

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Zagreb, 22.7.2021.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 12.7.2021.g., izvršena je prodaja nekretnine upisane u zk.ul. 266, GRČ- 110/1 i k.o. Volosko za iznos kupovnine od 1.360.500,00 kn. Nekretnina je dosuđena kupcu MLMSP d.o.o., OIB 95061307495, Ljubljana, Šmartinska cesta 106, Republika Slovenija.

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 troškovi električne energije	653,28
- režijski troškovi vode i čistoće (gl. 3.881,38+ trš. ovr. 1.655,40+ zzk 714,79)	6.251,57
- komunalna i vodna naknada (gl. 3.080,66, zzk 166,03, troš. ovrhe 400,00 kn)	3.466,69
- troškovi elektroničke dražbe	1.400,00
Ukupno direktni troškovi unovčenja nekretnine	11.771,54

Direktno troškove unovčenja koji se isključivo odnose na unovčene nekretnine upisane u zk.ul. 266 k.o. Volosko, čine režijski troškovi nekretnine tijekom stečajnog postupka koje stečajni dužnik nije bio u mogućnosti plaćati, te je vezano uz iste nastao također trošak zateznih kamata i troškovi ovršnih postupaka koje su pokrenuli vjerovnici stečajne mase radi naplate navedenih potraživanja.

Režijski troškovi proizlaze iz evidentiranih obaveza sukladno karticama dobavljača, odnosno računima distributera, a koje prileži ovom obračunu.

Obračun nagrade stečajnog upravitelja, iako proizlazi iz vrijednosti unovčene predmetne nekretnine, nužno je zbog činjenice da u stečajnoj masi postoji i još neunovčena nekretnina (zk.ul. 1771 k.o. Remete, etaža 12), raspodijeliti alikvotno na svaku pojedinu nekretninu prema učešću iste u ukupno ostvarenoj stečajnoj masi. Slijedom navedenog, obračun nagrade i pripadajućeg dijela razvrstan je u opće troškove koji se razmjerno prenosi na trošak unovčenja nekretnina. No, kako se radi o istom razlučnom vjerovniku koji se namiruje na ovoj kao i na još neunovčenoj nekretnini, to eventualno odstupanje pri utvrđivanju razmjera učešća svake pojedine nekretnine u ukupnoj stečajnoj masi u slučaju promjene stvarne tržišne vrijednosti nakon unovčenja nekretnine zk.ul. 1771, k.o. Remete, E-12, u konačnosti neće uticati na ukupnu visinu namirenja istog razlučnog vjerovnika, već samo strukturno na raspored općih troškova postupka.

Dokaz: Kartice kupca distributera za režijske troškove, obračun kamata
Kartica zaduženja za komunalnu i vodnu naknadu, obr. Kamata, ovršna rješenja

Račun FINE

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 srpnjem 2021.g. u visini od 14.400,00 kn. Također će u stečajnom postupku nastati daljnji predvidivi troškovi knjigovodstva do zaključenja postupka i brisanja pravne osobe iz registra, i to najmanje do kraja tekuće 2021. 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 i sl. u sveukupnom iznosu od 820,15 kn.

Dokaz: Računi

Osnovni ključ za prijenos općih troškova stečajnog postupka na unovčenje pojedine nekretnine, čini učešće svake pojedine unovčene imovine u ukupno unovčenoj stečajnoj masi, odnosno očekivanoj visini stečajne mase.

Struktura očekivane visine unovčene stečajne mase

Imovina – unovčena tečajna masa	Iznos ostvarene / očekivane stečajne mase	Učešće %
Zk.ul. 266 k.o. Volosko – unovčeno u II elektroničkoj dražbi	1.360.500,00	64,5
Zk.ul. 1771 k.o. Remete E-12 – neunovčeno, procijenjeno po vještaku u obustavljenoj ovrši	747.202,27	35,5
Ukupno	2.107.702,27	100,00

Ukupnu stečajnu masu čini unovčena nekretnina upisana u zk.ul. 266 k.o. Volosko, te još neunovčena nekretnina upisana u zk.ul. 1771 k.o. Remete, E-12 koja je bila predmet obustavljenog ovršnog postupka u kojem je ista bila u listopadu 2017.g. procijenjena po ovlaštenom sudskom vještaku Dariu Šereru iz Ingekspert d.o.o. na iznos od 744.202,27 kn. U istom ovršnom postupku je pravni prednik sadašnjeg razlučnog vjerovnika MLMSP d.o.o., OIB 95061307495, Ljubljana, Šmartinska cesta 106, Republika Slovenija, APS DELTA S.A Luksemburg predložio unovčenje navedene nekretnine po većoj početnoj vrijednosti od procijenjene, odnosno po početnoj vrijednosti od 1.052.000,00 kn, a koji je iznos ujedno sukladno prijedlogu razlučnog vjerovnika sadržan i u prijedlogu stečajnog upravitelja kao početna vrijednost. No, kako je i kod unovčene nekretnine zk.ul. 266 k.o. Volosko, u postupku prodaje ostvarena niža vrijednost od početne utvrđene po vještaku, to je bilo realno kao predvidivu očekivanu stečajnu masu od unovčenja nekretnine uzeti vrijednost iskazanu po vještaku u iznosu od 744.202,27 kn i to isključivo u funkciji uspostave predvidive strukture stečajne mase radi određivanja

strukture rasporeda općih troškova postupka kao troška unovčenja iz čl. 254. SZ-a na pojedinu unovčenu nekretninu. No, konačni će obračun biti sačinjen kad bude unovčena i nekretnina upisana u zk.ul. 1771 k.o. Remete, a kako se radi o namirenju istog razlučnog vjerovnika, u konačnosti isti neće trpjeti niti veće niti manje troškove unovčenja nekretnina iz čl. 254. SZ-a u odnosu na stvarno ostvarene troškove.

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 dosad unovčene imovine i predvidivoj vrijednosti neunovčene imovine. Osnovica za obračun sveukupne nagrade iznosi predvidiva visina stečajne mase u iznosu od 2.107.702,27 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. Alikvotni dio bruto troška isplate nagrade tereti unovčene nekretnine sukladno iskazanoj strukturi očekivane visine unovčene imovine. 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 2.107.702,27	7	77.539,16
Ukupno bruto nagrada		177.539,16
Obavezni doprinosi na bruto nagradu – 7,5%		13.315,44
SVEUKUPAN TROŠAK ISPLATE BRUTO NAGRADE		190.854,60

Struktura općih troškova unovčenja na teret unovčene stečajne mase

nekretnina	Učeš. %	Vrsta općeg troška unovčenja			
		Knjig. usl. do 07.2021.	Predvidivi troš. Knjig. do okončanja	Bruto trošak nagrade stečajnog upravitelja	Ostali sitni mat. troškovi
Zk.ul. 266 k.o. Volosko	64,5	9.288,00	2.580,00	123.101,22	529,00
Zk.ul. 1771 k.o. Remete E-12 (neunovčena)	35,5	5.112,00	1.420,00	67.753,38	291,15
U k u p n o		14.400,00	4.000,00	190.854,60	820,15

Nastavno na naprijed iskazanu strukturu prijenosa općih troškova, **proizlaze slijedeći opći troškovi unovčenja nekretnine upisane u zk.ul. 266 k.o. Volosko:**

- troškovi knjigovodstva (nastali i predvidivi)	11.868,00
- troškovi bruto troška isplate nagrade stečajnog upravitelja	123.101,22
- ostali materijalni troškovi	529,00
Ukupno opći troškovi unovčenja nekretnine	135.498,22

Nastavno na navedeno nastali su sveukupni stvarni direktni i opći troškovi unovčenja nekretnina u iznosu od 140.826,04 kn i obuhvaćaju slijedeće troškove:

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

Vrsta troška	iznos	Direktan / opći alikvotni dio
- režijski troškovi (struja, voda, čistoća, KN i VN)	10.371,54	direktan
- troškovi elektroničke dražbe	1.400,00	direktan
- troškovi knjigovodstva	11.868,00	Opći alikvotni dio
- troškovi bruto troška isplate nagrade stečajnog upravitelja	123.101,22	Opći alikvotni dio
- ostali sitni materijalni troškovi	529,00	Opći alikvotni dio
SVEUKUPNO TROŠKOVI UNOVČENJA – ČL. 254. SZ-a	147.269,76	

III Namirenje troškova unovčenja i razlučnog prava

Prema stanju upisa tereta u zemljišnim knjigama u zk.ul. 266 k.o. Volosko, upisano je razlučno pravo u korist MLMSP d.o.o., OIB 95061307495, Ljubljana, Šmartinska cesta 106, Republika Slovenija pod brojem zabilježbe Z-34077/2017 i Z-37317/2019 sa prvenstvenim redom upisa Z-5834/2008 uknjižbe založnog prava na nekretninama u iznosu od 500.000,00 EUR-a sa svim pripadajućim kamatama, naknadama i eventualnim troškovima, a sve temeljem Ugovora o založnom pravu ovjerenom kod javnog bilježnika Nevenke Osmanović pod brojem ovjere OV-15487/2008.

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. 266 k.o. Volosko u iznosu od 500.000,00 EUR-a.

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. 266 k.o. Volosko u iznosu od 500.000,00 EUR-a.

U odnosu na prijavljenu tražbinu vjerovnika s osnova kreditne partije 5700530699 (prijavljen iznos 18.827,91 kn) i 5100148145 (prijavljen iznos 459.061,64 kn) uvidom u Ugovore koji prileže prijavi tražbine, proizlazi da u odredbama koje određuje osiguranje kredita, nije sadržano osiguranje temeljem zaloga na nekretnini zk.ul. 266 k.o. Volosko.

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

Slijedom navedenog stečajni upravitelj,

Predlaže:

Da stečajni sudac **utvrdi stvarne troškove unovčenja nekretnina iz čl. 254. Stečajnog zakona u predloženom iznosu od 147.269,76 kn, a nakon čega za namirenje vjerovnika preostaje iznos od 1.213.230,24 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.