

STEČAJNI UPRAVITELJ/ODVJETNIK
JUGOSLAV PURAN
Josipa Jelačića 12, 43000 Bjelovar
tel: 043/243-081, tel / fax: 043/410-090, mob: 098 377 981
e-mail: odvjetnik.puran@gmail.com

Na broj: **5. St-769/2018**

TRGOVAČKI SUD U BJELOVARU

Stečajni dužnik: **Stečajna masa iza PRO-GRAD d.o.o. u stečaju, Josipa Jelačića 12, Bjelovar, OIB: 22212899430**

Predmet: obračun troškova po čl. 254. Stečajnog zakona

prilog: rješenje TS Osijek, broj: St-646/2021-14 od 1.9.2021.

2 puta

1. Prema podacima koje seam prikupio za prvu skupštinu vjerovnika – izvještajno ročište imovinu stečajnog dužnika čine sljedeće nekretnine:

1. u zk.ul.br. 12105, k.o. 999901, Grad Zagreb, kat. čestica 4810/117, oznake STAMBENA ZGRADA U ULICI RADE KONČARA BR. 155 SAGRAĐENA NA ČKBR. 4810/117, ukupne površine 34 čhv 122 m²; u naravi 2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) 1. jednosobni stan u suterenu,

2. u zk.ul.br. 8062, k.o. 999901, Vrapče Novo, kat. čestica 3468/6 STAMBENO POSLOVNA GRAĐEVINA, MEDARSKA BR. 56/B I 56/C te dvorište sa 2024 m²,

27. Suvlasnički dio: 35/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27) 1. spremište u podrumu, oznake S 6, boje br. 27, neto površine 1,11 čm,

40. Suvlasnički dio: 89/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-40) 1. spremište u podrumu, oznake S 19, boje br. 40, neto površine 2,81 čm,

41. Suvlasnički dio: 91/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-41) 1. spremište u podrumu, oznake S 20, boje br. 41, neto površine 2,87 čm i

3. u zk.ul.br. 6570, k.o. 335258, Šestine, kat. čestica 1782/9 STAMBENA ZGRADA BR.137/D I DVORIŠTE U ŠESTINSKOM DOLU sa 784 m²,

9. Suvlasnički dio: 0,53/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) 1. parkirališno mjesto oznake PM6 na terenu, boja br. 9, neto površine 2,88 čm i

14. Suvlasnički dio: 16,53/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) stan, oznake S6, etaža I (prvi) kat, boja br. 14, neto površine 90,41 čm.

4. u z.k.ul.br. 8576, k.o. 999901, Grad Zagreb, kčbr. 4810/92 STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA BR.2C I 33, TRSATSKA, OZALJSKA I DVORIŠTE – s ukupno 312 m2, posebni dijelovi nekretnine i to: 1. suvlasnički dio 898/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) , garažno mjesto u podrumu -2, oznake GM1, površine 8,68 čm, boja broj 1. i 10. suvlasnički dio 797/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) , garažno mjesto u podrumu -1, oznake GM10, površine 7,70 čm, boja broj 10.

Zaprimio sam izlučni zahtjev Ane Vasilić, ranije Lučić u odnosu na posebni dio nekretnine - 10. suvlasnički dio 797/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) , garažno mjesto u podrumu -1, oznake GM10, površine 7,70 čm, boja broj 10. upisane u z.k.ul.br. 8576, k.o. 999901, Grad Zagreb, kčbr. 4810/92 STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA BR.2C I 33, TRSATSKA, OZALJSKA I DVORIŠTE – s ukupno 312 m2. Ovaj sam zahtjev ocijenio osnovanim, jer već postoji u zemljišnim knjigama upisano trajno pravo korištenja nekretnina u korist Ane Vasilić, ranije Lučić. Od zemljišno-knjižnog odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu zatražio sam ispravu o uknjižbi broj: Z-41712/07 iz koje proizlazi da je Ana Vasilić, ranije Lučić za to „trajno pravo korištenja“ platila stečajnom dužniku iznos od 3.000,00 € protuvrijednost u kunama i svoje pravo uknjižila. Prodajnom ove nekretnine to stvarno pravo ne bi bilo brisano jer defacto ima sadržaj prava vlasništva (potpuno korištenje nekretnine). Također sam utvrdio da se u naravi radi o garažnom mjestu koje se nalazi do garažnog mjesta br. 8 koje je u vlasništvu Ane Vasilić, ranije Lučić. Ulazak i izlazak s garažnog mjesta br. 8 jedino je moguće preko garažnog mjesta br. 10, pa je zbog toga Ana Vasilić, ranije Lučić od stečajnog dužnika i kupila pravo korištenja garažnog mjesta br. 10. Slijedom navedenog predmetna nekretnina izostavljena je iz prodaje, a o eventualnom izdavanju tabularne isprave ovom izlučnom vjerovniku odlučit će Skupština vjerovnika.

Nadalje je i u odnosu na nekretnine **upisane u zk.ul.br. 6570, k.o. 335258, Šestine,** kat. čestica 1782/9 STAMBENA ZGRADA BR.137/D I DVORIŠTE U ŠESTINSKOM DOLU sa 784 m2, 9. Suvlasnički dio: 0,53/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) 1. parkirališno mjesto oznake PM6 na terenu, boja br. 9, neto površine 2,88 čm i 14. Suvlasnički dio: 16,53/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) stan, oznake S6, etaža I (prvi) kat, boja br. 14, neto površine 90,41 čm. došlo do promjena koje de facto znače da iste nekretnine nisu više vlasništvo stečajnog dužnika. Naime, Trgovački sud u Osijeku je svojim rješenjem broj: / St-646/2021-14 od 01. rujna 2021. odredio nastavak stečajnog postupka radi naknadne diobe stečajne mase iza dužnika AUTO KUĆA SVALINA d.o.o., te je imenovan stečajnim upraviteljem Krešimir Tomac iz Slavenskog Broda; u tom je predmetu ispitno i izvještajno ročište zakazano za 26. listopada 2021. Prema podacima iz tog stečajnog spisa Stečajna masa iza Auto kuće Svalina d.o.o. u stečaju postavlja izlučno pravo u odnosu na nekretnine upisane u z.k.ul.br. 6570 k.o. Šestine koji ocjenjujem osnovanim.

Time je cjelokupna stečajna masa unovčena, o čemu sam detaljnije izvijestio u tromjesečnim izvješćima, te u sljedećoj tablici dostavljam pregled unovčenja u odnosu na imovinu popisanu prilikom prvog izvješća o gospodarskom položaju dužnika i izvještajnog ročišta:

Tabela 1.

Rb.	OPIS NEKRETNINE	IZNOS UNOVČENJA	NAPOMENA
1.	zk.ul.br. 12105, k.o. 999901, Grad Zagreb, kat. čestica 4810/117, oznake STAMBENA ZGRADA U ULICI RADE KONČARA BR. 155 SAGRAĐENA NA ČKBR. 4810/117, ukupne površine 34 čhv 122 m2; u naravi 2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO	151.000,00 kn	kupac SOPHOS LAB d.o.o., Zagreb, Našička ulica 7, OIB: 78733100675

	VLASNIŠTVO (E-2) 1. jednosobni stan u suterenu		
2.	u z.k.ul.br. 8576, k.o. 999901, Grad Zagreb , kčbr. 4810/92 STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA BR.2C I 33, TRSATSKA, OZALJSKA I DVORIŠTE – s ukupno 312 m2, posebni dijelovi nekretnine i to: 1. suvlasnički dio 898/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) , garažno mjesto u podrumu -2, oznake GM1, površine 8,68 čm, boja broj 1.	21.500,00 kn	kupac POPAJ PRODUKT j.d.o.o. Rakitje, Obrtnička 23, OIB: 20125996103
3.	u zk.ul.br. 8062, k.o. 999901, Vrapče Novo , kat. čestica 3468/6 STAMBENO POSLOVNA GRAĐEVINA, MEDARSKA BR. 56/B I 56/C te dvorište sa 2024 m2, 27. Suvlasnički dio: 35/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27) 1. spremište u podrumu, oznake S 6, boje br. 27, neto površine 1,11 čm, 40. Suvlasnički dio: 89/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-40) 1. spremište u podrumu, oznake S 19, boje br. 40, neto površine 2,81 čm,	6.000,00 kn	Kupci Danijel Habijančić iz Zagreba, Medarska ulica 56c, Zagreb, OIB: 16967676931 i Tanje Milićević iz Zagreba, Medarska ulica 56c, Zagreb, OIB: 67297580723
4.	u z.k.ul.br. 8576, k.o. 999901, Grad Zagreb , kčbr. 4810/92 STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA BR.2C I 33, TRSATSKA, OZALJSKA I DVORIŠTE – s ukupno 312 m2, posebni dijelovi nekretnine i to: 10. suvlasnički dio 797/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) , garažno mjesto u podrumu -1, oznake GM10, površine 7,70 čm, boja broj 10.		Izlučni zahtjev Ane Vasilčić ranije Lučić kojeg ocjenjujem osnovanim
5.	u zk.ul.br. 8062, k.o. 999901, Vrapče Novo , kat. čestica 3468/6 STAMBENO POSLOVNA GRAĐEVINA, MEDARSKA BR. 56/B I 56/C te dvorište sa 2024 m2, 41. Suvlasnički dio: 91/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-41) 1. spremište u podrumu, oznake S 20, boje br. 41, neto površine 2,87 čm.		uknjiženo je vlasništvo kupca Ksenije Melanije Rudelić rješenjem Općinskog građanskog suda u Zagrebu, broj: Z-54067/2019-2 od 19. 11. 2019. a temeljem Ugovor o kupoprodaji i tabularne isprave od 08. 02. 2007. godine

6.	upisane u zk.ul.br. 6570, k.o. 335258, Šestine, kat. čestica 1782/9 STAMBENA ZGRADA BR.137/D I DVORIŠTE U ŠESTINSKOM DOLU sa 784 m2, 9. Suvlasnički dio: 0,53/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) 1. parkirališno mjesto oznake PM6 na terenu, boja br. 9, neto površine 2,88 čm i 14. Suvlasnički dio: 16,53/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) stan, oznake S6, etaža I (prvi) kat, boja br. 14, neto površine 90,41 čm.		Izlučni zahtjev Stečajne mase iza Auto kuće Svalina d.o.o. u stečaju kojeg ocjenjujem osnovanim
----	---	--	---

UKUPAN IZNOS UNOVČENJA I UDIO POJEDINE IMOVINE U UKUPNOM UNOVČENJU, TE RAZLUČNA PRAVA NA PRODANIM NEKRETNINAMA:

Tabela 2.

	OPIS NEKRETNINE	IZNOS UNOVČENJA	POSTOTAK OD UKUPNO UNOVČENE IMOVINE	RAZLUČNO PRAVO U KORIST VJEROVNIKA
A.	zk.ul.br. 12105, k.o. 999901, Grad Zagreb, kat. čestica 4810/117, oznake STAMBENA ZGRADA U ULICI RADE KONČARA BR. 155 SAGRAĐENA NA ČKBR. 4810/117, ukupne površine 34 čhv 122 m2; u naravi 2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) 1. jednosobni stan u suterenu	151.000,00 kn	84,60%	RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d. Zagreb za iznos osigurane tražbine od 384.504,17 kuna
B.	u z.k.ul.br. 8576, k.o. 999901, Grad Zagreb, kčbr. 4810/92 STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA BR.2C I 33, TRSATSKA, OZALJSKA I DVORIŠTE – s ukupno 312 m2, posebni dijelovi nekretnine i to: 1. suvlasnički dio 898/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) , garažno mjesto u podrumu -2, oznake GM1, površine 8,68 čm, boja broj 1.	21.500,00 kn	12,04%	Vjerovnik Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Zagreb OIB:18683136487 za iznos osigurane tražbine od 169.312,63 kn
C.	u zk.ul.br. 8062, k.o. 999901, Vrapče Novo, kat. čestica 3468/6 STAMBENO POSLOVNA	6.000,00 kn	3,36%	Nema razlučnih prava

GRAĐEVINA, MEDARSKA BR. 56/B I 56/C te dvorište sa 2024 m ² , 27. Suvlasnički dio: 35/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27) 1. spremište u podrumu, oznake S 6, boje br. 27, neto površine 1,11 čm, 40. Suvlasnički dio: 89/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-40) 1. spremište u podrumu, oznake S 19, boje br. 40, neto površine 2,81 čm,			
UKUPNO:	178.500,00 kn	100%	

2. Nagrada stečajnom upravitelju u bruto iznosu prema čl. 7. Uredbe Vlade RH (N.N. 105/15). na temelju vrijednosti unovčene stečajne mase od 178.500,00 kn

Tablica 1.

postotak na iznos od – do u kunama	brutto iznos u kunama
16% na iznos do 100.000,00	16.000,00 kn
12% na iznos od 100.000,01 – 300.000,00 (78.500,00 kn)	9.420,00 kn
UKUPNO:	25.420,00 kn

Troškovi stečajnog upravitelja od imenovanja do današnjeg dana:

Tablica 2.

1	Putni troškovi za pet putovanja na relaciji Bjelovar-Zagreb-Bjelovar vezanih za preuzimanje u posjed nekretnina, obilazak radi procjene nekretnina i predaju u posjed nekretnina, 100 kn x 2, x 2,00 kn x 5 puta	2.000,00 kn
	UKUPNO.	2.000,00 kn

3. PITANJE TROŠKOVA KOJI TERETE UNOVČENE NEKRETNINE, TE OPĆIH TROŠKOVA KOJI TERETE STEČAJNU MASU:

1.	Izravni stvarni troškovi unovčenja koji terete nekretninu A. u stvarnoj visini prema čl. 254. st. 3. SZ-a sastoje se od: - troška predujam za provedbu javne dražbe	1.100,00 kn
2.	Izravni stvarni troškovi unovčenja koji terete nekretninu B. u stvarnoj visini prema čl. 254. st. 3. SZ-a sastoje se od: - troška predujam za provedbu javne dražbe, - trošak procjene po vještaku (1/2) - trošak osposobljavanja dizala za pristup nekretnini	3.300,00 kn 4.250,00 kn 5.357,18 kn
3.	Izravni stvarni troškovi unovčenja koji terete nekretninu C. u stvarnoj visini prema čl. 254. st. 3. SZ-a sastoje se od: - trošak procjene po vještaku (1/2)	4.250,00 kn

4.	Opći troškovi i obveze u stečajnom postupku nastali radi cjelokupne stečajne mase koji terete predmetne nekretnine	
2.1.	Nagrada stečajnom upravitelju u bruto iznosu prema čl. 7. Uredbe Vlade RH (N.N. 105/15) (tablica 1.) Troškovi stečajnog upravitelja (tablica 2)	25.420,00 kn 2.000,00 kn
2.2.	Sredstava plaćena iz Fonda za namirenje troškova stečajnog postupka i prenesena na žiro-račun stečajnog dužnika – rezervacija iznosa od 25.000,00 kn koji je iznos potrebno vratiti u FOND i od čega je potrebno izdvojiti na ime: - troškovi knjigovodstva, javnobilježnički troškovi, troškovi financijskih izvješća i bankarski troškovi	15.000,00 kn
UKUPNO OPĆI TROŠKOVI POD 4:		42.420,00 kn
SVEUKUPNO:		60.677,18 kn

U odnosu na nekretninu pod toč. A. predlažem da se od iznosa od 151.000,00 kn namire troškovi predujma za provođenje dražbe u iznosu od 1.100,00 kn i 84,60% od općih troškova unovčenja tj. daljnjih 35.887,32 kn (42.420,00 kn x 84,60%), odnosno ukupno 36.987,32 kn koji iznos da se unese u stečajnu masu, a preostali iznos od 114.012,68 kn isplati razlučnom vjerovniku RBA.

U odnosu na nekretninu pod toč. B. predlažem da se od iznosa od 21.500,00 kn namire troškovi predujma za provođenje dražbe, procjene vještaka i osposobljavanja dizala u iznosu od 12.907,18 kn i 12,04% od općih troškova unovčenja tj. daljnjih 5.107,37 kn (42.420,00 kn x 12,04%), odnosno ukupno 18.014,55 kn koji iznos da se unese u stečajnu masu, a preostali iznos od 3.485,45 kn isplati razlučnom vjerovniku RH-Poreznoj upravi.

U odnosu na nekretninu pod toč. C. na istu otpadaju direktni troškovi procjene od 4.250,00 kn, a preostali iznos do ostvarene kupovnine od 1.750,00 kn predlažem zadržati za podmirenje općih troškova stečajnog postupka u iznosu od 1.425,31 kn tj. 3,36% od općih troškova unovčenja (42.420,00 kn x 3,36%). Preostali iznos od 324,69 kn bi predstavljao iznos za diobu koji predlažem namiriti vjerovniku I. višeg isplatnog reda.

Stanje na žiro računu iznosi: 11.373,31 kn.

Prema mom prijedlogu u stečajnu masu će se unijeti iznos od prodanih nekretnina pod A. i B. u iznosu od 36.987,32 kn + 18.014,55 kn ili ukupno 55.001,87 kn.

U Bjelovaru, 05. studenog 2021.

Stečajni upravitelj