

**I&I d.o.o. u stečaju
za trgovinu i usluge u stečaju**

87. St-448/2019

Zagreb, Hondlova 2/1
HR5624020061100961242

OIB: 04383787893

IBAN:

Stečajna upraviteljica: Bojana Sajko d.i.a., Bužanov 15, 10000 Zagreb,	tel: 91 5167 212 e-mail: sajkobojana@gmail.com
--	---

Naš znak: 32/23
Zagreb, 21.10.2023.

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
sudac Marija Bakula Vugrinec

PODNEŠAK

prijedlog za određivanje nagrade stečajnoj upraviteljici

U ovom stečajnom postupku unovčena je imovina stečajnog dužnika koja se sastojala od: prodaje dionica, prodaje pokretnine (zalihe robe), prodaje nekretnine – puta, prodaje nekretnine opterećene založnim pravom – poslovna zgrada u Hondlovoj 2/1 te ugovorenih zakupnina za poslovni prostor i naplate režijskih toškova od zakupaca. Nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika predane su u posjed kupcima.

Pošto je unovčena cjelokupna imovina stečajnog dužnika dostavlja se prijedlog za određivanje nagrade stečajnoj upraviteljici.

Unovčena stečajna masa za obračun nagrade stečajne upraviteljice

	Iznos / €	Iznos / kn
Prodaja dionica+dividenda	650,34	4.900,00
Prodaja pokretnina	215,67	1.625,00
Prodaja nekretnine - puta	40.546,82	305.500,00
Prihod od zakupnina	173.287,45	1.305.634,29
Nekretnina (prodana vrijednost)	2.473.422,26	18.636.000,00
Ukupno:	2.688.122,54	20.253.659,29

Sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade za rad i naknade troškova stečajnim upraviteljima (NN br.105/15) nagrada se obračunava primjenom tablice vrijednosti unovčene stečajne mase i postotka:

Tablica za izradu nagrade stečajnoj upraviteljici

vrijednost stečajne mase	%	stečaj. masa	nagrada /kn
do 100.000,00	16	100.000,00	16.000,00
100.001,00 do 300.000,00	12	200.000,00	24.000,00
300.001,00 do 500.000,00	10	200.000,00	20.000,00
500.000,01 do 1.000.000,00	8	500.000,00	40.000,00

1.000.000,01 do 5.000.000,00	7	4.000.000,00	280.000,00
5.000.000,01 do 10.000.000,00	6	5.000.000,00	300.000,00
10.000.000,01 do 12.000.000,00	5	2.000.000,00	100.000,00
12.000.000,01	1	8.253.662,39	82.536,62
Ukupno bruto:			862.536,62

Sukladno čl. 6. Uredba o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 105/15 - UREDBA 15) visina nagrade stečajnom upravitelju s osnova vijednosti unovčene stečajne mase najviše iznosi 630.000,00 kuna bruto.

	Iznos / kn	Iznos / €
bruto iznos nagrade	630.000,00	83.615,37
doprinosi na (ZIO 7,5%)	47.250,00	6.271,15
Ukupno:	677.250,00	89.886,52

OBRAZLOŽENJE:

Opseg obavljenih poslova nakon otvaranja stečajnog postupka nad društvom I&I d.o.o. iz Zagreba, Hondlova 2/1, posl.br. St-448/2019 od dana 16.siječnja 2020.godine

- Izrada pečata s naznakom tvrtke u stečaju te ishođenje obavijest o razvrstavanju poslovnog subjekta kod Državnog zavoda za statistiku
- Otvaranje računa stečajnog dužnika
- Angažiranje knjigovodstvenog servisa (ugovor s društvom „Čista računica“ d.o.o.) te je izrađena početna stečajna bilanca.
- Obavljen je informaivni razgovor s bivšim direktorom Milanom Balaban.
- Preuzeta je i pregledana poslovna i knjigovodstvena dokumentacija koja se nalazila u prizemlju poslovne zgrade u Hondlovoj 2/1. Iz velike količine dokumentacije (7 paleta) odvojena je dio koji treba arhivirati, a ostala stara dokumentacija je odvežena i zbrinuta kao papirnati otpad.
- Utvrđena je imovine stečajnog dužnika:
 1. NEKRETNINA upisanu u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel opterećena razložnim pravom: zk.ul.br.25651, k.o. Grad Zagreb, k.č.br.7705/628 u naravi dvorište i zgrada mješovite uporabe, Zagreb, ul. A. Hondla 2/1 ukupno površine 1.025 m², vrijednost iz procjembenog elaborata u sudskom postupku posl.br. Ovr-6798/2017 koji se vodi na OGS u Zagrebu 12.270.000,00 kn
 2. NEKRETNINA upisanu u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel: zk.ul.br.25658, k.o. Grad Zagreb, k.č.br.7705/627 u naravi put ukupno površine 667 m², suvlasnički dio: 1/2, procjena vrijednost..... 305.500,00 kn
 3. ZALIHA ROBE pronađena na skladištu (slobodna procjena) 37.500,00 kn
 4. DIONICE HT-I-HT d.d., oznake HT-R-A, 25 komada (tržna vrijednost) 5.000,00 kn
- Pregledana je zaliha robe koje se nalazila u prizemlju poslovne zgrade u Hondlovoj 2/1 te je ista popisna i uskladištena (zastarjeli proizvodi i opreme za fotografsku djelatnost, a za koju više nema kupaca). Zaliha robe je premještena u posebno skladište jer je i prizemlje dano u zakup.
- Otvaranjem stečajnog postupka raskinuti su postojeći Ugovori o zakupu poslovnog prostora s pravnim društvima i fizičkom osobom koje su zatečene u poslovnoj zgradi u Hondlovoj 2/1 jer su nastupile pravne posljedice otvaranja stečajnog postupka. Sa svim društvima i fizičkom osobom koji su zatečeni u poslovnoj zgradi sklopljeni su ugovori o zakupu poslovnog prostora na vrijeme do 30.lipnja 2020.godine s mogućnošću produženja do prodaje nekretnine u stečajnom postupku.
 1. MIRO PRSKALO, Zagreb, OIB: 31563684521
 2. NIRVANA – kompjutor i elektronika d.o.o., Zagreb, OIB: 61558163719
 3. XTREME SOFTWARE SOLUTION d.o.o., Zagreb, OIB: 40623838740
 4. ENVETEQ d.o.o., Zagreb, OIB: 11622713226
 5. HUSAR d.o.o., Split, OIB: 75800832576
 6. Image & Information d.o.o., Zagreb, OIB: 10869595559

7. CUTE ZAGREB d.o.o., Zagreb, OIB: 92353011206 (od 01.05.-31.08.2020.)

- Osim zakupnina posebno se obračunavaju troškovi režija koji proizlaze iz korištenja predmeta zakupa i to: za potrošnju električne energije, opskrbu vodom i odvodnju, opskrbu plinom, komunalnu naknadu i naknadu za uređenje voda.
- Utvrđeni su aktivni sudski predmeti:
 - Posl.br.: Ul-3056/19 - na Upravnom sudu u Zagrebu (tužba protiv Ministarstva financija, Samostalni sektor za drugostupanjski upravni postupak, radi poništenja rješenja kojim je tužitelju u postupku poreznog nadzora utvrđena porezna obveza PDV-a i PD-a u ukupnom iznosu od 9.941.966,83 kn).
 - Posl.br.: Ovr-6798/2017 – ovrhovoditelj Crinmarko trgovina d.o.o. (radi namirenja ovrhovoditeljeve novčane tražbine, a na temelju ovršne isprave, određena je ovrha na nekretninama u vlasništvu ovršenika / stečajnog dužnika). Dana 25.06.2020.godine spis je s OGS ZG ustupljen na Trgovačk sud u Zagrebu sada poslovni broj: Ovr-94/2020 (sudac Mario Žišković).
- Zaprimanje prijava, ispitivanje i provjera obračuna kamata stečajnih vjerovnika po prijavama uz uvid kroz poslovne knjige dužnika. Ukupno je bilo 15 prijava tražbina stečajnih vjerovnika drugog višeg isplatnog reda u ukupnom iznosu 64.073.759,69 kn, a priznat je iznos od 64.063.480,06 kn.
- Izrada tablice stečajnog upravitelja za stečajne vjerovnike drugog višeg isplatnog reda
- Izrada posebne tablice o razlučnim pravima vjerovnika
- Izrada Izvješće za izvještajno ročište s naglaskom na izvješće o gospodarskom položaju stečajnog dužnika (nakon obustave postupak predstečajne nagodbe nad dužnikom 30.08.2017.godine) te prijedlog odluka. Ispitno / izvještajno ročište zakazano 26.05. i 07.09. 2020. su odgođena, a održano je 05.10.2020.godine (rađene su dopune svakog izvješća). Prisustvovanje ispitnom i izvještajnom ročištu.
- Sukladno odluci skupštine vjerovnika poduzela sam radnje da je povučena upravna tužba u predmetu posl.br. Usl-3056/19 koji se vodi pred Upravnim sudom u Zagrebu te je isti donio rješenje da se upravni spor obustavlja.
- Suradnja s bivšim knjigovodstvom stečajnog dužnika radi zaključenja poslovne godine (izrada završno računa za 2019.godinu) i izrade financijskih izvješća sa zadnjim danom prije otvaranja stečajnog postupka kao završetkom poslovne godine.
- Svake godine ugovorena je polica osiguranja za nekretninu - zgradu u Hondlovoj 2/1 na godinu dana.
- Ugovaranje novih zakupa kad bi se oslobodio dio poslovnog prostora (naznačena je mogućnost produženja do donošenja rješenja o dosudi nekretnine kupcu). Društva NIRVANA d.o.o., i XTREME SOFTWARE SOLUTION d.o.o. su raskinuli ugovore i ispraznili cijeli prostor na 3.katu i veći dio prostora na 1.katu te su od 01.09.2020.godine sklopljeni ugovori za zakup poslovnog prostora na 3.katu i dijelom na 1.katu sa:
 - FRAGARIA d.o.o., Zagreb, OIB: 27157012635
 - AGROKONZALT d.o.o., Zagreb, OIB: 09421117732
 - Udruga Brezivica, Kraljevec, OIB: 79444338680,
 - DOMAĆE VOĆE d.o.o., Zagreb, OIB: 73877494681
 - STRIBOR HOLDING d.o.o., Zagreb, OIB: 8905637501
 - SENOTI d.o.o., OIB: 86243839380
- Sa svakim zakupcem sklapani su aneksi ugovora o zakupu poslovnog prostora na daljnji rok od 6 mjeseci do prodaje nekretnine - poslovne zgrade.
- Svaki mjesec pisanje i slanje računa za zakupninu i posebno obračun za troškova režija (2020.godini: 130 računa / 6-8 zakupaca, 2021.godini: 203 računa / 8-10 zakupaca, a u 2022.godini: 172 računa / 8-10 zakupaca)
- Prisustvovanje skupštinama vjerovnika i to: 16.studnog 2020.g., 05.srpnja 2021.g. i 08.lipnja 2022.g..
- Razni podnesci u stečajni spis ili drugim institucijama (npr. Gradska plinara Zagreb, HEP, Čistoća, ŽDO, FINA...)
- Pisanje redovnih 3-mjesečnih izvješća stečajne upraviteljice (ukupno 9 izvješća).
- Obilazak poslovne zgrade svaki tjedan.

- S brokerskom kućom HITA-VRIJEDNOSNICE d.d. iz Zagreba sklopljen je ugovor radi prodaje vrijednosnih papira – dionica HT-I-HT d.d., oznake HT-R-A, 25 komada. Prije sklapanja ugovora kod Zagrebačke burze d.d. dodijeljena je LEI oznaka, a od SKDD d.o.o. dobiven je novi PIN radi trgovanje dionicama.
- Organiziran je redoviti godišnji pregled za 2020.-2022.godinu rashladnika vode York (chiller-i na krovu) i servis ventilokonvektora u prizemlju i 1-3kata (ukupno 25 podnih / stropnih ventilokonvektora).
- Organizirano je čišćenje ravnog krova (sanirani su i očišćeni odvodni kanali i oluci)
- Na stranicama VTS-a - sudačka mreža objavljena su 4 oglasi za prodaju pokretne imovine stečajnog dužnika prikupljanjem pisanih ponuda: razna roba na skladištu za foto djelatnost. Nije bilo interesa te je odlukom skupštine ista otpisana i propisno zbrinuta.
- Odlukom skupštine vjerovnika preuzela sam parnični postupak posl.br.: P-333/2020 koji se vodio na Trgovačkom sudu u Zagrebu – tužitelj D. Arnautovi, a tužba radi proglašenja ovrhe nedopuštenom. Odlazak na ročišta te nakon 2 pripremna ročišta i glavne rasprave usvojen je tužbeni zahtjev tužitelja te je istom nadoknađen parnični trošak u iznosu od 54.887,50kn..
- Na stranicama VTS-a - sudačka mreža, objavljen je oglas za prodaju imovine – nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel: zk.ul.br.25658, k.o. Grad Zagreb, k.č.br.7705/627 (u naravi pristupni put) u suvlasništvu stečajnog dužnika prikupljanjem pisanih ponuda te je s jedinim ponuđačem sklopljen Ugovor o kupoprodaji nekretnine s tabularnom izjavom.
- Očitovanje putem podnesaka i sudjelovanje na ročištima Trgovačkog suda u Zagrebu, posl.br. Ovr-94/2020 (prije Ovr-6798/2017 na OGS ZG), utvrđena je vrijednost nekretnine te Zaključak o prodaji nekretnine ovršenika putem elektroničke javne dražbe koju će provesti Financijska agencija (FINA).
- Po potrebi obilazak nekretnine samostalno kao i prilikom razgledavanja potencijalnih kupaca.
- Razvrstana je i priređena te arhivirana poslovna dokumentacija od prije otvaranja stečajnog postupka na 30 godina.
- Pregled prostora u zakupu prilikom izlaska pojedinih zakupnika.
- Obilazak i predaja nekretnine u posjed kupcu / novom vlasniku MEDI LAB d.o.o. Zagreb, Ul. A. Hondla 2/9, OIB: 77804145433 temeljem Zapisnika od 24.10.2022.godine
- Nakon stupanja u posjed društvo MEDI-LAB d.o.o., Zagreb, Ul. A. Hondla 2/9 još nije promijenio kupca za režijske troškove i komunalne naknade tako da računi za iste stižu na ime stečajnog dužnika. Predmetni troškovi se fakturiraju društvu MEDI-LAB d.o.o.
- Izrađen je i dostavljen u sudski spis obračun troškova unovčenja nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika opretećene razlučnim pravom.
- Dostavljeni su u sudski spis popis i preslike računa vezanih uz obračun troškova unovčenja nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika
- Na ročištu za diobu kupovine ostvarene prodajom nekretnina doneseno je rješenje o troškovima unovčenja i o namirenu tražbina ovrhovoditelja kao razlučnog vjerovnika.

Temeljem navedenog predlaže se sudu da rješenjem odobri stečajnoj upraviteljici isplatu nagrade, na ime unovčene imovine stečajnog dužnika, u iznosu od 83.615,37 € / 630.000,00 kn / bruto uvećanu za troškove na isplatu bruto nagrade u iznosu od 6.271,15 € / 47.250,00 kn (odnose se na doprinos za zdravstveno osiguranje i plaćaju se na isplatu bruto nagrade i terete troškove stečajnog postupka) tako da ukupni trošak nagrade stečajnoj upraviteljici iznosi 89.886,52 € / 677.250,00 kn.

S poštovanjem

Stečajna upraviteljica
Bojana Sajko, dipl.ing.arh.