvaćaju slijedeće troškove:

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

| Vrsta troška | iznos | Direktan / opći |
|---|-----------|-----------------|
| - režijski troškovi (plin, struja, voda, čistoća, kn/vn, pričuva) | 27.687,69 | direktan |

| | | |
|---|-------------------|----------|
| - troškovi elektroničke dražbe | 700,00 | direktan |
| - troškovi knjigovodstva | 11.332,00 | Opći |
| - troškovi bruto troška isplate nagrade stečajnog upravitelja | 85.948,66 | Opći |
| - ostali sitni materijalni troškovi | 1.471,00 | Opći |
| SVEUKUPNO TROŠKOVI UNOVČENJA – ČL. 254. SZ-a | 127.139,35 | |

III Namirenje troškova unovčenja i razlučnog prava

Prema stanju upisa tereta u zemljišnim knjigama u zk.ul. 1771 k.o. Remete, Etaža E-12, upisano je razlučno pravo u korist MLMSP d.o.o., OIB 95061307495, Ljubljana, Republika Slovenija pod brojem zabilježbe Z-10776/14 – zaprimljeno pod Z-63823/06 radi osiguranja iznosa od 1.000.000,00 kn i Z-10776/14 – zaprimljeno pod Z-31740/07 radi osiguranja iznosa od 1.200.000,00 kn.

Prema prijavi tražbine pravnog prednika vjerovnika i razlučnog vjerovnika, u izvatku otvorenih stavaka uz prijavu tražbine, proizlazi da je ista prijavljena s osnova četiri kreditne partije.

U Ugovoru o kreditu partija 570078791 s osnova kojeg je prijavljen iznos od 8.279.373,21 kn na dan 29.8.2018.g. (gl. 4.553.582,61 kn i kta. 3.275.790,60 kn), proizlazi da je u članku 7. Ugovora pod točkom „ Osiguranje naplate obaveza po kreditu“ između drugih osiguranja navedeno i osiguranje temeljem upisanog zaloga na nekretnini zk.ul. 1771 k.o. Remete u iznosu od 1,200 mln kuna.

U Ugovoru o kreditu partija 5700703210 koji prileži prijavi tražbine sa kojeg je osnova prijavljen iznos od 3.163,63 kn na dan 29.8.2018.g., proizlazi da je u članku 7. Ugovora pod točkom „ Osiguranje naplate obaveza po kreditu“ između drugih osiguranja navedeno „ Osiguranje naplate obaveza po kreditu“ između drugih osiguranja navedeno i osiguranje temeljem upisanog zaloga na nekretnini zk.ul. 1771 k.o. Remete u iznosu od 1,2 mln kuna.

U odnosu na prijavljenu tražbinu vjerovnika s osnova kreditne partije 5100148145 u iznosu 459.061,64 kn, uvidom u Ugovore koji prileže prijavi tražbine, proizlazi da u članku 7. Ugovora pod točkom „ Osiguranje naplate obaveza po kreditu“ predmetni kredit osiguran upisom založnog prava na nekretnini zk.ul. 1771 k.o. Remete, stan 3 (veza Ugovor o zasnivanju založnog prava ovjeren kod j.b. Ivan Parlov iz Zagreba, ovjera OU-795/2006 od 4.10.2006.g. na iznos od 1.000.000,00 kn.

U odnosu na prijavljenu tražbinu vjerovnika s osnova kreditne partije 5700530699 (prijavljen iznos 18.827,91 kn) , uvidom u Ugovor koji prileže prijavi tražbine, proizlazi da u odredbama koje određuje osiguranje kredita, nije sadržano osiguranje založnim pravom.

Napomena: Rješenjem o namirenju od unovčenja nekretnine upisane u zk.ul. 266 k.o. Volosko, razlučni vjerovnik MLMSP d.o.o., OIB 95061307495, Ljubljana, Republika Slovenija **djelomično je namiren u visini tražbine od 1.213.230,24 kn, pri čemu su predmetnom nekretninom bile osigurane kreditne partije 570078791 i 5700703210.**

Dokaz: Izvadak otvorenih stavaka iz prijave tražbine
Ugovori o kreditu partija 570078791 i 5700703210 i 5100148145
ZK izvadak

Slijedom navedenog stečajni upravitelj,

Predlaže:

Da stečajni sudac **utvrdi stvarne troškove unovčenja nekretnina iz čl. 254. Stečajnog zakona u predloženom iznosu od 127.139,35 kn, a nakon čega za namirenje razlučnog vjerovnika preostaje iznos od 861.860,65 kn.**

Iznos utvrđenih troškova unovčenja iz čl. 254. SZ-a, treba uplatiti u korist računa stečajnog dužnika CARNIS d.o.o. u stečaju broj računa IBAN HR0923400091190027010 otvoren kod Privredne banke Zagreb d.d.

Stečajni upravitelj:

Zdravko Mitak dipl. oec.