

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
Stalna služba u Karlovcu

St – 1544/2021.

Podnesak  
stečajne upraviteljice

Imovina stečajnog dužnika CONDITOR d.o.o. u stečaju, Dobrodol, Vugrovečka cesta 9.,  
OIB: 3425751250, sastojala se od:

*I nekretnina*

1. - upisanih u zemljišne knjige kod Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split, kat. čestica 4384/1 upisana u zk.ul. 16362 k.o. Split i to:
  - 36. Suvlasnički dio 271/7484 Etažno vlasništvo (E-36) dijela č.zgr. 4384/1 koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom dvoetažnog poslovnog prostora označenog br. 6, na etaži podruma u površini od 108,37 m2, a na etaži prizemlja u površini od 163,17 m2, sveukupne stvarne površine 271,54 m2.
  - 51. Suvlasnički dio: 89/7484 Etažno vlasništvo (E-51), dijela č.zgr. 4384/1 koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora br. 4, površine 88,55 m2 u prizemlju,
2. - upisanih u zemljišne knjige kod Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split, kat. čestica 4384/1 upisana u zk.ul. 16362 k.o. Split i to:
  - 30. Suvlasnički dio: 30/7484 Etažno vlasništvo (E-30), dijela č. zgr. 4384/1, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom spremišta br. 30, površine 51,18 m2, u podrumu
  - 31. Suvlasnički dio: 14/7484 Etažno vlasništvo (E-31), dijela č. zgr. 4384/1 koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom spremišta br. 31, površine 13,73 m2, u podrumu
  - 49. Suvlasnički dio: 133/7484 Etažno vlasništvo (E-49), dijela č. zgr. 4384/1 koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora br. 2, površine 132,99 m2, u prizemlju
  - 50. Suvlasnički dio: 139/7484 Etažno vlasništvo (E-50), dijela č. zgr. 4384/1 koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora br. 3, površine 138,99 m2 u prizemlju
3. - upisanih u zemljišne knjige kod Općinskog suda u Crikvenici, Zemljišnoknjižni odjel Crikvenica, kat. čestica 5324/4 i kat. čestica 5324/6 upisane u zk.ul. 2564 k.o. Sv. Jakov,

*II. pokretnine*

- vozila marke ALFA ROMEO 147 1.9 JTD, godina proizvodnje 2002., broj šasije ZAR93700005043698, reg. oznaka ZG5768EU.

Na nekretninama opisanim pod 1. i 2. bilo je upisano razlučno pravo za korist:

- ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d., OIB: 23057039320, Rijeka
- REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB (E-30).

Na nekretninama opisanim pod 3., bilo je upisano razlučno pravo za korist:

- ČOLINA ROBERT, OIB: 65647462099
- REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB.

Na pokretnini – vozilu opisanom pod II. upisano je razlučno pravo u korist

REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA.

Sva navedena imovina je unovčena.

Nekretnine pod 1. prodane su na prvoj elektroničkoj dražbi za iznos od 934.390,12 EUR

Nekretnine pod 2. prodane su na prvoj elektroničkoj dražbi za iznos od 737.542,10 EUR

Nekretnine pod 3., prodane su na prvoj elektroničkoj dražbi za iznos od 396.009,38 EUR

Pokretnina – vozilo opisano pod II. unovčeno je za iznos od 645,00 EUR.

Osim toga, nekretnine opisane pod toč. 1. bile su u zakupu i to u periodu od 01.07.2022. do 30.04.2023. Mjesečna zakupnina bila je 3.125,00 EUR pa je stečajni dužnik po toj osnovi ostvario prihod od 31.250,00 EUR.

U tijeku ovog stečajnog postupka obavila sam slijedeće:

- dala izraditi žig
- pribavila obavijest o razvrstavanju poslovnog subjekta u NKD-u
- popunila i predala obrazac za upis podataka u registar stvarnih vlasnika
- pozvala dopisom odgovornu osobu ( direktora )
- pribavila podatak Središnjeg depozitarnog klirinškog društva d.d. ( putem telefona )
- pribavila podatak Agencije za civilno zrakoplovstvo
- pribavila podatak Ministarstva mora, prometa i infrastrukture
- pribavila podatak o broju zaposlenih od HZMO
- odjavila zaposlenika i prijavila promjenu podataka obveznika doprinosa HZMO-u
- pribavila uvjerenje stanice za tehnički pregled vozila Autoklub “ Siget “ Zagreb
- otvorila račun kod Podravske banke d.d.
- sačinila popis predmeta stečajne mase
- sačinila popis dužnikovih vjerovnika
- sačinila popis imovine i obveza
- ispitala prijavljene tražbine vjerovnika
- sastavila tablice vjerovnika
- nekoliko telefonskih razgovora sa poreznim referentom za steč. dužnika radi pribavljanja dokumentacije
- napisala i poštom poslala tri dopisa MERKUR OSIGURANJU d.d. koji je bio u zakupu nekretnine pod 1.

- održala četiri sastanka sa ranijim zakonskom zastupnikom stečajnog dužnika
- sastavila raskid ugovora o zakupu poslovnog prostora kojeg su zaključili CONDITOR d.o.o. i CONDITOR KARAMATIĆ j.d.o.o.
- sastavila ugovor o zakupu i 2 aneksa ugovora o zakupu sa MERKUR OSIGURANJEM d.d.
- sastavila i poslala 10 računa za zakupninu MERKUR OSIGURANJU d.d.
- napisala podnesak Općinskom sudu u Crikvenici kojim sam izvjestila o otvaranju stečajnog postupka i predložila prekid ovršnog postupka br. Ovr-2/2022.
- napisala podnesak Općinskom sudu u Crikvenici kojim povlačim žalbu ovršenika u predmetu br. Ovr-2/2022.
- napisala podnesak Općinskom sudu u Crikvenici u predmetu br. Ovr-2/2022 da preuzimam taj ovršni postupak i predlažem da se taj sud oglasi stvarno nenadležnim i predmet uputi Trgovačkom sudu u Zagrebu
- napisala podnesak Trgovačkom sudu u Splitu u predmetu br. P-63/2021. kojim sam izvjestila da je nad društvom CONDITOR d.o.o., otvoren stečaj i predložila prekid postupka.
- otputovala u Split radi preuzimanja nekretnina stečajnog dužnika u posjed
- napisala podnesak kojim predlažem da sud donese rješenje o prodaji nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika (pod 1. i 2.) - u stečajnom postupku
- napisala podnesak i zajedno sa nalazom vještaka dostavila sudu s prijedlogom da se odredi ročište za utvrđivanje vrijednosti nekretnina i donese zaključak o prodaji (za nekretnine pod 1.)
- popunila obrazac Zahtjeva za prodaju nekretnine u stečajnom postupku i predala ga FINA-i. (za nekretnine pod 1.)
- napisala podnesak i izvjestila sud o predaji Zahtjeva za prodaju nekretnine u stečajnom postupku FINA-i (za nekretnine pod 1.)
- uputila dopis e-mailom, a zatim i poštom društvu HEALTH IN radi traženja podataka o stvarima koje su se nalazile u nekretnini st. dužnika (nekretnine pod 2.)
- uputila dva dopisa bivšem direktoru i tražila podatke o stvarima koje su se nalazile u nekretnini st. dužnika (nekretnine pod 2.)
- napisala podnesak Sudu i predložila saslušanje ranijeg zakonskog zastupnika dužnika radi davanja podataka o stvarima smještenim u nekretnini opisanoj pod toč. 2.
- napisala podnesak i dostavila ga Sudu s prijedlogom da se odredi ročište za utvrđivanje vrijednosti nekretnina i donese zaključak o prodaji (za nekretnine pod 2.)
- popunila obrazac Zahtjeva za prodaju nekretnine u stečajnom postupku i predala ga FINA-i. (za nekretnine pod 2.)
- napisala podnesak i izvjestila sud o predaji Zahtjeva za prodaju nekretnine u stečajnom postupku FINA-i (za nekretnine pod 2.)
- angažirala bravara (radi ulaska u nekretnine pod 2.), električara (radi pregleda instalacija) i vodoinstalatera (radi prodora vode u jednu od prostorija)- za nekretninu pod 2.
- uz prisustvo svjedoka sastavila popis stvari ( namještaj i ugostiteljska oprema) koje su se nalazile u nekretnini pod 2.
- obavila niz telefonskih razgovora sa vlasnikom stvari koje su se nalazile u nekretnini st. dužnika (nekretnine pod 2.) i njegovim odvjetnikom radi iznošenja tih stvari iz nekretnine.
- prikupljanje podataka o eventualnom iznajmljivanju prostora za smještaj tih stvari i cijenama
- prikupljanje podataka o cijeni preseljenja stvari
- obavila nekoliko telefonskih razgovora sa predstavnikom stanara radi sigurnog iznošenja stvari i uklanjanja uređaja iz nekretnine opisane pod 2.
- uputila dopise "Upravitelju" d.o.o., Elektri, Vodovodu i kanalizaciji , Gradu Splitu, Čistoći i

- dr. radi utvrđivanja dugovanja stečajnog dužnika za nekretninu opisanu pod 2.
- sastavila ugovor o djelu sa osobom koja je obavljala kontrolu nekretnina pod 2. i pokazivala te nekretnine zainteresiranim osobama
  - putovala ukupno sedam puta u Split radi kontrole i rješavanja nastalih problema u nekretninama opisanim pod 1. i 2. - i primopredaja
  - sastavila zapisnik o neuspjeloj primopredaji za nekretnine pod 1.
  - sastavila zapisnik o primopredaji sa Merkur osiguranjem d.d. pri njegovom izlasku iz nekretnine pod 1.
  - sastavila primopredajne zapisnike sa novim vlasnicima nekretnina pod 1. i 2.
  - napisala račune i dostavila ih novim vlasnicima
  - napisala podneske Sudu kojima sam izvjestila o primopredajama nekretnina
  - nakon unovčenja nekretnina pod 1. i 2., sačinila obračun troškova stvarno nastalih u skladu sa čl.254. st.3 SZ-a
  - angažirala vještaka za procjenu nekretnine opisane pod 3.
  - otputovala u Jadranovo radi pregleda nekretnine opisane pod 3.
  - uputila četiri dopisa (putem e-maila) Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša u Crikvenici radi dobivanja podataka da li je za nekretninu opisanu pod 3. izdan akt kojim se odobrava građenje
  - napisala podnesak i zajedno sa nalazom vještaka dostavila Sudu s prijedlogom da se odredi ročište za utvrđivanje vrijednosti nekretnina i donese zaključak o prodaji (za nekretnine pod 3.)
  - popunila obrazac Zahtjeva za prodaju nekretnine u stečajnom postupku i predala ga FINA-i. (za nekretnine pod 3.)
  - napisala podnesak i izvjestila sud o predaji Zahtjeva za prodaju nekretnine u stečajnom postupku FINA-i (za nekretnine pod 3.)
  - nakon unovčenja nekretnina pod 3., sačinila daljnji obračun troškova stvarno nastalih u skladu sa čl.254. st.3. SZ-a
  - obavila niz telefonskih razgovora i dostavila niz e-mail poruka zainteresiranim osobama radi davanja dodatnih informacija o nekretninama koje su se prodavale putem dražbi.
  - ispunila tri obrasca Zahtjeva za povrat novčanih sredstava u provedbi ovrhe na nekretninama i pokretninama(naknade) i predala ih FINA-i
  - zatražila od Centra za vozila Hrvatske procjenu za vozilo marke ALFA ROMEO 147 1.9 JTD
  - odjavila navedeno vozilo
  - objavila sedam oglasa za prikupljanje ponuda
  - angažirala šlep službu radi premještanja vozila
  - uputila dopis ŽDO-u Karlovac s prijedlogom za daljnje unovčenje vozila
  - nakon prihvaćanja pristigle ponude i uplate kupoprodajne cijene, sastavila kupoprodajni ugovor za vozilo i izdala račun
  - nakon unovčenja vozila sačinila obračun troškova stvarno nastalih u skladu sa čl.254. st.3 SZ-a i podneskom predložila ročište za diobu kupovnine
  - izvršila isplatu razlučnog vjerovnika u skladu sa rješenjem o namirenju
  - napisala podnesak Sudu i izvjestila o izvršenoj isplati
  - proučila detaljno spis P-276/2024 (ranija oznaka P-63/2021)
  - napisala podnesak u kojem sam izvjestila Sud i vjerovnike o parničnom postupku br. P-276/2024 i predložila skupštinu vjerovnika
  - napisala podnesak Trgovačkom sudu u Splitu kojim sam u skladu sa odlukom vjerovnika

- povukla tužbu i odrekla se tužbenog zahtjeva
- sastavila i dostavila Sudu ukupno osam Izvješća o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase
  - nakon ovog podneska, napisat ću deveto Izvješće o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase,
  - napisati podnesak kojim ću odgovoriti na podnesak tuženika u parničnom postupku br. P-276/24. - pred Trgovačkim sudom u Splitu
  - napisati podnesak kojim ću obavijestiti Sud o dostavljenom podnesku u postupku br. P- 276/24
  - sastaviti diobni popis i završno izvješće sa završnim računom
  - nakon završnog ročišta, izvršit ću isplate u skladu sa završnim računom
  - nakon zaključenja stečajnog postupka, uputit ću zahtjev Podravskoj banci za zatvaranje računa stečajnog dužnika uz napomene:
    - da eventualno preostala sredstva pri zatvaranju računa uplate na račun Trgovačkog suda u Zagrebu br. HR9223900011300000460, model HR00, poziv na broj 2001-154421.
    - da sva eventualno prispjela sredstva na taj račun nakon njegovog zatvaranja, usmjere na račun Trgovačkog suda u Zagrebu br. HR9223900011300000460, model 02-154421.
  - napisati podnesak kojim ću obavijestiti Sud o zatvaranju računa

U prvom dijelu podneska navela sam da je sva imovina stečajnog dužnika unovčena pa je njenim unovčenjem te davanjem u zakup nekretnina opisanih pod toč. 1., ostvaren ukupan iznos od 2.099.836,60 EUR

U skladu sa Uredbom o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 105/2015), nagrada se obračunava na slijedeći način:

vrijednost unovčene stečajne mase (kn)	primjenjeni koeficijent	unovčena stečajna masa (kn)	nagrada bruto (kn)
do 100.000,00	16 %	100.000,00	16.000,00
od 100.000,01 do 300.000,00	12 %	199.999,99	23.999,99
od 300.000,01 do 500.000,00	10 %	199.999,99	19.999,99
od 500.000,01 do 1.000.000,00	8 %	499.999,99	39.999,99
od 1.000.000,01 do 5.000.000,00	7 %	3.999.999,99	279.999,99
od 5.000.000,01 do 10.000.000,00	6 %	4.999.999,99	299.999,99
od 10.000.000,01 do 12.000.000,00	5 %	1.999.999,99	99.999,99
Iznad 12.000.000,01	1 %	3.821.218,86	38.212,19

Prema vrijednosti unovčene stečajne mase, u skladu sa primjenjenim koeficijentom proizlazi da bi nagrada stečajnog upravitelja bila 108.595,41 EUR, no Uredba o kriterijima i načinu

obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima u čl. 6. određuje da nagrada stečajnom upravitelju iznosi najviše s osnove vrijednosti unovčene stečajne mase, 630.000,00 kuna. Tome se dodaje iznos od 7,5 % na ime zdravstvenog osiguranja, pa je to iznos od **89.886,52 EUR** (677.250,00 HRK).

Stoga predlažem da mi Sud odredi nagradu u bruto iznosu od 89.886,52 EUR

Zagreb, 10.11.2024.

Stečajna upraviteljica  
Ana Šakić