

## TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

St-169/2021

**Predmet: Obračun troškova i prijedlog za diobu za nekretninu (E-31) stečajnog dužnika  
Stečajna masa iza Jagodić gradnja d.o.o. u stečaju.**

Stečajnog postupak nad dužnikom Stečajna masa iza Jagodić gradnja d.o.o. u stečaju, OIB: 58207099377, Zagreb, Božidara Magovca 48. započeo je donošenjem Rješenja o nastavku postupka radi naknadne diobe dana 17.12.2020.

Ispitno i izvještajno ročište je održano dana 08. ožujka 2021 kada je donesena odluka o prodaji nekretnina stečajnog dužnika elektroničkom javnom dražbom putem Financijske agencije

Nakon provedene prodaje elektroničkom javnom dražbom putem Financijske agencije nekretnina stečajnog dužnika upisana u zk.ul.

broj 6998 k.o. Samobor, koja se sastoji od 607/10000 dijela čkbr. 2561/1, stambena zgrada br. 7 u ul. Baščanske ploče od 292 m<sup>2</sup> i dvorište od 750 m<sup>2</sup>, povezano s vlasništvom 31. Etaže, **ETAŽNA CJELINA 31-** na II katu : trosobni stan oznake S11 neto korisne površine 72,18 m<sup>2</sup> prodana je na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi **po cijeni od 745.750,00 kn**.

Naslovni sud je donio Rješenje o dosudi kupcu VESTRA FORTUNA d.o.o. OIB: 14439926349 iz Zagreba, Međimurska ulica 19.

Na predmetnoj nekretnini je upisano temeljem Okvirnog ugovora br. 56/2006 za odobravanje kredita, otvaranje akreditiva, izdavanje garancije i korištenje ostalih bankovnih usluga i Sporazum o založnom pravu na nekretninama založnog dužnika, radi osiguranja novčane tražbine vjerovnika od 23. listopada 2006, solemniziranog uknjiženo je pravo zalogu u iznosu 3.000.000,00 kn (trimilijunakuna) uvećano za kamate, naknadu i ostale troškove, sukladno uvjetima utvrđenim u pojedinačno sklopljenim ugovorima i eventualnim prorogatima koji će na osnovi ovog Okvirnog ugovora biti sklopljeni između vjerovnika i dužnika a čiju će visinu i dospelost sukladno članku 263 a Ovršnog zakona, vjerovnik naknadno utvrditi izjavom ovlaštene osobe na zapisnik kod javnog bilježnika za korist ŠTEDBANKA d.d., Slavonska avenija 3, Zagreb.

Temeljem Aneksa br. II Okvirnog ugovora br. 56/2006 za odobravanje kredita, otvaranje akreditiva, izdavanje garancije i korištenje ostalih bankovnih usluga i Sporazum o založnom pravu na nekretninama založnog dužnika, radi osiguranja novčane tražbine vjerovnika od 05. rujna 2007. uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine upisane u A na iznos od 10.000.000,00 kn ( u uvećano za revalorizaciju, pripadajuće kamate, naknade i druge troškove sukladno uvjetima utvrđenim u pojedinačno zaključenim ugovorima i eventualnim prorogatima, koji će na osnovi Okvirnog ugovora br. 56/2006 i Sporazuma o založnom pravu. Aneksa broj I i Aneksa broj II biti sklopljeni između vjerovnika i dužnika, za korist ŠTEDBANKA d.d., Slavonska avenija 3, Zagreb.

Temeljem Ugovora o prijenosu potraživanja između Banke i društva Šted-invest d.o.o. Zagreb, Slavonska avenija 3, od 30. lipnja 2022. godine, sva potraživanja prema društvu društvu Jagodić gradnja d.o.o. su prenesena na društvo Šted-invest d.o.o..

Zabilježuje se da je glavni uložak zk.ul.2045 k.o. Samobor, a zk.ul. 6370,1851 i 3521 k.o. Samobor sporedni ulošci. Temeljem Ugovora o prijenosu potraživanja između Banke i

društva Šted-invest d.o.o. Zagreb, Slavonska avenija 3, od 30. lipnja 2022. godine, sva potraživanja prema društvu društvu Jagodić gradnja d.o.o. su prenesena na društvo Šted-invest d.o.o..

Zabilježuje se da je glavni uložak zk.ul.2045 k.o. Samobor, a zk.ul. 6370,1851 i 3521 k.o. Samobor sporedni ulošci. Temeljem Okvirnog ugovora br. 56/2006 za odobravanje kredita, otvaranje akreditiva, izdavanje garancije i korištenje ostalih bankovnih usluga i Sporazum o založnom pravu na nekretninama založnog dužnika, radi osiguranja novčane tražbine vjerovnika od 1. srpnja 2008, javnobilježnički solemniziranih uknjižuje se založno pravo i to za iznos od 8.000.000,00 kn uvećano za revalorizaciju, pripadajuće kamate, naknade i druge troškove, sukladno uvjetima utvrđenim u pojedinačno zaključenim ugovorima i eventualnim prorogatima , koji će na osnovi ovog Okvirnog ugovora br. 56/2008 i Sporazuma o založnom pravu biti sklopljeni između vjerovnika i dužnika za korist ŠTEDBANKA d.d., Slavonska avenija 3, Zagreb.

Temeljem Ugovora o prijenosu potraživanja između Banke i društva Šted-invest d.o.o. Zagreb, Slavonska avenija 3, od 30. lipnja 2022. godine, sva potraživanja prema društvu društvu Jagodić gradnja d.o.o. su prenesena na društvo Šted-invest d.o.o.. Zabilježuje se da je ovaj uložak sporedni dok je glavni zk.ul.1851 k.o. Samobor.

Temeljem Aneksa br. I Okvirnog ugovora br. 56/2006 za odobravanje kredita, otvaranje akreditiva, izdavanje garancije i korištenje ostalih bankovnih usluga i Sporazum o založnom pravu na nekretninama založnog dužnika, radi osiguranja novčane tražbine vjerovnika od 06. studenog 2008, solemniziranog po javnom bilježniku, uknjiženo je pravo zalogu radi osiguranja novčane tražbine vjerovnika u iznosu od 7.500.000,00 kn (slovima :sedamipolmilijunakuna) uvećano za revalorizaciju, kamate, naknadu i ostale troškove, sukladno uvjetima utvrđenim u pojedinačno zaključenim ugovorima i eventualnim prolongatima , koji će na osnovi Okvirnog ugovora br. 56/2008 i Sporazuma o založnom pravu i Aneksa br. I biti sklopljen između vjerovnika i i dužnika za korist ŠTEDBANKA d.d., Slavonska avenija 3, Zagreb.

Temeljem Ugovora o prijenosu potraživanja između Banke i društva Šted-invest d.o.o. Zagreb, Slavonska avenija 3, od 30. lipnja 2022. godine, sva potraživanja prema društvu društvu Jagodić gradnja d.o.o. su prenesena na društvo Šted-invest d.o.o..

Zabilježuje se da je ovaj zk.ul sporedni uložak, a ul.1851 k.o. Samobor glavni uložak.

Temeljem Ugovora o osiguranju potraživanja zasnivanjem založnog prava od 15. listopada 2011 uknjižuje se pravo zalogu za iznos od 175.000,00 EUR (stosedamdesetpettisćaeura) u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju HNB na dan isplate potraživanja , uvećano za eventualne troškove sudskog postupka za potrebe prisilnog namirenja po određenju suda , na nekretninama upisanim u A za korist PENIZULE d.o.o. iz Samobora, Ulica 9 svibnja 18, OIB: 40158557173

Sukladno odredbi članka 254. Stečajnog zakona obračun troškova utvrđenja razlučnog prava i unovčenja, obračunava se na sljedeći način: „/2/ Troškovi utvrđenja predmeta razlučnog prava određuju se paušalno u iznosu od 5% od utrška. /3/ Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava određuju se paušalno u iznosu od 5% od utrška. Ako se stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši, odredit će se u stvarnoj visini. Ako je zbog unovčenja stečajna 2 . masa opterećena porezom, iznos tog poreza pridodaje se paušalu troškova unovčenja odnosno stvarno nastalim troškovima unovčenja“.

Na sjednici Odjela trgovačkih i drugih sporova Visokog trgovačkog suda RH održanoj 18. ožujka 2019. godine prihvaćeno je pravno shvaćanje, koje glasi: „Iz iznosa ostvarenog prodajom nekretnina te stvari ili prava na kojem postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi na namirenju se troškovi utvrđivanja predmeta razlučnog prava, nego samo troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava“.

Troškovi unovčenja u ovom predmetu **viši su nego što iznosi paušalan iznos od 5% od unovčenja** tako da će se u nastavku ovog podneska naznačiti stvarno nastali troškovi.

Predmetni stan podliježe obvezi plaćanja PDV-a jer se radi o novosagrađenoj nekretnini (roh-bau) koja nije useljiva i koja nikad nije korištena. Budući su stečajni dužnik i kupac obveznici plaćanja poreza na dodanu vrijednost stečajna upraviteljica nije mogla dobiti suglasnost od kupca za prijenos porezne obveze s tim da je u cijelosti postupila u skladu s važećim propisima i stavom VTS-a te je obračunala prijenos porezne obveze.

Naime „ od 01.siječnja 2015. čl. 75 st. 3 točka d Zakona o porezu na dodanu vrijednost primjenjuje se na isporuku(registriranom obvezniku) nekretnina iz čl. 40 st. 1 točka j kad je isporučitelj odabrao oporezivanje. Sukladnost čl.40 stavak 4 Zakona znači da se mora primijeniti mehanizam „ prijenosa porezne obveze“.

#### UKUPNI PRIHODI UNOVČENJA STEČAJNE MASE

Prihodi stečajne mase	Iznos	Udio (%)
Prihod od prodaje pokretnina (automobila)	30.170,00 KN/4.004,25 EUR	0,40
Prihod od jamčevina (E-21, E-30)	67.900,00 KN/9.011,88 EUR	0,89
Prihod od prodaje nekretnine E-1	39.825,00 KN/5.285,69 EUR	0,52
Prihod od prodaje nekretnine E-2	41.950,00 KN/5.567,72 EUR	0,55
Prihod od prodaje nekretnine E-4	38.450,00 KN/5.103,19 EUR	0,51
Prihod od prodaje nekretnine E-6	56.950,00 KN/7.558,56 EUR	0,75
Prihod od prodaje nekretnine E-7	56.950,00 KN/7.558,56 EUR	0,75
Prihod od prodaje nekretnine E-9	36.950,00 KN/4.904,11 EUR	0,49
Prihod od prodaje nekretnine E-14	47.625,00 KN/6.320,92 EUR	0,63
Prihod od prodaje nekretnine E-15	35.275,00 KN/4.681,80 EUR	0,46
Prihod od prodaje nekretnine E-23	987.500,00 KN/131.063,77 EUR	12,98
Prihod od prodaje nekretnine E-30	789.000,00 KN/104.718,30 EUR	10,37
Prihod od prodaje nekretnine E-32	671.750,00 KN/89.156,55 EUR	8,83
Prihod od prodaje nekretnine kč.br.2559	1.132.000,00 KN/150.242,22 EUR	14,88
Prihod od prodaje nekretnine E-8	50.450,00 KN/6.695,87 EUR	0,66
Prihod od prodaje nekretnine E-20	43.350,00 KN/5.753,53 EUR	0,57

Prihod od prodaje nekretnine E-21	652.250,00 KN/86.568,45 EUR	8,57
Prihod od prodaje nekretnine E-27	775.500,00 KN/102.926,54 EUR	10,19
Prihod od prodaje nekretnine E-31	745.750,00 KN/98.978,03 EUR	9,80
Prihod od prodaje nekretnine kč.br.2560	1.309.000,00 KN/173.734,16 EUR	17,20
<b>Ukupno prihodi stečajne mase:</b>	<b>7.608.595,00 KN/1.009.834,10 EUR</b>	<b>100,00</b>

#### 1.) NAGRADA STEČAJNOJ UPRAVITELJICI

Obračun nagrade je obračunat proporcionalno u odnosu na visinu stečajne mase koja se procjenjuje kako slijedi:

**Ukupno unovčena stečajna masa iznosi 1.009.834,10 eura/7.608.595,00 kuna**

Sukladno čl. 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja naknade stečajnom upravitelju pripada nagrada po osnovi vrijednosti unovčene stečajne mase kako slijedi:

- Do 100.000,00 kuna.....16%.....16.000,00 kuna / 2.123,56 EUR
- Od 100.000,00 kuna do 300.000,00 kuna.....12%.....24.000,00 kuna / 3.185,35 EUR
- Od 300.000,00 kuna do 500.000,00 kuna.....10%.....20.000,00 kuna / 2.654,46 EUR
- Od 500.000,00 kuna do 1.000.000,00 kuna.....8%.....40.000,00 kuna / 5.308,91 EUR
- Od 1.000.000,00 kuna do 5.000.000,00 kuna...7%....280.000,00 kuna / 37.162,39 EUR
- Od 5.000.000,00 kuna do 7.608.595,00 kuna..6%.....156.515,70 kuna / 20.773,20 EUR

**Ukupno: .....536.515,70 kuna / 71.207,87 EUR**

Sukladno mišljenju Ministarstva financija- Porezne uprave od 17.01.2018. godine KLASA: 423-01/17-01/468, URBROJ:513-07-21-01/18-2 na navedeni iznos obračunavaju se i doprinosi na zdravstveno osiguranje u iznosu od 7.5% što na iznos nagrade iznosi 40.238,68 kuna / 5.340,59 EUR.

**Ukupan iznos bruto II nagrade je 576.754,38 kuna / 76.548,46 EUR.**

2.) TROŠKOVI UNOVČENJA su podijeljeni na izravne i opće troškove sukladno odluci VTS-a . Obzirom da je unovčena cjelokupna imovina stečajnog dužnika pored plaćenih navedeni su i troškovi koje treba rezervirati do zaključenja stečajnog postupka.

**Izravni troškovi unovčenja su :**

- Trošak PDV-a – 0,00 kn
- Trošak Fine za javnu dražbu-4.100,00- 9,80% - 53,33 eura/401,80 kn
- Pichler d.o.o.- deblokada brave- 462,54 eura/3.485,00 kn
- Pichler d.o.o.-ključevi- 587,96 eura/4.430,00 kn
- **Ukupan trošak- 1.103,83 eura/8.316,80 kn**

**Ukupan opći trošak je 614.907,22 kn / 81.612,21 euro u odnosu na postotak unovčenja od 9,80 % - 7.997,10 eura/60.260,91 kn.**

**Sveukupni trošak je 9.101,83 euro/ 68.577,71 kuna**

Potraživanje razlučnog vjerovnika Šted Invest d.o.o., Slavonska avenija 3, Zagreb, OIB: 88831481655 prema dostavljenom izvješću je 15.386.106,30 kn. Obzirom na ukupni iznos unovčenja nekretnina od 1.005.829,85 eura/7.578.425,00 kn na kojima je upisano razlučno pravo samo se djelomično namiruje prvi razlučni vjerovnik Šted Invest d.o.o.

Slijedom iznesenog stečajna upraviteljica predlaže prenijeti iznos od 9.101,83 euro/ 68.577,71 kuna na ime troškova unovčenja na žiro račun stečajnog dužnika otvorenog kod Addiko bank d.d broj:HR0925000091301191945, a preostalim novčanim iznosom od 89.876,21 eura/677.172,29 kn namiriti razlučnog vjerovnika Šted Invest d.o.o., Slavonska avenija 3, Zagreb, OIB: 88831481655 na broj računa HR9424020061100427349 kod Erste&Steiermarkische bank d.d.

Zagreb, 13.03. 2023.

Stečajna upraviteljica  
Dujmović Mirjana dipl.iur.