

**RAMGRAD d.o.o. u stečaju**  
**ZAGREB, Vranovina 30**  
**OIB: 39725255356**

Zagreb, 04. svibnja 2021.g.

**TRGOVAČKOM SUDU U ZAGREBU**  
**Na br. 46. St-169/2014**

**KONAČNI PRIJEDLOG STEČAJNOG UPRAVITELJA ZA OBRAČUN TROŠKOVA (čl. 254 SZ) I NAMIRENJE RAZLUČNOG VJEROVNICA IZ KUPOVNINA POLUČENIH PRODAJOM NEKRETNINA STEČAJNOG DUŽNIKA U OVRŠNOM POSTUPKU**

**Ovr-887/2017 Općinskog suda u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru, nakon što je temeljem rješenja o dosudi Ovr-887/2017 od 18. veljače 2021.g. unovčena i nekretnina upisana u zk.ul.br. 4113 k.o. Strmec Samoborski za cijenu od 3.290.000,00 kuna**

Kako je stečajni upravitelj podnio prijedlog za obračun troškova i namirenje osiguranih tražbina razlučnih vjerovnika nakon što je u uvodno označenom ovršnom postupku bio unovčen tek dio nekretnina stečajnog dužnika koje su bile predmet ovrhe, a u međuvremenu je u istom ovršnom postupku unovčena i nekretnina upisana u zk.ul.br. 4113 k.o. Strmec Samoborski kao kč.br. 4203/4 – oranica površine 1087 m<sup>2</sup> na kojoj je sagrađena višestambena zgrada u visokoj roh bau izvedbi i to za iznos od 3.290.000,00 kuna, stečajni upravitelj predlaže, da se na ročištu za diobu kupovnine koje je u ovom stečajnom postupku određeno za dan 19. svibnja 2021.g. raspravi i odluči o obračunu troškova (čl. 254 SZ) i namirenju razlučnog vjerovnika i u odnosu na nekretninu koja je unovčena 18.02.2021.g., nakon što je stečajni upravitelj (22.07.2020.g.) podnio prvotni prijedlog za obračun troškova i namirenje razlučnog vjerovnika.

Prije ostalog, valja utvrditi da prema podacima iz ovršnog spisa Ovr-887/2017 Općinskog suda u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru, kao i podataka koji su sadržani u predmetnom stečajnom spisu, u označenom ovršnom postupku unovčene su nekretnine u ukupnoj vrijednosti od 7.693.861,00 kn, no kako je kupac dva garažna mjesta na lokaciji Sv. Nedelja kao ovrhovoditelj (IKS FENSTER d.o.o. Sesvete) oslobođen od plaćanja kupovnine, u stečajnu masu prihodovana su novčana sredstva u ukupnom iznosu od 7.653.651,00 kn (nalaze se na depozitnom računu Trgovačkog suda u Zagrebu, ovršni sud je zaključkom Ovr-887/2017 od 27.04.2021.g. naložio prijenos iznosa od 3.290.000,00 kn na depozitni račun Trgovačkog suda u Zagrebu) koja su predmet ovog obračuna.

Prema tablicama razlučnih vjerovnika i prema stanju upisa u zemljišnoj knjizi, prvi razlučni vjerovnik koji polaže pravo na namirenje iz kupovnine polučene prodajom svih označenih nekretnina jest izvorno VENETO BANKA d.d. Zagreb, no prema podacima s kojima raspolaže stečajni upravitelj, nakon višekratnih prijenosa osigurane tražbine u trenutku sastavljanja ovog prijedloga razlučni vjerovnik je, prema dokumentaciji koju je po punomoćniku dostavio u stečajni spis:

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. sa sjedištem u Italiji, 80133 Napoli, Via Santa Brigada 39, porezni broj: 05828330638.

Kako bi se oni troškovi provedbe stečajnog postupka, koji su nastali radi cjelokupne stečajne mase (opći troškovi) i koji se namiruju razmjerno vrijednosti stvari u odnosu na ostalu stečajnu masu (primjerice: troškovi knjigovodstva stečajnog dužnika, trošak nagrade stečajnom upravitelju, materijalni troškovi ureda stečajnog upravitelja, čuvanje i arhiviranje propisane dokumentacije, bankarski troškovi otvaranja, održavanja i zatvaranja računa i bankarske naknade i provizije i sl.) namirili pravično, na teret svih razlučnih vjerovnika i nekretnina, to je stečajni upravitelj prisiljen koristiti se metodom procjene (pri čemu je uzeo u obzir i ishod unovčenja onih nekretnina stečajnog dužnika koje su već unovčene) koja se temelji na pretpostavci, da će preostale, neunovčene nekretnine biti unovčene po početnim cijenama na prvim dražbama, odnosno za iznos od ukupno 241.830,00 kn (Prilog 3, kao da su unovčene po početnim cijenama na prvim dražbama). Napominje se, da se radi o ukupno 8 garažnih parkirnih mjesta u odnosu na koje je ovrha obustavljena, pa je stečajni sudac rješenjem St-169/2014 od 20. travnja 2021.g. odredio njihovu prodaju u ovom stečajnom postupku. U odnosu na preostale neunovčene dvije nekretnine koje su bile predmet ovrhe donijeta su u ovršnom postupku rješenja o odgodi ovrha i pokrenute su parnice trećih osoba radi proglašenja da su ovrhe nedopuštene, a kako proizlazi iz izvješća stečajnog upravitelja o stanju parnica u ovim predmetima, ove nekretnine neće biti moguće unovčiti niti u ovršnom, a niti u ovom stečajnom postupku (zbog čega je stečajni upravitelj podnio prijedlog da vjerovnici na skupštini donesu odluku da se unovčenje tih nekretnina prepusti založnom - hipotekarnom vjerovniku, koji u ovom stečajnom postupku ima položaj razlučnog vjerovnika).

Kako, slijedom prethodno iznijetoga, udio vrijednosti nekretnina koje su predmet ovog prijedloga stečajnog upravitelja (unovčene u ovršnom postupku Ovr-887/2014 Općinskog suda u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru za iznos od ukupno 7.653.651,00 kn) predstavljaju **razmjer od 96,8%** u odnosu na ostalu stečajnu masu (neunovčenu, 8 garažnih parkirnih mjesta koja će biti unovčena u ovom stečajnom postupku temeljem rješenja St-169/2014 od 20.04.2021.g. pod pretpostavkom da će biti unovčene na 1. elektroničkim javnim dražbama FINA, za iznos od ukupno 241.830,00 kuna, što predstavlja razmjer od 3,2%), to će stečajni upravitelj nastavno predložiti, da se opisani opći troškovi, nastali radi cjelokupne stečajne mase, namire sukladno utvrđenom razmjeru.

Slijedi, da na depozitnom računu Trgovačkog suda u Zagrebu, na kojem su kolektirana novčana sredstva polučena prodajom onih nekretnina koje su do sada unovčene u označenom ovršnom postupku, postoji ukupni novčani iznos, prikupljen po osnovi plaćenih kupovina od **7.653.651,00 kuna.**

Prema odredbi čl. 248 Stečajnog zakona, stečajni sudac će, nakon što u stečajnom postupku unovči stvar na kojoj postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi, iz iznosa ostvarenog prodajom:

- 1- namiriti troškove unovčenja obračunate prema pravilima iz čl. 254 SZ

- 2- namiriti tražbine razlučnih vjerovnika prema redoslijedu predviđenom pravilima ovršnog postupka, i
- 3- preostali iznos predati stečajnom upravitelju za namirenje stečajnih vjerovnika.

Prije ostalog, stečajni upravitelj ukazuje, kako je za stečajnog dužnika, odn. za stečajnu masu unovčenjem nekretnina nastalo porezno opterećenje (**porez na dodanu vrijednost, PDV 25%**) samo u jednom slučaju, i to kod unovčenja nekretnine upisane u zk.ul.br. 4113 k.o. Strmec Samoborski temeljem rješenja o dosudi Ovr-887/2017 od 18.02.2021.g. Kako je nekretnina unovčena za iznos od 3.290.000,00 kn, a kupac je fizička osoba BORIS VIDEĆ iz Ivanca, obveza iskazivanja i plaćanja poreza na dodanu vrijednost u konkretnom slučaju nastala je temeljem odredaba čl. 40 st. 1 toč. k i st. 6 Zakona o PDV-u i čl. 72.a st. 1 Pravilnika o PDV-u, i to u iznosu od **658.000,00 kn**. Temeljem odredbe čl. 254 st. 3 Stečajnog zakona ovaj se iznos preznog opterećenja ima pridodati stvarno nastalim troškovima unovčenja.

Kod svih preostalih unovčenih nekretnina je promet predmetnih nekretnina oslobođen od plaćanja PDV-a temeljem čl. 40 st. 1 toč. j Zakona o PDV-u (kada su kupci fizičke osobe), ili pak primijenom instituta tzv. prijenosa porezne obveze prema čl. 75 st. 3 toč. c Zakona o PDV-u (kupci pravne osobe, trgovačka društva u sustavu PDV-a).

Stečajni upravitelj sačinio je i ovom prijedlogu prilaže, obračun troškova unovčenja prema pravilima iz čl. 254 SZ (Prilog 5), u koji obračun nije uvršten trošak iz **čl. 254 st. 2 SZ**, određen paušalno 5% od utška, kakvo pravno shvaćanje je izrazio Visoki trgovački sud RH u pravnom shvaćanju prihvaćenom na sjednici Odjela trgovačkih i drugih sporova održanoj 18.03.2019.g.

Troškovi unovčenja predmeta razlučnoga prava (**čl. 254 st. 3 SZ**) obračunati su prema stvarno nastalim troškovima, jer ovi znatno premašuju propisani paušal od 5% od utška, te iznose ukupno **746.547,17 kuna**. Svi troškovi i ostale obveze stečajne mase specificirani su u pregledu koji prileži ovom (Prilog 5) izvješću i prijedlogu od 22.07.2020.g. i odgovarajuće dokumentirani (Prilozi 2 – 6 prijedloga od 22.07.2020.g.).

Slijedom iznijetoga i sadržanog u priloženom pregledu - obračunu sa pripadajućom dokumentacijom (Prilozi 2 – 6 uz prijedlog stečajnog upravitelja od 22.07.2020.g.), stečajni upravitelj predlaže, da stečajni sudac ukupni iznos poreznog opterećenja (PDV) u iznosu od 658.000,00 kn kao i stvarnih troškova i ostalih obveza stečajne mase u iznosu od 746.547,17 kn ili **sveukupno 1.404.547,17 kn** namiri iz utška koji iznosi ukupno 7.635.651,00 kn, i to na način da označeni iznos troškova sa depozitnog računa Trgovačkog suda u Zagrebu prenese **na račun stečajnog dužnika RAMGRAD d.o.o. u stečaju Zagreb, IBAN: HR97 2340 0091 1900 2212 8 kod Privredne banke Zagreb d.d. Zagreb.**

**Za namirenje tražbina razlučnih vjerovnika preostaje iznos od 6.249.103,83 kn.**

Tražbine razlučnih vjerovnika namiruju se prema redoslijedu predviđenom pravilima ovršnog postupka, koja su sadržana u odredbama čl. 111 – 118 Ovršnog zakona, dakle po prednosnom redu, odnosno po redu stjecanja založnog/razlučnog prava. U konkretnom slučaju radi se o samo

jednom razlučnom vjerovniku u odnosu na čiju tražbinu osiguranu na nekretnini, upisom u zemljišnu knjigu, a s obzirom na veličinu osigurane tražbine i ukupni iznos polučen prodajom nekretnina, postoji mogućnost, i to samo djelomičnog, namirenja osigurane tražbine, a to je prvoupisani razlučni vjerovnik, izvorno VENETO BANKA d.d. Zagreb, a nakon višekratnih ustupanja tražbine i osiguranja te promjene naziva/tvrtke AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A iz Italije, 80133 Napoli, Via Santa Brigada 39, porezni broj: 05828330638. (Tablica svih razlučnih vjerovnika priložena je izvješću stečajnog upravitelja od 23. lipnja 2014.g. za ispitno i izvještajno ročište održano 02. srpnja 2014.g.)

Kako preostali raspoloživi iznos kupovnine, nakon podmirenje troškova i ostalih obveza stečajne mase u iznosu od **6.249.103,83 kn** dostaje tek za djelomično namirenje osigurane tražbine **prvooznačenog razlučnog vjerovnika AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., Italija, 80133 Napoli, Via Santa Brigada 39, porezni broj: 05828330638**, stečajni upravitelj shodno predlaže, da se cjelokupni navedeni iznos novca, koji se nalazi na depozitnom računu Trgovačkog suda u Zagrebu, a preostaje nakon što budu prethodno namireni porezno opterećenje nastalo prodajom nekretnine i troškovi iz čl. 254 SZ, izdvoji za namirenje osigurane tražbine ovog razlučnog vjerovnika.

Za namirenje preostalog iznosa osigurane tražbine prvooznačenog razlučnog vjerovnika, kao i za namirenje osigurane tražbine drugih razlučnih vjerovnika, ne postoje novčana sredstva polučena ovom ovršnom prodajom nekretnina stečajnog dužnika.

Shodno tome, nema niti mogućnosti da se bilo koji novčani iznos sredstava nakon namirenja osiguranih tražbina razlučnih vjerovnika unese u stečajnu masu ovog stečajnog dužnika.

S poštovanjem

Stečajni upravitelj:  
Nebojša Antolić

Prilozi uz izvješće:

1. Rješenje o dosudi Ovr-887/2017 Općinskog suda u N. Zagrebu, Stalna služba u Samoboru od 18.02.2021.g., dva zaključka Ovr-887/2017 od 27. travnja 2021.g.
2. Lokacijska dozvola za nekretninu od 13.12.2007.g., pisano mišljenje porezne uprave od 04. svibnja 2018.g., račun R1 15/01/1 od 03.05.2021.g.
3. Rješenje o prodaji St-169/2014 ovog suda od 20. travnja 2021.g. i procjena vrijednosti
4. Pregled unovčene stečajne mase
5. Obračun troškova koji terete nekretninu (čl. 254 SZ)
6. Upozorenje Komunalnog redara Grada Sv. Nedelja od 04.09.2020.g. i račun Obrt TeRen od 07.10.2020.g.