

SPECIJALNA PUNOMOĆ

Kojom trgovačko društvo **FOKUS d.o.o.**, Zagreb, Koledovčina 4, OIB: 59082812808, po direktoru društva g. Franji Žaji, **ovlašćuje BARBERIĆ PETRA iz Đakova, Savska 38, OIB: 42534952137** da predstavlja i zastupa interese društva Fokus d.o.o. kao vjerovnika s utvrđenim tražbinama u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom BIROTEHNA d.o.o., Slavonski Brod, Ferde Filipovića 50D, OIB: 59009735630, na Skupštini vjerovnika zakazanoj za dan 02.12.2019. godine u 10:30 sati pri Trgovačkom sudu u Osijeku, Stalna služba u Slavonskom Brodu, a koji stečajni postupak se vodi pod poslovnim brojem St-1741/2016 pri Trgovačkom sudu u Osijeku, Stalna služba u Slavonskom Brodu.

Zagreb, 25.11.2019.

Fokus d.o.o.
Direktor
Franjo Žaja

fokus P4
Prodajni centar OSJEK
Ulica Jablanova 43

St-17/41/2016
Birotehna d.o.o. U stečaju
Stečajni upravitelj mr.sc. Jozo Pavičić

PRIJEDLOG DIOBE KUPOVINE ZA NEKRETNINE

1. Procjena vrijednosti imovine stalnog sudskeg vještaka Zvonimira Rogać od 01.04.2017.

Tečaj na dan 01.04.2017. prema tečajnoj listi HNB 1 EUR = 7,41 kn

Br.	Opis	Cijena (EUR)	Cijena (kn)	Udio u %
1	Poslovna zgrada	771.725,77	5.718.487,96	69,98
2	Energana	38.597,61	286.008,29	3,50
3	Skladište i nadstrešnica	103.371,38	765.981,93	9,37
4	Pomoćni objekti	189.064,30	1.400.966,46	17,15
	Ukupno	1.102.759,06	8.171.444,64	100,00

2. Utržak od prodaje nekretnina prema razmjernoj vrijednosti

Utržak od prodaje nekretnina iznosi 2.532.000,00 kn.

Br.	Opis	Procijenjena vrijednost	Udio u ukupnoj vrijednosti	Razmjerna vrijednost (2.532.000,00 x %)
1	Poslovna zgrada	5.718.487,96	69,98%	1.771.893,60
2	Energana	286.008,29	3,50%	88.620,00
3	Skladište i nadstrešnica	765.981,93	9,37%	237.248,40
4	Pomoćni objekti	1.400.966,46	17,15%	434.238,00
	Ukupno	8.171.444,64		2.532.000,00

3. Pregled prihoda

Br.	Vrsta prihoda	Iznos u kn	Udio u ukupnim prihodima
1	Prihodi od najma	95.000,00	3,55
2	Prhodi od naplate dugovanja	31.153,89	1,16
3	Prihodi od prodaje pokretnina	21.199,20	0,79
4	Prihodi od prodaje nekretnina	2.532.000,00	94,50
		2.679.353,09	100,00

Udio prihoda od prodaje nekretnine u ukupnim prihodima je 94,50%.

4. Pregled troškova

Br.	Vrsta troška	Iznos u kn	Direktni troškovi vezani uz nekretninu	Srazmjerni dio troška (94,50%)
1	Platni promet	2.651,90		2.506,05
2	Knjigovodstvo	21.600,00		20.412,00
3	Poštarina	799,51		
4	Trošak stečajnog upravitelja	14.188,12		13.407,77
	Troškovi oglašaja	4.647,50	4.647,50	
6	Grafičke usluge	150,00		
7	Vještačenje	16.076,00	16.076,00	
8	Trošak poreza	15.162,32		
9	Troškovi Fine	571,15		
10	Kancelarijski materijal	43,50		
11	Sudski troškovi	3.125,00		
12	Troškovi javnog bilježnika	665,00	665,00	
13	Hrvatske vode	417,60		
14	Komunalna naknada	604,95		
15	Plaća u otkaznom roku	19.263,04		
	Ukupno	99.965,59	21.388,50	36.325,82

Troškovi koji terete prodaju nekretnine iznose 21.388,50 + 36.352,82 = **57.741,32 kn.**

5. Nagrada stečajnog upravitelja (Ukupni prihodi iznose 2.679.353,09 kn)

Izračun:	100.000,00 x 16%	16.000,00
	200.000,00 x 12%	24.000,00
	200.000,00 x 10%	20.000,00
	500.000,00 x 8%	40.000,00
	1.679.353,09 x 7%	117.554,72
Ukupno:		217.554,72
Doprinos za zdravstvo 7,5%		16.316,61
Ukupni trošak nagrade		233.871,33

Srazmjerni dio nagrade koji tereti prihod od prodaje nekretnine je 233.871,33 x 94,50% i znosi **221.008,41 kn.**

Ukupni troškovi koji terete nekretninu iznose 57.741,32 + 221.008,41 = 278.749,73 kn.

Nakon podmirenja troškova prema čl. 254 Stečajnog zakona, razlučni vjerovnici dijele iznos od 2.253.250,27 kn.
(2.532.000,00 - 278.749,73 = 2.253.250,27)

6. Iznos tražbine razlučnog vjerovnika Zagrebačka banka d.d.

Kreditne partije broj 5100083185, 5700830064, 5700938209, 6700043422, 6700043463

1.	Glavnica + redovna kamata	544.016,00
2.	Zatezna kamata	325.426,71
3.	Kamata od 16.08.2016.	123.790,20
Ukupno		993.232,91

Razlučni vjerovnik Zagrebačka banka d.d. ima razlučno pravo na poslovnoj zgradi čija je razmjerna vrijednost 1.771.893,60 kn. S obzirom da je prvi u namirenju, isplaćuje se u cijelosti u iznosu obračuna tražbine kao razlučni vjerovnik od **993.232,91 kn.**

7. Iznos tražbine razlučnog vjerovnika Privredna banka Zagreb d.d.

Kreditna partija 5110140612

1.	Glavnica	3.706.794,89
2.	Redovna kamata	369.548,16
3.	Zatezna kamata	2.257.576,67
4.	Trošak	730,00
Ukupno		6.334.649,72

Kreditna partija 5110150766

1.	Glavnica	559.674,46
2.	Redovna kamata	0,00
3.	Zatezna kamata	426.191,26
4.	Trošak	7.899,50
Ukupno		993.765,22

Sveukupno: 6.334.649,72 + 993.765,22 = **7.328.414,94** kn

Razlučni vjerovnik Privredna banka Zagreb d.d. dobiva dio svojeg potraživanja na način da mu se iz kupovnine isplaćuje preostali iznos od **1.260.017,36** kn (2.253.250,27 - 993.232,91 = 1.260.017,36)

REKAPITULACIJA

Troškovi prema čl. 254 SZ	278.749,73 kn
Razlučni vjerovnik Zagrebačka banka d.d.	993.232,91 kn
Razlučni vjerovnik Privredna banka Zagreb d.d.	1.260.017,36 kn
Ukupno	2.532.000,00 kn

U Osijeku, 19.09.2019.

Stečajni upravitelj
Mr.sc. Jozo Pavičić

BIROTEHNA d.o.o. Slavonski Brod, zastupano po direktoru: Anti Lipovac,

Matični broj: 038888359, OIB: 59009735630 (u daljnjem tekstu :zakupodavac)

i

FILIA d.o.o. Slavonski Brod, zastupano po direktoru: Ani Tipura,

Matični broj: 2825899, OIB: 09653926570 (u daljnjem tekstu :zakupac)

zaključili su

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Članak I.

Ovim Ugovorom se reguliraju odnosi u smislu korištenja poslovnih prostorija Birotehne doo kao zakupodavca (dio ureda, prodajnog prostora, skladišta) za potrebe Filie doo kao zakupnika.

Članak II

Zakupnik će poslovni prostor koristiti radi obavljanja registrirane djelatnosti.

Ugovorne strane su suglasne da zakupnik u prostoru iz čl.1 ovog ugovora može obavljati i drugu djelatnost.

Članak III

Ovaj Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se na vrijeme od deset (10) godina i počinje teći od 01.travnja 2012.godine, kada je zakupodavac predao zakupniku posjed predmetnog poslovnog prostora.

Članak IV

Zakupac se obvezuje mjesečno plaćati zakupninu u iznosu 10.000,00 kn mjesečno na koji se zaračunava PDV, kompenzacijama, cesijama ili direktno na račun zakupodavca IBAN HR8423400091100135469 kod PBZ-a.

Zakupodavac se obvezuje plaćati sve troškove koje terete poslovni prostor kao što su: struja, voda, telefon, plin, komunalnu naknadu, slivne vode i dr.

Zakupac je dužan poštivati kućni red i ravnati se po njemu.

Članak V

Zakupnik smije zakupljeni prostor dati u podzakup trećim osobama.

Članak VI

Zakupnik ne smije obavljati preinake u poslovnom prostoru kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, namjena ili vanjski izgled, bez prethodne pismene suglasnosti zakupodavca, te je o svom trošku dužan obaviti sve popravke i otkloniti sve nedostatke koje sam prouzroči i koji nisu nastali redovitom uporabom poslovnog prostora.

Članak VII

Zakupnik i zakupodavac su suglasni da se ovaj Ugovor može otkazati iz slijedećih razloga:

1. Ako zakupnik i nakon pisane opomene koristi poslovni prostor protivno Ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu, koristeći ga bez dužne pažnje.
2. Ako zakupnik i nakon pisane opomene zakupodavca kasni više od 30(trideset) dana s plaćanjem mjesečne zakupnine, odnosno ako uzastopno 2(dva) mjeseca ne plati zakupninu u ugovorenom roku.
3. iz drugih razloga propisanih Zakonom o zakupu i prodaji poslovnog prostora.

U slučaju otkaza, otkazni rok iznosi 120(stodvadeset) dana.

Po primitku otkaza zakupnik je dužan do kraja otkaznog roka odnosno roka za iseljenje predati u posjed zakupodavcu poslovni prostor slobodan od osoba i stvari koje je unio.

Članak VIII

Ugovor o zakupu prestaje istekom vremena na koje je sklopljen, sporazumom stranaka u svako doba, te smrću bilo koje stranke Ugovora.

Članak IX

Za slučaj prijevremenog otkaza ovog Ugovora od strane zakupodavca, iz razloga za koje ne odgovara zakupnik, zakupodavac izričito iskazuje i obvezuje se zakupniku naknaditi štetu odnosno izmaklu korist u iznosu mjesečnog najma za preostali period po ovom Ugovoru.

Članak X

Na sva pitanja vezana za zakup poslovnog prostora iz ovog Ugovora koja nisu uređena ovim Ugovorom, primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora te podredno odredbe Zakona o obveznim odnosima.

Članak XI

Po prestanku zakupa zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor iz ovog Ugovora u stanju u kakvom ga je primio.

Članak.

Ovaj ugovor zaključen je u dva istovjetna i jednako valjana primjerka, po jedan za potrebe svake ugovorne strane.

U Slavonskom Brodu, 30.03.2012.g.

Ugovorne strane:

BIROTEHNA d.o.o.

BIROTEHNA d.o.o.
proizvodnja, održavanje
Direktor Anto Lipovac
Slav. Brod, E. Filipovica 50 d

FILIA d.o.o. Slavonski Brod

Direktor Ana Tipura.

Filia d.o.o.
E. Filipovica 50 d
SLAVONSKI BROD

BIROTEHNA d.o.o. Slavonski Brod, zastupano po direktoru: Anti Lipovac,

Matični broj: 038888359, OIB: 59009735630 (u daljnjem tekstu :zakupodavac)

i

FILIA d.o.o. Slavonski Brod, zastupano po direktoru: Ani Tipura,

Matični broj: 2825899, OIB: 09653926570 (u daljnjem tekstu :zakupac)

zaključili su

ANEX II

UGOVORA O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Članak I.

Ovaj Anex II se veže na Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen 30.03.2012.g. između zakupodavca Birotehne doo i zakupnika Filia doo. Anex I prestaje važiti sa 31.12.2015.g.

Članak IV mjenja se i glasi:

Zakupac se obvezuje mjesečno plaćati zakupninu u iznosu 2.000,00 kn mjesečno na koji se zaračunava PDV, kompenzacijama, cesijama ili direktno na račun zakupodavca IBAN HR8423400091100135469 kod PBZ-a.

Zakupodavac se obvezuje plaćati troškove koje terete poslovni prostor kao što su: plin, komunalnu naknadu i slivne vode, a troškove struje, vode, telefona, odvoza smeća plaća zakupnik.

Zakupac je dužan poštivati kućni red i ravnati se po njemu.

Razlozi smanjenja cijene mjesečnog najma su obostrano prihvaćeni a odnose se na smanjenu kupovnu moć, nepovoljne političke prilike što je uzrokovalo smanjen obim posla i plasman roba, te su samim tim nastale potrebe za smanjenjem prostora (uredi i skladište).

Članak II.

Ovaj ugovor zaključen je u dva istovjetna i jednako valjana primjerka, po jedan za potrebe svake ugovorne strane, a stupa na snagu od 01.01.2016.

U Slavonskom Brodu, 15.12.2015.g.

Ugovorne strane:

BIROTEHNA d.o.o.
proizvodnja, održavanje
birotehničke opreme, promet
roba
Slav. Brod, P. Filipovica 50 d

FILIA d.o.o. Slavonski Brod

Direktor Ana Tipura

