

---

Naš broj spisa: 036 I  
U Zagrebu, 17.05.2023.

**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**

**Na posl. br. St-1775/2019**

**STEČAJNI DUŽNIK:**     **Stečajna masa iza ALBULA DEI d.o.o. u stečaju, OIB**  
14390278194, Zagreb, Ignjata Đorđića 6

**PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA**

*kojim se očituje na primjedbe razlučnog vjerovnika na troškove unovčenja nekretnine*

---

I     U odnosu na dugotrajnost i jednostavnost postupka, repove i ostalo (terminologija razlučnog vjerovnika), stečajni upravitelj napominje da je stečajni postupak nad stečajnom masom nastavljen rješenjem suda od 02.07.2019, dakle prije 4 godine.

Tijekom postupka razlučni vjerovnik Ivo Gagulić je onemogućio zainteresiranim kupcima pregled nekretnine odnosno ostvarivanja njihovih prava tijekom e-dražbe radi stjecanja uvida u stanje nekretnine. Treba naglasiti da su potencijalni kupci uplaćivali jamčevinu, temeljem poziva na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi koji je objavljen stranicama FINA-e, u kojem je pod uvjetima prodaje navedeno da je nekretninu moguće razgledati svaki radni dan uz prethodni dogovor s stečajnim upraviteljem.

Punomoćnik razlučnog vjerovnika je već na početku dražbe rekao potencijalnim kupcima da ne mogu pobijediti u nadmetanju niti onda kada cijena dosegne veći

---

*Fiksni tečaj konverzije 7.53450*

P.P. 783 Tel: +3851 4873 222 Fax: +3851 4873 538 E-mail: [damir.sebetic@sebetic-partners.hr](mailto:damir.sebetic@sebetic-partners.hr)  
[stecaj@sebetic-partners.hr](mailto:stecaj@sebetic-partners.hr)

*Uredovno vrijeme ureda: pon-čet 8-17h i pet 8-13h*

iznos od procijenjene, iz razloga što je Ivo Gagulić, prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu. O tome stečajni upravitelj ima saznanja iz neposrednih razgovora s potencijalnim kupcima.

Naime, niti stečajnom upravitelju nije bilo omogućeno da pristupi i uđe u stan, koji je bio predmet prodaje, s kupcima. Kada bi došao na vrata i pozvonio, čulo bi se komešanje u stanu, ali nitko nije otvarao vrata. O tome je pisao u svojem prijašnjem Izvješću stečajnom sucu.

Takva prodaja je zahtijevala dodatni angažman od strane stečajnog upravitelja, kako ne bi svi potencijalni kupci odustali od sudjelovanja u javnoj dražbi, iako nisu mogli vidjeti unutrašnjost stana i garaže.

Na taj način je razlučni vjerovnik odvrćao kupce od kupnje i direktno utjecao na ishod dražbe, te omogućio sebi siguran povoljniji položaj. Za pretpostaviti je da nije bilo ovih „poteškoća“, da se mogla ostvariti viša cijena na javnoj dražbi za predmetnu nekretninu.

II U odnosu na „abnormalni trošak“ knjigovodstva, stečajni upravitelj je u svojim izvješćima od dana 12.09.2019, 02.03.2020. i 01.07.2020. predlagao sazivanje Skupštine vjerovnika s dnevnim redom, između ostaloga da se odobri sklapanje ugovora o vođenju knjigovodstva s ADRIACON obrtom iz Šibenika za mjesečni iznos 1.000,00 kn bruto.

U skladu sa Stečajnim zakonom, sklopljen je ugovor sa knjigovodstvenim servisom.

Nije točno da knjigovodstvo ne mora podnositi nikakve prijave i izvješća, jer društvo u stečaju nema poslovne aktivnosti. Za eventualne manjkavosti, stečajni upravitelj i knjigovodstvo su odgovorni prema poreznoj upravi, a ne razlučni vjerovnik.

Stečajna masa iza Albula Dei d.o.o. u stečaju je mjesečni obveznik PDV-a, te se svaki mjesec moraju podnositi izvješća. Prilikom otvaranja postupka i preuzimanja predmeta, knjigovodstvo treba srediti poslovne knjige stečajnog dužnika, sastaviti bilancu, prijavu poreza na dobit, te urediti dokumentaciju i knjiženja prilikom prodaje nekretnina. Osim toga, postoje obveze koje je stečajni dužnik dužan plaćati, a koje se moraju provesti kroz knjigovodstvo.

Isto tako, valja napomenuti da se tu radi o 44 mjeseca vođenja knjigovodstva bez isplate troškova.

Stečajni upravitelj, nakon razgovora sa knjigovodstvenim servisom, predlaže za period od 17.07.2019. do 31.03.2023 (45 mjeseci) iznos od 2.460,00 eur/18.534,87 kn, a što predstavlja 54,66 eur/411,84 kn mjesečno.

Kada se govori da ovaj predmet nije imao „ repova“ navodim:

- prethodni postupak je pokrenut 15.03.2017;
- dana 21.04.2017. u prvom izvješću je navedeno da stečajni upravitelj nije dobio podatak o imovini (nekretnine i pokretnine) za stečajnog dužnika, da se stečajni dužnik nije javio na opetovane pozive;
- predloženo je da se otvori stečajni postupak uz osiguranje sredstava u visini od 31.500,00 kuna jer nema dovoljno imovine za vođenje stečajnog postupka;
- dana 07.07.2017. rješenjem Trgovačkog suda Zagreb od 07.07.2017. je otvoren i zatvoren stečajni postupak pod posl. brojem St-7346/2015.

Dana 02.02.2018. Državno odvjetništvo je zatražilo posebno izjašnjenje od stečajnog upravitelja, kako to da u Izvješću nije navedeno da stečajni dužnik ima dugotrajnu imovinu, jer porezna uprava imala taj podatak. Taj podatak nije podijelio sa stečajnim upraviteljem nakon što je pročitao Izvješće od 24.04.2017, niti na ročištu radi izjašnjenja o prijedlogu za otvaranje stečajnog postupka dana 17.05.2017.

Rješenjem Trgovačkog suda od 02.07.2019. postupak je nastavljen sa stečajnom masom.

Stečajni upravitelj je napravio novo Izvješće o gospodarskom položaju stečajnog dužnika za izvještajno ročište 11.09.2019, te Tablice prijavljenih potraživanja, a što je verificirano nakon Ispitnog ročišta u rješenju od dana 30.09.2019.

Vještački nalaz vrijednosti nekretnine je bio predan sudu 23.11.2021, rješenje o prodaji je doneseno 18.03.2022.

Ukupno je poslano 16 Izvješća i podnesaka u vezi provedbe postupka stečaja nad stečajnim dužnikom i stečajnom masom stečajnog dužnika.

Stečajni upravitelj ostaje kod ostalih troškova stečajnog postupka.

Stečajni upravitelj  
Damir Šebetić