

## STEČAJNA UPRAVITELJICA

### MARIJANA SABLJIĆ

Ulica grada Chicaga 18, 10000 Zagreb

Gsm: +385 99 6971 399

e-mail: marijana@odvjetnica-sabljić.hr

U Zagrebu, 8. listopada 2024. godine

REPUBLIKA HRVATSKA

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

St- 1883/2021

Dužnik: **Stečajna masa iza MANDEL 94 d.o.o. u stečaju**, sa sjedištem u Zagrebu, Ulica grada Chicaga 18, OIB: 91796154462, koje zastupa stečajna upraviteljica Marijana Sabljčić, Zagreb, Ulica grada Chicaga 18

### PODNEŠAK

1x

prilozi

stečajnog upravitelja

Nastavno na podneske od 28. lipnja i 2. listopada 2024. godine te nastavno na rješenje suda od 13. rujna 2024. godine, sukladno čl. 254. Stečajnog zakona dostavljam obračun troškova te prijedlog diobe kupovnine postignute unovčenjem nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Crikvenici, zemljišnoknjižni odjel Crikvenica, zk.ul. 1619 k.o. Sv. Jakov i to suvlasnički diijelovi:

- 159/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3), pomoćni prostor br. 3 u podrumu koji se sastoji od vinoteke i konobe sveukupne površine 60,72 m<sup>2</sup>, za koji je plaćena kupovнина u iznosu od 30.449,75 €,
- 115/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E- 4), poslovni prostor u prizemlju koji se sastoji od pripreme, prodaje, rashladne komore 1 i 2 i WC-a, sveukupne površine 43,81 m<sup>2</sup>, za koji je plaćena kupovнина u iznosu od 67.128,75 € i
- 132/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6), stan br. 2 na I katu koji se sastoji od hodnika, kuhinje, blagavaone s dnevnim boravkom, dvije sobe, kupaone s WC-om i lođe sveukupne površine 50,44 m<sup>2</sup>, za koju je plaćena kupovнина u iznosu od 94.213,00 €,

odnosno sveukupno 191.791,50 €.

Stečajni dužnik nije u sustavu PDV-a, stoga u konkretnom slučaju kupac plaća porez na promet nekretnina sukladno rješenju nadležne ispostave porezne uprave.

Na predmetnim nekretninama je uknjiženo pravo zaloge radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 350.684,93 € uvećano za pripadajuće redovne kamate, interkalarne kamate, zatezne kamate, naknade i troškove, za korist EXACTO EVENTUM d.o.o., OIB:

77069993743, Ulica Ivica Lovinčića 15, 10360 Sesvete. Sukladno obavijesti razlučnog vjerovnika, osigurana tražbina iznosi sveukupno 659.116,64 € i to po osnovi glavnice redovne kamate, interkalarne kamate, zatezne kamate, naknade i troškove.

Dokaz: Analitika dugovanja po zajmovima broj 9313700009 i 9313700006, prileži spisu

II. Stečajnu masu su sačinjavale nekretnine za koje su provedene elektroničke javne dražbe te plaćene kupovnine:

Redni broj	Nekretnina	Iznos najviše ponude u nadmetanju (€)	Udio u stečajnoj masi (%)
<b>a.)</b>	<b>zk.ul. 1619 k.o. Sv. Jakov</b>		
1.	53/1000 (E-1)	16.283,25	1,601026
2.	71/1000 (E-2)	12.432,75	1,222432
3.	159/1000 (E-3)	30.449,75	2,993927
4.	115/1000 (E-4)	67.128,75	6,600337
5.	169/1000 (E-5)	130.477,25	12,82898
6.	132/1000 (E-6)	94.213,00	9,263357
7.	81/1000 (E-7)	63.085,25	6,202765
8.	72/1000 (E-8)	56.673,00	5,572290
9.	88/1000 (E-9)	60.392,00	5,937956
10.	60/1000 (E-10)	42.790,00	4,207265
	<b>UKUPNO k.o. Sv. Jakov</b>	<b>573.925,00</b>	
<b>b.)</b>	<b>zk.ul. 6383 k.o. Šestine</b>		
11.	k.č.br. 2133/2, "kuća br. 1C", površine 233 m2, "dvorište" površine 1328 m2, ukupno 1561 m2, i k.č.br. 2133/3, "oranica Bijenik", površine 39 m2, odnosno sveukupne površine 1600 m2	443.125,35	43,56966
	<b>UKUPNO</b>	<b>1.017.050,35</b>	<b>100 %</b>

III. Člankom 254. st. 2. Stečajnog zakona određeni su troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava u paušalnom iznosu od 5% od ostvarenog utrška, odnosno:

- 5% od 94.213,00 € predstavlja iznos od **4.710,65 €**.

Troškovi unovčenja premašuju paušalni iznos sukladno nižem obračunu.

Izravni troškovi unovčenja koji terete sve nekretnine upisane u zk.ul. 1619 k.o. Sv. Jakov iznose 401,25 € i odnose se na:

- trošak Financijske agencije za provedbu e-dražbe 331,85 €
- poštarinu i otpremu zahtjeva za prodaju nekretnina 22,00 €
- trošak putovanja na relaciji Zagreb - Jadranovo 47,40 € (316 km x 0,15 €).

Kako su nekretnine upisane u zk.ul. 1619 k.o. Sv. Jakov dosuđene za sveukupno 573.925,00 €, udio izravnih troškova koji se odnosi na predmetne posebne dijelove nekretnine upisane u zk.ul. 1619 k.o. Sv. Jakov, E-3, E-4 i E-6 iznose 33,43 %.

Stoga izravni troškovi unovčenja iznose 134,14 €.

Neizravni troškovi unovčenja iznose 78.834,43 € i odnose se na:

- usluge knjigovodstvenog servisa u iznosu od 995,52 €
- trošak izrade pečata 19,91 €
- sudsku pristojbu za prijedlog za uknjižbu prava vlasništva 3,39 €
- naknade banci za otvaranje i vođenje računa do zaključenja postupka 500,00 €
- troškovi poštarine i otpreme 5,72 €
- naknada objavu za GFI 30,53 €
- sudsku pristojbu za zaključenje stečajnog postupka 265,46 €
- nagradu stečajnom upravitelju (obračunata prema do sada unovčenoj imovini) u iznosu od ukupno 77.013,90 €,

s time da udio neizravnih troškova s kojim predmetni posebni dijelovi nekretnine upisane u zk.ul. 1619 k.o. Sv. Jakov, E-3, E-4 i E-6, sudjeluju u neizravnim troškovima iznosi 18,85 %, odnosno sveukupno 14.860,29 €.

Dakle ukupni stvarno nastali troškovi unovčenja prema čl. 254. Stečajnog zakona iznose 134,14 € uvećano za opće troškove u iznosu od 14.860,29 €, odnosno sveukupno troškovi prema čl. 254 iznose **14.994,43 €**.

Niže je naveden udio predmetne stečajne mase u troškovima unovčenja:

Suvlasnički dio	Iznos najviše ponude u nadmetanju (€)	Vrijednost nekretnina upisanih u k.o. Sv. Jakov	Udio u stečajnoj masi upisanoj u k.o. Sv. Jakov	Udio u izravnim troškovima unovčenja (€)	Ukupna vrijednost stečajne mase (€)	Udio u ukupnoj stečajnoj masi	Udio u neizravnim troškovima unovčenja (€)
159/1000 (E-3)	30.449,75	573.925,00	5,31 %	21,31	1.017.050,35	2,99 %	2.357,15
115/1000 (E-4)	67.128,75	573.925,00	11,70 %	46,95	1.017.050,35	6,60 %	5.203,07
132/1000 (E-6)	94.213,00	573.925,00	16,42 %	65,86	1.017.050,35	9,26 %	7.300,07

U odnosu na nagradu stečajnom upravitelju, sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade za rad i naknade troškova stečajnim upraviteljima (NN br. 105/15) nagrada stečajnom upravitelju obračunava se primjenom tablice vrijednosti unovčene stečajne mase i postotka i to na slijedeći način:

Vrijednost unovčene stečajne mase 1.017.050,35 €				Nagrada u %	
		do	13.272,28 €	16	2.123,56 €
na razliku od	13.272,29 €	do	39.816,84 €	12	3.185,35 €
na razliku od	39.816,85 €	do	66.361,40 €	10	2.654,46 €
na razliku od	66.361,41 €	do	132.722,81 €	8	5.308,91 €
na razliku od	132.722,82 €	do	663.614,04 €	7	37.162,39 €
na razliku od	663.614,05 €	do	1.017.050,35 €	6	21.206,18
UKUPNO:					71.640,84 €

Bruto nagrada stečajnog upravitelja iznosi 71.640,84 €, doprinosi na isplatu bruto nagrade iznose 7,5 %, odnosno 5.373,06 € i terete troškove stečajnog postupka, tako da ukupni trošak nagrade stečajnog upravitelja iznosi 77.013,90 €.

V. U ovom stečajnom postupku uslijed oglašavanjem nevažećih prodaja poslovnih dijelova E-3, E-4 i E-6 te odustajanja kupca Danijela Kopačića, od kupovine posebnog dijela E-6 na ponovljenoj dražbi, po čl. 106. st. 4. OZ-a su uplaćene jamčevine u ukupnom iznosu od 43.845,00 €, a kojim sredstvima će raspolagati sukladno odluci suda.

Kako je udio preostalih nekretnina u troškovima unovčenja obračunavan sukladno rješenjima od 6. ožujka i 17. svibnja 2024. godine, odnosno prije unovčenja preostalih predmetnih dijelova E-3, E-4 i E-6, i njihov udio je utvrđen u iznosu od 26.952,96 €, sveukupno niže za iznos od 10.692,23 €, to se predlaže da se manjak sredstava potrebnih za namirenje troškova unovčenja namiri iz zadržanih jamčevina sukladno čl. 106. st. 4. OZ-a u iznosu od 10.692,23 €.

VI. Slijedom naprijed navedenog, predlaže se sudu donošenje rješenja o namirenju na način da se iz kupovine od 191.791,50 € ostvarene prodajom nekretnina na kojima postoji razlučno pravo te zadržanih jamčevina :

a.) namire troškovi stečajnog postupka uplatom iznosa od 25.686,66 € na račun stečajnog dužnika HR43 4124 0031 1990 17246, otvoren kod KentBank d.d.

b.) preostali iznos od uplati za korist razlučnog vjerovnika EXACTO EVENTUM d.o.o., OIB: 77069993743, Ulica Ivice Lovinčića 15, 10360 Sesvete.

---

stečajna upraviteljica  
Marijana Sabljic