

Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.

OIB: 10369907905

Palinovečka 19P

Zagreb

zastupano po stečajnom upravitelju

Ivana Brebrić, dipl.ing.građ.

10000 Zagreb, Palinovečka 19P

mob. 091/ 3372803

Zagreb, 10.01.2024.

Razlučni vjerovnik LUCRUM NOVUS d.o.o.

Sesvete, Pavla Lončara 13, OIB:

57623866429 zastupanog po punomoćniku

odvjetniku Davor Jonjiću

Predmet: očitovanje na podnesak razlučnog vjerovnika od 09.01.2024. vezano za podnesak stečajnog upravitelja – obračun troškova unovčenja predmeta razlučnog prava od 31.10.2023.

Nagrada stečajnom upravitelju:

Nagradu stečajnom upravitelju rješenjem određuje sud prema uredbi kojom Vlada Republike Hrvatske utvrđuje kriterije i način obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (čl. 94. st. 2. SZ-a). Visinu nagrade sud određuje prema tri kriterija određena člankom 5. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrada stečajnim upraviteljima, a to su obujam i složenost poslova, rad stečajnog upravitelja na ispitivanju tražbina, te vrijednost unovčene stečajne mase.

Obzirom kako ovaj stečajni postupak još uvijek traje, stečajni upravitelj nije zatražio određivanje primjerene nagrade temeljem obujma i složenosti poslova već je za potrebe obračuna troškova predmeta razlučnog prava primijenjen kriterij vrijednosti unovčene stečajne mase, dok će po završetku stečajnog postupka stečajni upravitelj uz prijedlog za određivanje nagrade dostaviti i detaljno obrazloženje obujma obavljenog posla u ovom stečajnom postupku, koji se, između ostalog, može utvrditi i uvidom u redovna izvješća stečajnog upravitelja.

Kako u konkretnom slučaju razlučni vjerovnik ima primjedbu na visinu predviđene nagrade stečajnom upravitelju glede obujma i složenosti ovog postupka, u nastavku radi dodatnog pojašnjenja razlučnom vjerovniku stečajni upravitelj dostavlja popis obavljenih radnji od preuzimanja dužnosti dana 06.06.2022. godine od prethodnog stečajnog upravitelja.

Radnje stečajnog upravitelja vezane uz opće poslove vođenja stečajnog postupka:

1. Preuzela dokumentaciju stečajnog dužnika od razriješenog stečajnog upravitelja i o tome sastavila zapisnik koji je dostavljen na spis.
2. U Hrvatskoj poštanskoj banci izmijenila ovlaštenja po upravljanju računom stečajnog dužnika.
3. Ugovorila obavljanje knjigovodstvenih usluga sukladno Stečajnom zakonu.
4. Registrirala stečajnog dužnika u Poreznoj upravi za pristup sustavu ePorezna.
5. Očitovala se na podnesak RH, ŽDO u Bjelovaru vezano za kazneni predmet KR-DO-569/2022.
6. Obavila razgovor u PU Zagrebačka vezano za navedeni predmet.

7. Dostavila prijedlog na spis radi ispravka tablice stečajnih vjerovnika sukladno pravomoćnoj presudi Trgovačkog sud u Bjelovaru pod posl.brojem P-130/2020.
8. Redovito dostavljala tromjesečna izvješća sudu.
9. Izvršene su i sve druge potrebne radnje u tijeku stečajnog postupka vezane za redovno funkcioniranje stečajnog postupka (izvršen uvid u sve predmete i postupke vezano uz stečajnog dužnika, odgovaranje i očitovanje na svaki upit suda i stečajnih vjerovnika).
10. Radnje vezane za nekretninu upisanu u zk.ul.841 k.o. Vukovje:
 - zatraženi podaci iz zbirke isprava upisane pod brojem Z-1779/2008 u zemljišnoknjižnom odjelu Garešnica,
 - sastavila prijedlog za skupštinu vjerovnika radi donošenja odluke o načinu i uvjetima prodaje nekretnine,
 - prema odluci skupštine vjerovnika oglasila prodaju nekretnine prikupljanjem ponuda, javno otvaranje ponuda organizirala kod javnog bilježnika,
 - obišla nekretninu, kontaktirala sa zainteresiranim kupcima, dostavljala procjenu nekretnina svakom zainteresiranom kupcu,
 - kontaktiran bivši stečajni upravitelj radi dostave rješenja koji je njemu upućen od strane Općinskog suda u Bjelovaru, zemljišnoknjižni odjel Garešnica predmet Z-14289/2022, rješenje je zaprimio 28.9.2022., a koje mi nije proslijedio,
 - poslana požurnica na zemljišnoknjižni odjel radi rješavanja predmeta upisanih aktivnih plombi,
 - nakon zaprimljenog izlučnog zahtjeva za nekretninu upisanu u zk.ul.841 k.o. Vukovje, zastala s postupkom prodaje nekretnine do usklađivanja stvarnog imovinskog stanja,
 - tražila očitovanje ranije zakonske zastupnice stečajnog dužnika Nade Landeke vezano za izlučni zahtjev i na promet po računu vezano za uplatu iznosa navedenog u kupoprodajnom ugovoru, koja se nije očitovala na traženo,
11. Radnje vezane za nekretninu upisanu u zk ul. br:1631, k.o. Križ:
 - podnesen odgovor na tužbu koja se vodi pod poslovnim brojem P-322/2022 na Općinskom sudu u Velikoj Gorici radi utvrđenja vlasništva i diobe na dijelu nekretnine prema zaprimljenom izlučnom zahtjevu,
 - sudjelovala na ročištu u izvanparničnom postupku koji se vodio pod brojem R1-23/2022 na Općinskom sudu u Velikoj Gorici radi razvrgnuća suvlasničke zajednice prema prijedlogu Sunčice i Branimira Petranovića, koji su u međuvremenu prijedlog povukli,
 - kontaktiran ovlašteni geodet u predmetu R1-23/2022 radi prikupljanja informacija o eventualnom troškovima razvrgnuća suvlasničke zajednice,
 - zatražena ponuda za odvjetničko zastupanje u predmetu P-322/2022,
 - poslan prijedlog za skupštinu vjerovnika radi donošenje odluke o davanju punomoći stečajnom upravitelju za angažiranje odvjetnika u predmetu P-322/2022,

Radnje stečajnog upravitelja vezane izravno za nekretninu opterećenu razlučnim pravom:

12. Radnje vezane za nekretninu upisanu u zk.ul. 7195 k.o. Sesvetski Kraljevec:
 - nakon preuzimanja dužnosti stečajnog upravitelja obišla nekretninu radi utvrđivanja u čijem posjedu se nalazi nekretnina,
 - nekretnina preuzeta u posjed promjenom brave na svim ulaznim vratima,
 - stavila obavijest na ulazna vrata nekretnine s podacima stečajnog upravitelja i stečajnog dužnika,
 - sukladno odluci skupštine vjerovnika, ponuda za zakup nekretnine do prodaje ovdje razlučnog vjerovnika LUCROM NOVUS d.o.o. dostavljena stečajnom upravitelju dana

je na očitovanje vjerovnicima. Stečajni vjerovnik Nada Landeka očitovala se da nije suglasna,

- uputila upit na Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, područni ured Sesvete radi pribavljanja informacije o izdanom izvršnom aktu kojim se odobrava građenje za nekretninu,
- uputila upit na Gradski ured za katastar i geodetske poslove radi pribavljanja informacije o povijesnoj prenumeraciji katastarske čestice na kojoj je nekretnina izgrađena,
- zaprimila rješenja Grada Zagreba na ime komunalne naknade za nekretninu i to posebno za stanove, garaže i poslovni prostor za obveznika plaćanja komunalne naknade Stečajne mase iza DI FENIKS d.o.o.,
- zaprimila rješenja Hrvatskih voda na ime vodne naknade za nekretninu i to posebno za stanove, garaže i poslovni prostor za obveznika plaćanja komunalne naknade Stečajne mase iza DI FENIKS d.o.o.,
- zaprimila uplatnice za plaćanje režijskih troškova za nekretninu prema navedenim rješenjima,
- zaprimila uplatnice Zagrebačkog holdinga podružnica Čistoća,
- kontaktirala HEP ODS radi dostave podatka o datumu isključenja struje na nekretnini kako bi se mogao poslati prigovor na ispostavljene račune radi dokaza o nekorištenju nekretnine,
- poslan zahtjev Zagrebačkom holdingu, podružnica Čistoća sa zahtjevom za ukidanje usluge prikupljanja smeća za koju su poslani računi, Čistoća je prigovor prihvatila i aktivirala trajno nekorištenje nekretnine, ispostavljeni računi za razdoblje od 01/2022 do 06/2023 su stornirani,
- poslana reklamacija na zaprimljene račune na GSKG radi nekorištenja nekretnine,
- poslan zahtjev na Grad Zagreb radi traženja smanjenja komunalne naknade za poslovni prostor,
- kontaktirala s upravnim pravnikom u GSKG radi utvrđivanja stvarnog stanja nekretnine,
- potpisala zapisnik o nekorištenju nekretnine radi traženog smanjenja komunalne naknade za poslovni prostor,
- redovito obilazila nekretninu, sukladno dužnostima stečajnog upravitelja određenih čl. 89. Stečajnog zakona
- predložila provesti prodaju nekretnine u stečajnom postupku sukladno Stečajnom zakonu čl. 247.,
- sudjelovala na skupštini radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine,
- dostavila zahtjev za prodaju nekretnine Financijskoj agenciji,
- izvršila uplatu predujma troškova provedbe elektroničke javne dražbe Financijskoj agenciji,
- nakon provedene elektroničke javne dražbe zatražila povrat više uplaćenog iznosa za provedbu elektroničke javne dražbe s obzirom da je za provedbu dražbe potrebno predumit iznos za četiri dražbe,
- komunicirala sa zainteresiranim kupcima tijekom prodaje nekretnina, dostavljala procjene i detalje o nekretnini, dogovarala razgledavanje,
- nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi i uplate kupovine, predala nekretninu kupcu i o tome sastavila zapisnik koji je dostavljen na spis,
- po predaji nekretnine kupcu predala zahtjev na Zagrebački holding radi promjene korisnika nekretnine,

- sačinila obračun troškova unovčenja predmeta razlučnog prava sukladno čl. 254. Stečajnog zakona,

Razlučni vjerovnik između ostalog stavlja prigovor kako nije bilo dodatnog posla oko nekretnine jer se nije mogla iznajmiti zbog lošeg stanja, a upravo je razlučni vjerovnik dostavio stečajnom upravitelju ponudu za zakup nekretnine za koju je stečajni upravitelj tražio suglasnost vjerovnika koji istu nisu prihvatili.

Izravni troškovi za nekretninu

Režijski troškovi za nekretninu „*suviše su zatraženi te stečajni upravitelj nije dostavio dokaze o predmetnim troškovima.*“

U privitku stečajni upravitelj dostavlja rješenja Grada Zagreba i Hrvatskih voda za nekretninu te otvorene stavke kupca iz kojih proizlaze iznosi režijskih troškova koji su obračunati i koji izravno terete nekretninu. – *prilog 1.*

Putni troškovi – „*suviše su zatraženi i ničim dokazani obzirom se radi o nekretnini u Sesvetama koji je dio Zagreba, a stečajni upravitelj je sa sjedištem u Zagrebu i također nije bilo potrebe da se dolazi na nekretninu više od eventualno 2 puta, jer su potencijalni kupci mogli svi doći na jedna određeni datum radi razgledavanja*“

Stečajni upravitelj je u svom podnesku od 31.10.2023. u tabličnom prikazu detaljno obrazložio svaki nastali putni trošak. U privitku se razlučnom vjerovniku dostavljaju skenirani putni nalozi stečajnog upravitelja. – *prilog 2.*

Stečajni upravitelj ima sjedište na adresi Palinovečka ulica 19P, Zagreb, dok se nekretnina nalazi na adresi Sesevetska cesta 116, Sesvete. Za obilazak nekretnine stečajni upravitelj mora prijeći 46 km što predstavlja znatan trošak stečajnog upravitelja na koji prema Stečajnom zakonu stečajni upravitelj ima pravo tražiti naknadu.

Nadalje, stečajni upravitelj dužan je voditi brigu o stečajnoj masi i istu obilaziti.

Sa potencijalnim kupcima je i dogovoren jedan termin za razgledavanje nekretnine upravo radi smanjenja troškova i vremena, međutim, stečajnom upravitelju javilo se i nekoliko zainteresiranih kupaca nakon što je prošao ugovoreni termin za razgledavanje nekretnine, a u interesu je stečajne mase i razlučnog vjerovnika da im stečajni upravitelj pokaže nekretninu. Upravo je to bio slučaj u ovom predmetu, kupac nekretnine se javio stečajnom upravitelju nakon uplate jamčevine stoga mu je omogućen i razgled nekretnine.

„*Troškovi promjene brava na nekretnini –više su zatraženi obzirom se radi zapravo o jednoj kući pa je bilo potrebe zamijeniti bravu samo na glavnim vratima*“ – razlučni vjerovnik nije ovlašten određivati stečajnom upravitelju koliko i koje brave će promijeniti na nekretnini, pogotovo što u trenutku preuzimanja nekretnine stečajni upravitelj nema odluku hoće li se nekretnina prodavati kao cjelina ili po etažnim dijelovima.

Opći troškovi za nekretninu

VTSRH PŽ-5059/21 od 4. studenog 2022. godine

„Prema sudskoj praksi, izravni troškovi unovčenja su oni koji su u izravnoj vezi s unovčenjem predmeta razlučnog prava i oni u 100% omjeru terete unovčenje tog predmeta, dok neizravni troškovi unovčenja nisu u izravnoj vezi s unovčenjem stvari na kojoj postoji razlučno pravo, ali su stvarno nastali zbog toga

što su određeni poslovi nužni za redovno funkcioniranje stečajnog dužnika, kao i za vođenje cjelokupnog postupka, jer se bez tih poslova stečajni postupak ne bi mogao provesti, odnosno bez tih aktivnosti koje iziskuju određene troškove ne bi moglo doći ni do unovčenja predmeta na kojima postoji razlučno pravo. Na taj način su ovi troškovi neizravno povezani s unovčenjem predmeta na kojem postoji razlučno pravo, terete cjelokupnu stečajnu masu te se iz cijene postignute prodajom predmeta razlučnog prava namiruju razmjerno vrijednosti tog predmeta u odnosu na ostalu stečajnu masu.“

Opći troškovi u ovom stečajnom postupku koji terete razlučnog vjerovnika obračunati su razmjerno vrijednosti predmeta stečajne mase u odnosu na ostalu stečajnu masu, stanje stečajne mase za obračun troškova obračunato je na dan 31.10.2023.g.

„*Knjigovodstvene usluge do 31.10.2023. – suviše su zatraženi*“ – Sukladno Stečajnom zakonu troškovi vođenja knjigovodstvenih usluga su troškovi stečajnog postupka. Stečajni dužnik je mjesečni obveznik PDV-a, i podnošenja godišnjih financijskih izvještaja, razlučni vjerovnik nije ovlašten raditi kalkulaciju troškova knjigovodstva upravo iz razloga što nije upoznat s obimom poslova koje knjigovodstveni servis treba odraditi kako bi se ispoštovali svi rokovi i zahtjevi iz područja računovodstva.

„*Knjigovodstvene usluge do kraja stečaja*“ - su dio općih troškova stečajnog postupka koji terete sveukupnu stečajnu masu pa tako i razmjerno razlučnog vjerovnika.

Troškovi parničnog postupka P-130/2020 (P-DO-47/2020) su dio općih troškova stečajnog postupka koji terete sveukupnu stečajnu masu pa tako i razmjerno razlučnog vjerovnika.

Arhiviranje dokumentacije – arhiviranje dokumentacije obveza je stečajnog dužnika sukladno računovodstvenim zakonskim odredbama i dio su općih troškova stečajnog postupka koji terete sveukupnu stečajnu masu pa tako i razmjerno razlučnog vjerovnika. Troškovi arhiviranja stečajne dokumentacije obračunati su na bazi ponude Arhiv servisa d.o.o. Stečajni upravitelj će tek po završetku stečajnog postupka znati točan podatak o količini arhivske dokumentacije koju je potrebno arhivirati. – *Prilog 3.*

Predviđeno troškovi parničnog postupka P-322/2022 – prihvaća se primjedba razlučnog vjerovnika, predviđeni trošak maknut će se iz obračuna troškova unovčenja predmeta razlučnog prava od 31.10.2023.

Stečajni upravitelj

Ivana Brebrić

U privitku:

- *Prilog 1 – režijski troškovi*
- *Prilog 2 – putni nalozi*
- *Prilog 3 – ponuda Arhiv servisa d.o.o.*