

NOVOS d.o.o. u stečaju  
Sesvete (Grad Zagreb), Zagrebačka 33  
OIB: 76510325291  
Stečajni upravitelj Jure Matković

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
Posl. broj: 87. St-3519/2016  
Stečajna sutkinja Marija Bakula Vugrinec

**PREDMET: Korigirani OBRAČUN TROŠKOVA** unovčenja prema čl. 254. Stečajnog zakona (dalje SZ) NN (71/15 i 104/17) nakon unovčenja nekretnina na kojima postoji razlučno pravo (dalje i: Poslovni centar) u Sesvetama, Zagrebačka 31 i 33, uz uključivanje podataka iz Obračuna troškova unovčenja vezano za ovosudno rješenje o dosudi od 10. rujna 2020. godine, a nakon unovčenja (putem FINA-e) nekretnine upisane kod Općinskog suda u Sesvetama, k.o. Sesvete, z.k. ul. 2355, k.č. 235/7, 5. suvlasnički dio od 91/112, kuća i dvorište od 588 m2 u Sesvetama, Zagrebačka 31, a dostavljenog 14. listopada 2020. g. (list 92 spisa).

I. Ovosudnim rješenjem od 10. rujna 2020. godine dosuđena je kupcu Autoconnect d.o.o. iz Zagreba, Biankinijeva 4, OIB: 27909788832 nekretnina stečajnog dužnika upisana kod Općinskog suda u Sesvetama, k.o. Sesvete, z.k. ul. 2355, k.č. 235/7, 5. suvlasnički dio od 91/112, kuća i dvorište od 588 m2 u Sesvetama, Zagrebačka 31, dok je ovosudnim rješenjem od 23. svibnja 2022. godine nekretnina dužnika upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Sesvetama, zemljišnoknjižni odjel Sesvete, zk.ul. 7191 k.o. Sesvete novo kč.br. 1974 u naravi Zagrebačka cesta, dvorište, poslovna zgrada, Sesvete, Zagrebačka cesta 33, ukupne površine 1677 m2 dosuđena kupcu ACM d.d. OIB 92216472413, Zagreb, Martićeva 14, pri čemu su oba kupca u cijelosti uplatili kupovnine u visini od 477.750,00 kn odnosno od 7.006.987,13 kn (sveukupna sredstva od dviju kupovna iznose 7.484.737,13 kn).

Članak 254. st. 3. SZ, vezano za unovčenje predmeta na kojima postoji razlučno pravo, propisuje način obračuna troškova unovčenja predmeta odnosno iznosa koji se prije namirenja razlučnih vjerovnika (ovdje dvaju identičnih prednostnih založnih vjerovnika u odnosu na obje gornje nekretnine) unosi u stečajnu masu, i to u iznosu od pet posto od utrška, s time da ukoliko su stvarno nastali troškovi znatno niži ili viši, odredit će se u stvarnoj visini.

Sukladno usvojenom pravnom shvaćanju Odjela trgovačkih i ostalih sporova Visokog trgovačkog suda RH od 8. ožujka 2019. godine troškovi utvrđivanja (čl. 254. st. 2. SZ) predmeta razlučnog prava vezano za unovčenje nekretnina, ne namiruju se iz kupovnine.

II. Temeljem gore navedenog, stečajni upravitelj podnosi OBRAČUN TROŠKOVA unovčenja gore navedenih dviju nekretnina sukladno članku 253. i 254. SZ (NN 71/15 i 104/17), s time da Naslovni sud sukladno članku 248. SZ iz utrška od prodaje gore navedenih nekretnina dužnika, rješenjem o namirenju, dio kupovnine u iznosu od 710.605,06 kn usmjeri na račun dužnika kod Raiffeisen banke IBAN: HR 8324840081135061136, poziv na broj: HR00 3519-2016, a na ime namirenja troškova unovčenja predmeta na kojima postoji razlučno pravo, dok se preostalim iznosom od 6.774.132,07 kn namiruju razlučni vjerovnici (prvi u prednostnom redu je HBOR).

#### REKAPITULACIJA OBRAČUNA TROŠKOVA UNOVČENJA:

A) Troškovi utvrđivanja predmeta razlučnog prava (čl. 254. st. 2. SZ) ..... 0,00 kn  
B) Troškovi unovčenja u stvarnoj visini (čl. 254. st. 3. SZ) ..... 710.605,06 kn  
- B.1. izravni ..... 48.675,67 kn  
- B.2. neizravni ..... 661.929,39 kn  
UKUPAN IZNOS koji tereti kupovninu (razl. vjerovnike) ..... 710.605,06 kn

## OBRAZLOŽENJE:

Ad A) Sukladno usvojenom pravnom shvaćanju Odjela trgovačkih i ostalih sporova Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske od 8. ožujka 2019. godine, troškovi utvrđivanja (čl. 254. SZ) predmeta razlučnog prava vezano za unovčenje nekretnina, ne namiruju se iz kupovnine.

Izračun razmjernog učešća pojedinih dijelova stečajne mase u ukupnoj vrijednosti naplaćenog iznosa stečajne mase (prilog A):

Red. br.	Opis imovine	Stečajna masa vrijednost u kn	% učešća
1. (prilog) A.1.	Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Sesvetama, z.k. ul. 2355, k.č. 235/7, 5. suvlasnički dio od 91/112 (kuća i dvorište 465 m2), Sesvete, Zagrebačka 31 (manji dio Poslovnog centra)	477.750,00	82,388
2. (prilog) A.2.	Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Sesvetama, k.o. Sesvete novo, zk.ul. 7191, kč.br. 1974 (zgrada i dvorište, ukupne površine 1677 m2), Sesvete, Zagrebačka 33 (veći dio Poslovnog centra)	7.006.987,13	
3. (prilog) A.3.	Najamnina od najma nekretnina stečajnog dužnika, Sesvete, Zagrebačka 31 i 33 (dalje i Poslovni centar)	1.600.000,00	17,612
	Ukupno	9.084.737,13	100,000

Napomena: na nekretninama pod 1. i 2. založno pravo imaju dva identična založna vjerovnika (HBOR i Centar banka d.d. u stečaju), uz založnog vjerovnika pod 2. (Republika Hrvatska)

Ad B) B.1. Izravni troškovi unovčenja (terete kupovninu sa 100% vrijednosti)

Red. br.	Opis troškova i obveza	Iznos u kn
1. (prilog)	Financijska agencija (provedba dviju elektroničkih zasebnih javnih dražbi (560,00 kn +1.120,00 kn)	1.680,00
2. (prilog)	Trošak oglašavanja prodaje (pored besplatne objave na web stranici „sudačka mreža“), te putem postave banner/plakata na nekretnini	11.773,67
3. (prilog)	Vještačenje procijenjene tržišne vrijednosti dviju nekretnina, Sesvete, Zagrebačka 31 i 33 (4.000,00 kn + 8.000,00 kn )	12.000,00
4. (prilog)	Bravarske usluge (zamjena brava na dva glavna kolna ulaza)	760,00
5. (prilog)	Plinara Zagreb (fiksna naknada), razdoblje izvan najma Poslovnog centra (1.9.2019.- 30.06.2020.)	300,00
6. (prilog)	Grad Zagreb, komunalna naknada i naknada za uređenje voda, razdoblje izvan najma Poslovnog centra (1.9.2019.- 30.06.2020.)	22.162,00
	Ukupno	48.675,67

Ad B) B.2. Neizravni/opći troškovi unovčenja terete kupovninu od prodaje (dviju) nekretnina stečajnog dužnika sa 82,388%.

Red. br.	Opis troškova i obveza	Iznos u kn (100,000%)	Iznos u kn (82,388%)
1. (prilog)	Izrada pečata (80,00 kn), biljezi (65,00 kn), FINA (38,40 kn), poštanski troškovi (558,70 kn)	742,10	611,40
2. (prilog)	Knjigovodstvene usluge uz izradu GFI, mjesečno 1.000,00 kn, 3/2018.- 6/2022. (52 mj. x 1.000,00 kn)	52.000,00	42.841,76
3. (prilog)	Usluge platnog prometa od strane poslovne banke (Raiffeisen bank d.d.)	3.446,44	2.839,45
4. (prilog)	Očevidnik podataka do otvaranja stečajnog postupka (Get d.o.o. Zagreb)	3.000,00	2.471,64
5. (prilog)	Plaća zaposleniku u otkaznom roku, u ukupnom trošku	4.620,00	3.806,33
6. (prilog)	Javna objava financijskih izvješća za 2017. i 2018. g. (2 x 230,00 kn)	460,00	378,98
7. (prilog)	Sanacija dijelova opreme sustava grijanja, klimatizacije i dizala radi zadovoljavanja uvjeta Poslovnog centra za iznajmljivanje i uporabu	12.284,73	10.121,14
8. (prilog)	Odvjetničke usluge (Franjo Kaleb, Zagreb i Saša Čačić, Vinkovci) - spor pred TS Zg – P-3711/2009	55.813,78	45.983,86
9. (prilog)	Javni bilježnik (solemnizacija ugovora o najmu Poslovnog centra)	350,00	288,36
10. (prilog)	Stručni nadzor elektro-vodosustava i klimatizacije u vrijeme izvan najma (hladni pogon) Poslovnog centra (1.9.2019.- 30.06.2020.), neto 10.200,00 kn	15.946,78	13.138,23
11. (obračun)	Nagrada stečajnom upravitelju za rad u redovnom stečajnom postupku, u ukupnom trošku (rezervacija)	654.765,55	539.448,24
	<b>Ukupno:</b>	<b>803.429,38</b>	<b>661.929,39</b>

Nagrada stečajnom upravitelju za rad u redovnom stečajnom postupku obračunata primjenom kriterija sukladno čl. 5. 6. i 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (dalje: Uredba) na ukupno unovčeni iznos stečajne mase u visini od 7.484.737,37 kn:

100.000,00 kn x 16% = 16.000,00 kn

200.000,00 kn x 12% = 24.000,00 kn

200.000,00 kn x 10% = 20.000,00 kn

500.000,00 kn x 8% = 40.000,00 kn

4.000.000,00 kn x 7% = 280.000,00 kn

2.484.737,13 kn x 6% = 149.084,23 kn

7.484.737,13 kn = 529.084,23 kn bruto iznosu, te prema čl. 8. st. 1. i 2. Uredbe na ime dodatne nagrade od 80.000,00 kn kao 5% od dodatno ostvarenog prihoda najamnine od 1.600.000,00 kn (radi namirenja tražbina i stečajnih vjerovnika, pored razlučnih vjerovnika) tj. ukupno 609.084,23 kn bruto.

Prema Zakonu o doprinosima isplatitelj na bruto iznos nagrade isplaćuje doprinos za zdravstveno osiguranje od 7,5% (45.681,32 kn), te ukupan trošak nagrade iznosi 654.765,55 kn.

U Viškovu, 17. listopada 2022. godine.

Stečajni upravitelj  
Jure Matković

Prilozi: - na listu br. 142 (1-9) spisa