

STEČAJNI UPRAVITELJ DAVORIN KAPUSTIĆ

42 240 IVANEC, Akademika Mirka Maleza 4

☎ (042) 781-520 📠 (042) 770-909 📞 0911502615 ✉ davorin.kapustic@gmail.com

Poslovni broj spisa : **4 St-988/2020.**

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU STALNA SLUŽBA U KARLOVCU

Stečajni dužnik: **ČOPRA MODA d.o.o. u stečaju**, Donja Lomnica, Industrijska cesta 7
OIB: 47000244098

PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA

kojim dostavlja obračun troškova unovčenja
predmeta razlučnog prava i predlaže
donošenje rješenja o namirenju

I/ Stečajni dužnik bio je vlasnik nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Velikoj Gorici, Zemljišnoknjižni odjel Velika Gorica, čija je procijenjena tržišna vrijednost iznosila ukupno 6.644.000,00 Kn bez PDV-a, a radi se o sljedećim nekretninama:

- kčbr. 1220/1 ŽRELEC, Dvorište, Stambena zgrada, Donja Lomnica, Industrijska cesta 7, Poslovna zgrada od 7382 m2, koja je upisana u zk.ul. 275 k.o. Donja Lomnica
- kčbr. 1220/2 INDUSTRIJSKA CESTA, Dvorište, Pomoćna zgrada od 2221 m2, koja je upisana u z.k.ul. 1121 k.o. Donja Lomnica, te
- kčbr. 1218/1 DONJA LOMNICA, INDUSTRIJSKA CESTA, Dvorište, Pomoćna zgrada od 417 m2, koja je upisana u z.k.ul. 1499 k.o. Donja Lomnica

Na navedenim nekretninama bilo je upisano razlučno pravo u korist razlučnog vjerovnika SOCIETE GENERALE-SPLITSKA BANKA d.d. Split, (sada OTP banka d.d. Split) i to založno pravo temeljem Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju tražbina od dana 10.12.2015. godine radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.900.000,00 Kn uvećano za sve kamate, naknade i poreze utvrđene posebnim propisima, kao i založno pravo temeljem Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju tražbina reg. broj: 55/16 od dana 02.02.2016. godine radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 3.100.000,00 Kn uvećano za sve kamate, naknade i troškove utvrđene posebnim propisima.

II/ Nakon održane 2. elektroničke javne dražbe koju je provela FINA-a u razdoblju od 04. ožujka 2021. godine do 25. svibnja 2021. godine, predmetne nekretnine prodane su za iznos od 4.812.500,00 Kn, te su Rješenjem o dosudi naslovnog suda poslovni broj: St-988/2020-100 od dana 11. lipnja 2021. godine, dosuđene kupcu MOBIDOM d.o.o. Zagreb, Mihovila Kombola 17, OIB 40870983486,

Nakon pravomoćnosti navedenog rješenja, kupac je pored već uplaćene jamčevine u iznosu od 830.500,00 Kn, platio razliku kupovnine u iznosu od 3.982.000,00 Kn, te je naslovni sud donio Zaključak poslovni broj: St-988/2020-107 od dana 20. srpnja 2021. godine kojim se kupcu predaju u posjed predmetne nekretnine stečajnog dužnika, te je ujedno određeno da se u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Velikoj Gorici izvrši upis prava vlasništva tih nekretnina na njihovog kupca, kao i da se brišu prava i tereti koji prestaju prodajom i to navedenih založnih prava, te sve zabilježbe vezane uz stečajni postupak dužnika.

III/ S obzirom na navedeno, u nastavku ovog podneska obračunati su svi troškovi unovčenja predmetnih nekretnina stečajnog dužnika opterećenih razlučnim pravom, kako to propisuje čl. 254. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17 – u daljnjem tekstu SZ).

1) TROŠKOVI UTVRĐIVANJA

Troškovi utvrđivanja razlučnog prava u konkretnom slučaju nisu obračunati, budući da se radi o imovini na kojoj je razlučno pravo upisano u zemljišnoj knjizi, a sve sukladno pravnom shvaćanju zauzetom na sjednici Odjela trgovačkih i ostalih sporova Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske održane dana 18. ožujka 2019. godine.

2) TROŠKOVI UNOVČENJA

Troškovi unovčenja predmeta razlučnoga prava sukladno čl. 254. st. 2. SZ-a, određuju se paušalno u iznosu od 5 % od utška, ali ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši, odredit će se u stvarnoj visini.

Budući da su **stvarno nastali troškovi unovčenja** predmeta razlučnog prava znatno viši od paušalnog iznosa od 5% od utška, isti su posebno obračunati i to kako slijedi:

a) Izravni troškovi

Radi se o troškovima koji su izravno povezani uz unovčenje predmetnih nekretnina stečajnog dužnika i terete ih u cijelosti, a isti su prikazani u sljedećoj tabeli:

R. br.	OPIS TROŠKA	Ukupno (Kn)
1.	Naknada FINA-i za provođenje elektroničke javne dražbe	1.120,00
2.	Sudska pristojba na zemljišno-knjižne izvratke	92,02
3.	Komunalna naknada i naknada za uređenje voda	61.836,11
4.	Naknada za troškove prijevoza stečajnog upravitelja	1.040,00
		64.088,13

U nastavku se daje detaljnije objašnjenje svakog pojedinog navedenog troška.

1. Naknada FINA-i za provođenje elektroničke javne dražbe

Sukladno Pravilniku o vrstama i visini naknada za obavljanje poslova provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku (NN 156/2014), naknada FINA-e za prodaju predmetnih nekretnina putem elektroničke javne dražbe iznosi 560,00 Kn bez PDV-a po svakom krugu prodaje, a budući da su iste prodane na 2. javnoj dražbi, navedeni trošak iznosi 1.120,00 Kn bez PDV-a.

Budući da je dužnik dana 09.12.2020. godine FINA-i platio predujam za provođenje javne dražbe u iznosu od 2.800,00 Kn s PDV-om, tražit će se povrat neiskorištenog dijela predujma u iznosu od 1.120,00 Kn bez PDV-a.

2. Sudska pristojba na zemljišno-knjižne izvratke

Ovaj trošak odnosi se na plaćanje sudske pristojbe na službene zemljišno-knjižne izvratke za predmetne nekretnine, koji su izvađeni radi potrebe njihove prodaje putem javne dražbe.

3. Komunalna naknada i naknada za uređenje voda

Od otvaranja stečajnog postupka dužnika do prodaje predmetnih nekretnina dužnika, dakle za period od srpnja 2020. godine do srpnja 2021. godine (13 mjeseci), nastao je trošak vezan uz predmetne nekretnine dužnika i to obveza plaćanja komunalne naknade u mjesečnom iznosu od 3.325,00 Kn, odnosno ukupan iznos od 43.225,00 Kn, uvećano za zakonske zatezne kamate u iznosu od 823,51 Kn i trošak ovrhe od 200,00 Kn, te obveza plaćanja naknade za uređenje voda u mjesečnom iznosu od 1.312,50 Kn, odnosno ukupan iznos od 17.062,50 Kn, uvećano za zakonske zatezne kamate u iznosu od 325,10 Kn i trošak ovrhe od 200,00 Kn, odnosno sveukupan navedeni iznos troška s ove osnove od 61.836,11 Kn.

4. Naknada za troškove prijevoza stečajnog upravitelja

Navedeni putni troškovi stečajnog upravitelja odnose se na buduće troškove putovanja radi predaje u posjed predmetnih nekretnina stečajnog dužnika njihovom kupcu na relaciji Varaždin – Donja Lomnica – Varaždin (prijevoz 184 km x 2 Kn = 368,00 Kn, cestarina = 58,00 Kn), kao i putovanja na ročište koje će se održati pred naslovnim sudom radi diobe kupovnine na relaciji Varaždin – Karlovac – Varaždin (prijevoz 260 km x 2 Kn = 520,00 Kn, cestarina = 94,00 Kn), tako da je sveukupan trošak s ove osnove u iznosu od 1.040,00 kn.

b) Neizravni troškovi

Radi se o troškovima koji su nastali zbog vođenja ovog stečajnog postupka, a koji razmjerno terete predmetne nekretnine stečajnog dužnika, sukladno omjeru vrijednosti koje iste imaju u ukupno ostvarenim prihodima od prodaje njegove stečajne mase.

Iako je najveći dio stečajne mase dužnika već unovčen, isti u vlasništvu još uvijek ima neprodane pokretnine, vezane uz koje je u tijeku 13. prikupljanje pismenih ponuda za unovčenje putem web stranice Stečajna mreža, međutim radi se o pokretninama za koje nitko do sada nije iskazao interes za kupnju, tako da je realno za pretpostaviti kako veći dio njih niti neće biti unovčen, a njihova ukupna vrijednost po kojima se trenutno prodaju iznosi 8.254,30 Kn, tako da u konačnici vrijednost za koji će eventualno iste biti unovčene neće imati veliki utjecaj na omjer prema već unovčenoj imovini, stoga navedene pokretnine nisu uzete u obzir prilikom donjeg obračuna.

STRUKTURA UNOVČENE STEČAJNE MASE		Iznos unovčenja (Kn)	Ukupno (Kn)	Udio %
Potraživanja	Zakupnina	11.250,00	11.250,00	0,2295
Imovina bez opterećenja	Vozila	64.023,00	78.398,82	1.5993
	Ostale pokretnine	14.375,82		
Imovina opterećena razlučnim pravom	Nekretnine	4.812.500,00	4.812.500,00	98,1712
			4.902.148,82	100

Prema navedenom izračunu, predmetne nekretnine opterećene razlučnim pravom, sukladno udjelu u ukupnoj stečajnoj masi dužnika u pokriću općih troškova njegovog stečajnog postupka sudjeluju u omjeru od 98,1712 %, stoga je razmjerni dio neizravnih troškova koje treba pokriti iz prihoda od unovčenja te imovine detaljno prikazan u sljedećoj tabeli.

R. br.	OPIS TROŠKA	Ukupno (Kn)	Razmjerno (Kn)
1.	Nagrada stečajnog upravitelja (bruto)	373.150,00	366.325,83
2.	Naknada za troškove prijevoza stečajnog upravitelja	3.128,00	3.070,79
3.	Izrada pečata, poštanske usluge, papirnica	463,64	455,16
4.	Članarina HGK	3.391,32	3.329,29
5.	Vođenje poslovnog računa	1.615,56	1.586,01
6.	Knjigovodstvene usluge	19.000,00	18.652,52
7.	Arhiviranje poslovne dokumentacije	18.243,55	17.909,91
		418.992,07	411.329,51

Svi navedeni troškovi uredno su dokumentirani odgovarajućim ispravama, koje su priložene uz ovaj podnesak, a u nastavku se dodatno obrazlažu pojedine stavke kako slijedi:

1. Nagrada stečajnog upravitelja (bruto)

Sveukupno je u ovom stečajnom postupku do sada unovčena imovina dužnika u iznosu od 4.902.148,82, stoga sukladno čl. 2. vezano uz čl. 6. i 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 105/2015) nagrada za rad stečajnog upravitelja iznosi 373.150,00 Kn, kako proizlazi iz sljedećeg obračuna:

		do	100.000,00 Kn	16%	16.000,00 Kn
na razliku od	100.000,01	do	300.000,00 Kn	12%	24.000,00 Kn
na razliku od	300.000,01	do	500.000,00 Kn	10%	20.000,00 Kn
na razliku od	500.000,01	do	1.000.000,00 Kn	8%	40.000,00 Kn
na razliku od	1.000.000,01	do	4.902.148,82 Kn	7%	273.150,00 Kn
				UKUPNO:	373.150,00 Kn

2. Naknada za troškove prijevoza stečajnog upravitelja

Navedeni putni troškovi stečajnog upravitelja odnose se na troškove nastale u obavljanju općenitih poslova u stečajnom postupku dužnika, a isti su detaljnije opisani u putnim nalogima broj: 1, 2, 4, 6, te je vezano uz njih nastao trošak u ukupnom iznosu od 1.900,00 Kn.

Također će se u ovom postupku kod naslovnog suda održati najmanje jedna skupština vjerovnika, te završno ročište, vezano uz što će nastati trošak prijevoza stečajnog upravitelja na relaciji Varaždin – Karlovac – Varaždin (prijevoz 260 km x 2 x 2 Kn = 1.040,00 Kn, cestarina 94,00 Kn x 2 = 188,00 Kn) u ukupnom iznosu od 1.228,00 Kn.

4. Članarina HGK

Iako je stečajni dužnik oslobođen od plaćanja članarine Hrvatskoj gospodarskoj komori, po toj osnovi nastala je obveza za period od otvaranja njegovog stečajnog postupka do održavanja izvještajnog ročišta, na kojem je odlučeno kako dužnik neće nastaviti sa svojim poslovanjem i to u iznosu od 3.391,32 Kn.

5. Vođenje poslovnog računa

Do sada su nastali troškovi vođenja poslovnog računa dužnika u iznosu od 1.002,78 Kn, a potrebno je osigurati novčana sredstva do predviđenog zaključenje ovog stečajnog postupka i to prosječan iznos mjesečnog računa od 77,13 Kn za sljedećih 6 mjeseci u iznosu od 462,78 Kn, kao i trošak zatvaranja tog računa u iznosu od 150,00 Kn, odnosno sveukupan nastao i predvidivi trošak s ove osnove iznosi 1.615,56 Kn.

6. Knjigovodstvene usluge

Najprije je za vođenje poslovnih knjiga angažiran knjigovodstveni servis Inovativno upravljanje nekretninama d.o.o. Zagreb, koji ih je vodio do otvaranja stečajnog postupka dužnika, na određeno vrijeme od 15. srpnja 2020. godine do 15. studenog 2020. godine, za paušalan iznos od 1.500,00 Kn mjesečno, vezano uz što je nastala obveza stečajnog dužnika u ukupnom iznosu od 6.000,00 Kn.

Nakon toga angažiran je knjigovodstveni servis FINSENSE j.d.o.o., Čakovec na neodređeno vrijeme, za paušalan iznos od 1.000,00 Kn mjesečno, za što je do sada nastala obveza dužnika u iznosu od 8.000,00 Kn, te se predviđa da će do kraja ove godine kada se predviđa zaključenje ovog stečajnog postupak, nastati obveza od daljnjih 5.000,00 Kn, stoga je sveukupan navedeni iznos troška s ove osnove 19.000,00 Kn.

7. Arhiviranje poslovne dokumentacije

Stečajni dužnik ima arhivu poslovne dokumentacije od 232 registratora, s značajnim brojem registratora koji se arhiviraju trajno, vezano uz što sam prikupio ponude za arhiviranje iste od strane specijaliziranih društava koji se time bave, te sam kao najpovoljniju ponudu odabrao onu od REISSWOLF d.o.o. Velika Gorica za iznos od 18.243,55 bez PDV-a, u što je uključen prijevoz, registracija i unošenje podataka o pojedinim registratorima, kao i njihovo sigurno uništenje nakon što prođe zakonom određeno vrijeme čuvanja.

IV/ Iz navedenog obračuna proizlazi kako ukupan **trošak unovčenja predmeta razlučnog prava** iznosi **475.417,64 Kn**, kojeg je potrebno izdvojiti iz ostvarene kupovnine od prodaje predmetnih nekretnina i prebaciti na poslovni račun stečajnog dužnika, koji se kod HPB d.d. vodi pod IBAN brojem: **HR8823900011101136758**, dok će se **razlučnom vjerovniku OTP BANKA d.d. Split, Domovinskog rata 61, OIB: 52508873833, isplatiti preostali iznos od 4.337.082,36 Kn** (4.812.500,00 - 475.417,64), stoga se predlaže da naslovni sud najprije odredi ročište za diobu kupovnine, a da nakon toga donese rješenje o namirenju sukladno ovom obračunu troškova unovčenja.

U Ivancu, 22. srpnja 2021 godine.

Stečajni upravitelj:

Prilozi:

- Pristojba za z. k. izvatke
- Financijska kartica za KN i NUV
- Putni nalozi stečajnog upravitelja i ispis iz HAC-ENC sustava
- Računi za izradu pečata, poštanskih usluga i papirnice
- PKK kartica porezne uprave – članarina HGK
- Računi za vođenje poslovnog računa dužnika
- Ugovori o vođenju knjigovodstvenih usluga
- Ponuda za arhiviranje poslovne dokumentacije dužnika