

TRGOVAČKI SUD SPLIT
11. ST – 63/2015.

BOŽEN - CO d.o.o. u stečaju
OIB:30689118861

U Splitu, 29.09.2022.

PREDMET: Prijedlog obračuna troška i razdiobe kupovine ostvarene prodajom nekretnine

U tijeku stečajnog postupka ostvarena je prodaja nekretnine na kojoj je upisano založno pravo i to: poseban dio nekretnine označen kao suvlasnički dio 10/1587, etažno vlasništvo E-20, dijela kat.čest.551/4 Z.U. 17261 k.o. Split, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja parkirno mjesto označeno kao **P.M. 1, ukupne površine 14,05 m².**

Na nekretnini je upisano založno pravo, u korist RH Ministarstva Financija Porezne uprave Područni ured Split pod Z-11935/2013.

Sudski vještak Darko Malenica iz Splita, izvršio je procjenu vrijednosti nekretnine te utvrdio procijenjenu vrijednost nekretnine P.M. 1 u iznosu 70.549,69 kn.

Rješenjem o prodaji od 30.kolovoza 2021.godine naslovni sud je odredio prodaju nekretnina.

Zaključkom o prodaji od 17.svibnja 2022. godine naslovni sud je utvrdio da se nekretnina P.M.1 prodaje u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini, a vrijednost nekretnine je utvrđena u iznosu od 71.000,00 kn, pri čemu postupak prodaje imovine provodi FINA elektroničkom javnom dražbom.

Prema izvještaju FINE o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi – indentifikator nadmetanja 38640, dražba je započela 27.svibnja u 15:00:00, a završila 22.kolovoza 2022. u 13:59:59 sati. **Najviša važeća ponuda je ponuda Matea Tea Juradina s iznosom ponude od 56.250,0 kn.** Dana 12.rujna 2022.godine naslovni sud je donio rješenje o dosudi navedene nekretnine, uz obvezu kupca na uplatu razlike kupovine. Kupac je ispunio obvezu jer je izvršio uplatu razlike kupovine od 49.150,00 kn što uz jamčevinu od 7.100,00 kn čini ukupnu ponuđenu cijenu od 56.250,00 kn /7.465,66 €.

Odredbom čl. 248 SZ-a propisano je da će se nakon unovčenja stvari ili prava na kojem postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi iz iznosa dobivenog prodajom:

1. Namiriti troškovi unovčenja iz čl. 254. SZ-a
2. Namiriti tražbine razlučnih vjerovnika prema redoslijedu određenom pravilima ovršnog postupka
3. Preostali iznos predati stečajnom upravitelju za namirenje stečajnih vjerovnika.

Prema članku 254 Stečajnog zakona, stečajni upravitelj dostavlja obračun troškova utvrđivanja predmeta razlučnog prava i troškova njegova unovčenja.

Odredbama SZ kao i pravnom shvaćanju prihvaćenom na sjednici odjela trgovačkih i drugih sudova održanoj dana 18.03.2019. godine, precizirano je da se iz iznosa ostvarenog prodajom nekretnine na kojima postoji založno pravo upisano u javnoj knjizi, namiruju troškovi unovčenja.

Troškovi unovčenja koji terete nekretninu dijele se na:

- 1. Direktne troškove koji su direktno vezani uz nekretninu,*
- 2. Indirektne troškove koji se prema pravnom shvaćanju usvojenom na sjednici sudaca VTS-a iz 2008.godine namiruju razmjerno, a odnose se na troškove koji nisu u izravnoj vezi sa unovčenjem stvari ali su nastali radi cjelokupne stečajne mase.*

Ad1.) Izravni ili direktni troškovi su troškovi koji u cijelosti terete ostvarenu kupovinu i izuzimaju se iz kupovine u punom iznosu. U ovom slučaju direktni troškovi se odnose na :

- a) Trošak oglašavanja na FINI*
 - b) Trošak procjene vrijednosti nekretnine*
 - c) Trošak komunalne i vodne naknade*
-
- a) Trošak oglašavanja elektroničke javne dražbe za ovu nekretninu iznosio je 1.300,00 kn za predviđene 4 dražbe, a budući je prodaja realizirana na prvoj dražbi to pripadajući iznos troška oglasa iznosi 325,00 kn.*
 - b) Trošak procjene vrijednosti nekretnine odnosi se na račun sudskog vještaka Darko Malenica koji je iznosio ukupno 3.500,00 kn, pa pripadajući iznos računa koji se odnosi na P.M. 1 iznosi 1.515,85 kn.*
 - c) Trošak komunalne i vodne naknade za ovo parkirno mjesto sukladno Rješenju Upravnog odjela za financijsko upravljanje i kontroling Grada Splita UP/I -363-03/19-05/005723 u iznosi 24,96 kn za svaki kvartal. Za period od 01/2016 zaključno s 09/2022 obveza iznosi ukupno 673,92 kn.*

Red.br.	Vrsta direktnog troška	Iznos	Konverzija €
1.	Komunalna i vodna naknada	673,92	89,44
2.	Trošak procjene sudskog vještaka	1.515,85	201,19
3.	Trošak prodaje na Fini	325,00	43,13
	UKUPNO DIREKTNI TROŠAK	2.514,77	333,76

Fiksni tečaj konverzije: 7,53450 kn

Ad2.) Neizravni - Indirektni trošak

Indirektni ili neizravni troškovi su troškovi koji nisu u izravnoj vezi sa unovčenjem nekretnine, ali su nastali radi ostvarenja cjelokupne stečajne mase, a namiruju se iz ostvarene stečajne mase razmjerno ostvarenoj stečajnoj masi.

U neizravne troškove se ubrajaju:

- Trošak nagrade stečajnog upravitelja i naknada troškova stečajnog upravitelja,*
- Ostale obveze stečajne mase.*

Da bi se mogao utvrditi pripadajući iznos neizravnog troška koji tereti nekretninu potrebno je utvrditi postotak učešća ostvarene kupovine za svaku nekretninu u ostvarenoj stečajnoj masi.

U konkretnom slučaju, u dosadašnjem tijeku stečajnog postupka unovčen pretežiti dio stečajne mase, obračun postotka u kojem unovčena nekretnina sudjeluje u namirenju indirektnih troškova, dostavlja se tabelarni prikaz unovčene imovine sa naznakom vrste imovine te ostvarenoj stečajnoj masi, te se dostavlja i pregled neunovčene imovine za koju se navodi očekivana naplata prema stanju stečajne mase te dosadašnjem iskustvu u realizaciji prodaje.

Tabelarni prikaz unovčene i neunovčene imovine**A. UNOVČENA IMOVINA**

IMOVINA	Način prodaje	VRIJEDNOST	KONVER. €	% učešća
1. Slavićeva 15, nekr. posl.prostori	FINA - Razlučni	4.301.000,00	570.840,7990	26,019026
G.P.M Tučepska,				
2. 4,5,9,13,14,15,17,20,22,8	kupopr.ugovori	742.488,20	98.545,1191	4,491704
3. Stan Tučepska 10,	Kupop.ugovor	758.000,00	100.603,8888	4,585543
4. RADOŠEVAC. PM 1	FINA - dosuda	56.250,00	7.465,6580	0,340286
5. RADOŠEVAC GM. 3	FINA - dosuda	84.750,00	11.248,2580	0,512698
7. Zemljište Kopilica	FINA - dosuda	3.641.250,00	483.276,9261	22,027849
8. Spreme Duilovo	Kupop.ugovor	44.300,00	5.879,6204	0,267994
9. Parkirng Slavićeva	Nagodba Časne	176.500,00	23.425,5757	1,067742
9. Ostvareni prihod zaklj.s 05.09.22		1.506.980,21	200.010,6457	9,116521
UKUPNO UNOVČENO I KOMPENZIRANO		11.311.518,41	1.501.296,4908	68,429364
B. NEUNOVČENA IMOVINA	NEPRODANO	VRIJEDNOST	KONV.U EUR	
1. G.P.M TUČEPSKA	Zadnja PC -10%	190.998,00	25.349,7910	1,155448
2. Podstrana zemlja nesr.vla.)	75%procje.vrijed.	1.441.517,25	191.322,2178	0,302476
3. Ostalo Slavićeva par.mjesta	75%procj.vrijed.	866.923,95	115.060,5813	8,720501
4. Očekivani PH.(najam i dr.)	Najam i sl.	50.000,00	6.636,1404	5,244482
5. Garaze duilovo	75 %procje.vr.	2.669.253,52	354.270,8235	16,147728
UKUPNO NEUNOVČENO		5.218.692,72	692.639,55	31,570636
SVEUKUPNO unovčeno, kompenzirano i očekivani prihod		16.530.211,13	2.193.936,04	100,00

Fiksni tečaj konverzije: 7,53450 kn

Prema iskazanom proizlazi da nekretnina **P.M.1** na Radoševcu, koja je prodano elektroničkom javnom dražbom na prvoj dražbi za vrijednost od 56.250,00 kn, **sudjeluje u ukupnoj unovčenoj i neunovčenoj stečajnoj masi sa 0,340286 %**. (kupovine PM 1 od 56.250,00 kn / 16.530.211,13 kn).

Indirektni trošak obračunava se prema učešću u ostvarenim prihodima i obuhvaća:

- Udio u nagradi i naknadi troškova stečajnog upravitelja
- Udio u ostalim obvezama stečajne mase..

a) Nagrada i naknada troškova stečajnog upravitelja, nagrada se obračunava sukladno čl. 7 Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima. Obračun nagrade utvrđuje se prema vrijednosti gore iskazane imovine u iznosu 16.530.211,13 kn, pa bi prema Uredbi RH, stečajnoj upraviteljici pripao bruto iznos nagrade u maksimalnom iznos od 630.000,00 kn.

Vrijednost unovčene i neunovčene stečajne mase	Iznos	%	Iznos nagrade
do 100.000,00	100.000,00	16	16.000,00
od 100.000,01-300.000,00	200.000,00	12	24.000,00
od 300.000,01-500.000,00	200.000,00	10	20.000,00
od 500.000,01-1.000.000,00	500.000,00	8	40.000,00
od 1.000.000,01-5.000.000,00	4.000.000,00	7	280.000,00
od 5.000.000,01-10.000.000,00	5.000.000,00	6	300.000,00
Od 10.000.000,01 – 12.000.000,00	2.000.000,00	5	100.000,00
Od 12.000.000,01 – 16.530.211,13	4.530.211,13	1	45.302,11
Bruto iznos nagrade			825.302,11

Budući da je člankom 6. Uredbe Vlade RH definirano da maksimalan iznos nagrade u bruto iznosu može iznositi 630.000,00 kn, to se vodeći računa o navedenom, u indirektnim troškovima obračunava nagrada u maksimalnom iznosu od 630.000,00 kn bruto te se uvećava za 7,5 % doprinosa za zdravstveno osiguranje što iznosi 47.250,00 kn pa ukupna nagrada iznosi 677.250,00 kn.

Nekretnina koja je predmet razdiobe sudjeluje u ukupnoj stečajnoj masi sa 0,340286 % pa pripadajući iznos nagrade stečajnog upravitelja od 677.250,00 kn tereti nekretninu u iznosu 2.304,59 kn./ 305,87 €.

Naknada troškova stečajnog upravitelja - stečajni upravitelj ima pravo na naknadu troškova sukladno čl. 94. stavak 3 SZ, pa s tim u vezi ističem da je za potrebe stečajnog postupka vezano uz obje nekretnine na Radoševcu, st. upravitelj imao troškove korištenja mobitela te osobnog vozila, a sve vezano uz obilazak nekretnine prilikom preuzimanja, utvrđivanja vrijednosti te razgledanja sa potencijalnim kupcima, i to u **paušalnom iznosu za protekli period 2016.- 2022. bruto ukupno 3.000,00 kn, pa na nekretninu PM 1. otpada 1.299,30 kn/ 172,45 €.**

b) Ostale obveze stečajne mase, odnose se na ostale troškove koji su nastali u stečajnom postupku a nisu u izravnoj vezi s unovčenjem nekretnine, ali su nastali ili će nastati radi cjelokupne stečajne mase i vođenja stečajnog postupka.

Red br.	Ostale obveze stečajne mase	Iznos 2016/2022
1.	Trošak banke	8.399,21
2.	Trošak knjigovodstvenih usluga	102.950,00
3.	Trošak arhiviranja	38.955,14
4.	Trošak odvjetnika i javnog bilježnika	39.375,39
5.	FINA	2.285,00
6.	Trošak izrade pečata	155,00
7.	Trošak poštarine, te drugi sitni trošak itd..	4.120,00
8.	Trošak kanc.materijala	20.623,29
9.	Obveze prema državnom proračunu	136.779,08
10.	Trošak objave u NN	450,00
11.	Trošak objave oglasa u Slob.Dalmaciji	28.512,00
12.	Trošak održavanja info sustava	631,25
13.	Trošak parničnog postupka po presudi	106.781,51
	UKUPNO nastale i podmirene obveze st.mase	490.016,87
14.	Buduće predviđene obveze do zaklju.st.postupka	20.000,00
	UKUPNE NASTALE I PREDVIĐENE OST.OB.ST.MASE	510.016,87

Obveze stečajne mase od broja 1 zaklj. s brojem 13.podmirene su sa računa stečajnog dužnika. Pod red.br. 14 iskazane su buduće obveze stečajne mase koje će nastati do zaključenja stečajnog postupka: trošak vođenja knjigovodstva te izrada potrebnih financijskih izvješća, troškovi banke te drugi sitni troškovi u predviđenom iznosu od 20.000,00 kn ukupno.

Sukladno gore navedenom ukupne ostale obveze stečajne mase od 510.016,87 kn prodana nekretnina P.M. 1 sudjeluju sa 0,340286 % što iznosi 1.735,52 kn.

Rekapitulacija indirektnog troška

Red.br.	Vrsta direktnog troška	Iznos	Konverzija €
1.	Nagrada i naknada troška st.upravitelja	3.603,89	478,32
2.	Ostale obveze stečajne mase	1.735,52	230,34
	UKUPNO DIREKTNI TROŠAK	5.339,41	708,66

Fiksni tečaj konverzije 7,53450

Rekapitulacija troškova koji terete nekretninu sukladno članku 254. Stečajnog zakona :

	UKUPAN TROŠAK	IZNOS U KN	Konverzija u €
1.	DIREKTNI TROŠAK	2.514,77	333,77
2.	INDIREKTNI TROŠAK	5.339,41	708,66
	UKUPNO	7.854,18	1.042,43

Fiksni tečaj konverzije 7,53450

Kako su stvarni troškovi unovčenja viši od paušalnih 5% vrijednosti unovčene nekretnine, predlaže se sudu odrediti troškove unovčenja u stvarnoj visini od 7.854,18 kn /1.042,43 €.

Na navedenoj nekretnini upisano je založno pravo u korist RH MF Porezna uprava pod Z-11935/13 u iznosu od 5.432.847,11 kn.

Slijedom navedenog razlučnom vjerovniku RH MF Porezna uprava, od ukupno ostvarene kupovine od 56.250,00 kn nakon odbitka troškova unovčenja pripada iznos od 48.395,82 kn (56.250,00 kn – 7.854,18 kn), odnosno 7.465,66 € - 1.042,43 € = 6.423,23 €.

*Stečajna upraviteljica
Anči Bašić dipl.oec.*