

**STEČAJNA UPRAVITELJICA****MARIJANA SABLJIĆ**

Ulica grada Chicaga 18, 10000 Zagreb

Gsm: +385 99 6971 399

e-mail: marijana@odvjetnica-sabljić.hr

U Zagrebu, 19. rujna 2023. 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

I. U rubriciranom predmetu sukladno čl. 254. Stečajnog zakona dostavljam obračun troškova te prijedlog diobe kupovnine postignute unovčenjem nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika na I. elektroničkoj javnoj dražbi i to nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Crikvenici, zemljišnoknjižni odjel Crikvenica, zk.ul. 1619 k.o. Sv. Jakov:

Suvlasnički dio	Etaža	Opis suvlasničkog dijela	Kupac	Iznos najviše ponude u nadmetanju (€)
53/1000	E-1	pomoćni prostor br. 1 u podrumu koji se sastoji od hoby sale sveukupne površine 20,00 m2	Marko Anžin OIB 80108103862, Gerbičeva ulica 23, Ljubljana, Slovenija	16.283,25
71/1000	E-2	prostor br. 2 u podrumu koji se sastoji od kotlovnice i vešeraja sveukupne površine 27,05 m2	Nikola Kovačević OIB 59876918774, Dragutina Rakovca 56, Bukovlje	12.432,75
159/1000	E-3	pomoćni prostor br. 3 u podrumu koji se sastoji od vinoteke i konobe sveukupne površine 60,72 m2	T i N MOTO d.o.o. OIB 51504801464, Babinac II 9, Slavonski Brod	75.199,75
115/1000	E-4	poslovni prostor u prizemlju koji se sastoji od pripreme, prodaje, rashladne komore 1 i 2 i WC-a, sveukupne površine 43,81 m2	Nikola Kovačević OIB 59876918774, Dragutina Rakovca 56, Bukovlje	75.378,75

Suvlasnički dio	Etaža	Opis suvlasničkog dijela	Kupac	Iznos najviše ponude u nadmetanju (€)
169/1000	E-5	stan br. 1 u prizemlju koji se sastoji od dva hodnika, kuhinje, blagavaone s dnevnim boravkom, dvije sobe, kupaone s WC-om i izbe ukupne površine 59,33 m <sup>2</sup> sa pripadkom terasa površine 5,02 m <sup>2</sup> i stepenice površine 0,23 m <sup>2</sup> , sveukupna površina stana br. 1 s pripadcima iznosi 64,58 m <sup>2</sup>	Karmen Novak Hren OIB 92721651999, Kompolje 1 c, 1312 Videm - Dobrepolje, Slovenija	130.477,25
132/1000	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>	Mijo Opačak, OIB 21261981979, Slavka Pokaza 4, Slavonski Brod	101.713,00
81/1000	E-7	stan br. 3 na I katu koji se sastoji od hodnika, kuhinje i blagavaone s dnevnim boravkom, sobe, kupaone s WC-om i dvije lođe sveukupne površine 30,66 m <sup>2</sup>	Marko Barišić, OIB 15316463788, Kosovela 3, Rijeka	63.085,25
72/1000	E-8	stan br. 4 na I katu koji se sastoji od hodnika, kuhinje i blagavaone s dnevnim boravkom, sobe, kupaone s WC-om i balkona sveukupne površine 27,59 m <sup>2</sup>	Josip Martinović OIB 94610310811, Petrovaradinska Ulica 1 D, Zagreb	56.673,00
88/1000	E-9	stan br. 5 na mansardi koji se sastoji od hodnika, kuhinje i blagavaone s dnevnim boravkom, sobe, kupaone s WC-om i dvije lođe sveukupne površine 30,66 m <sup>2</sup> sa pripadkom spremište na mansardi površine 2,94 m <sup>2</sup> , sveukupna površina stana br. 5 iznosi 33,60 m <sup>2</sup>	Mihael Mustać OIB 10902005544, Vladimira Nazora 6, 40326 Sveta Marija	60.392,00
60/1000	E-10	stan br. 6 na mansardi koji se sastoji od hodnika, kuhinje i blagavaone s dnevnim boravkom, sobe, kupaone s WC-om i terase sveukupne površine 22,72 m <sup>2</sup>	Matej Štorga OIB 08009238369, Zdihovska ulica 6, Zagreb	42.790,00
<b>UKUPNO</b>				<b>634.425,00</b>

Rješenjima od 31. kolovoza 2023. godine predmetne nekretnine su dosuđene naznačenim kupcima, koji su pozvani na uplatu kupovnine u roku od 30 dana računajući od pravomoćnosti rješenja o dosudi.

Iako na dan podnošenja ovoga prijedloga nije dospjela obveza kupaca na polaganje kupovnine, poštujući rok propisan odredbom iz čl. 254. SZ-a koja propisuje da je stečajni upravitelj dužan dostaviti sudu obračun troškova unovčenja predmeta na kojem postoji razlučno pravo u roku od osam dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi, to se isti dostavlja radi poštivanja propisanoga roka.

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

Temeljem sporazuma o osiguranju potraživanja zasnivanjem založnog prava na nekretnini od dana 23. prosinca 2013. godine, ugovora o ustupu tražbine od 25. studenog 2021.

godine i tabularnog očitovanja za prijenos založnog prava od 24. studenog 2021. godine, na predmetnim nekretninama je uknjiženo pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 350.684,93 EUR 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.

Na dan dostave ovoga podneska, 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.

Prilog: Analitika dugovanja po zajmovima broj 9313700009 i 9313700006

## II. Stečajnu masu sačinjavaju sljedeće nekretnine:

a.) k.č.br. 2133/2, oznake zemljišta "kuća br. 1C", površine 233 m<sup>2</sup>, "dvorište" površine 1328 m<sup>2</sup>, ukupno 1561 m<sup>2</sup>, i k.č.br. 2133/3, oznake zemljišta "oranica Bijenik", površine 39 m<sup>2</sup>, odnosno sveukupne površine 1600 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 6383 k.o. Šestine, koja se unovčava pred naslovnim sudom u postupku Ovr-193/2018 na II. elektroničkoj javnoj dražbi. Trenutačna cijena predmeta prodaje iznosi 283.825,35 €, evidentirano je 5 uplatitelja jamčevine, početak nadmetanja je od 20. rujna u 10:00:00 h, a završetak 4. listopada 2023. u 9:59:59 h;

b.) suvlasnički dijelovi nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Crikvenici, zemljišnoknjižni odjel Crikvenica, zk.ul. 1619 k.o. Sv. Jakov:

- 53/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), pomoćni prostor br. 1 u podrumu koji se sastoji od hoby sale sveukupne površine 20,00 m<sup>2</sup>
- 71/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), prostor br. 2 u podrumu koji se sastoji od kotlovnice i vešeraja sveukupne površine 27,05 m<sup>2</sup>
- 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>
- 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>
- 169/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E- 5), stan br. 1 u prizemlju koji se sastoji od dva hodnika, kuhinje, blagavaone s dnevnim boravkom, dvije sobe, kupaone s WC-om i izbe ukupne površine 59,33 m<sup>2</sup> sa pripadkom terasa površine 5,02 m<sup>2</sup> i stepenice površine 0,23 m<sup>2</sup>, sveukupna površina stana br. 1 s pripadcima iznosi 64,58 m<sup>2</sup>
- 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>
- 81/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7), stan br. 3 na I katu koji se sastoji od hodnika, kuhinje i blagavaone s dnevnim boravkom, sobe, kupaone s WC-om i dvije lođe sveukupne površine 30,66 m<sup>2</sup>
- 72/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8), stan br. 4 na I katu koji se sastoji od hodnika, kuhinje i blagavaone s dnevnim boravkom, sobe, kupaone s WC-om i balkona sveukupne površine 27,59 m<sup>2</sup>
- 88/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9), stan br. 5 na mansardi koji se sastoji od hodnika, kuhinje i blagavaone s dnevnim boravkom, sobe, kupaone s WC-om i dvije lođe sveukupne površine 30,66 m<sup>2</sup> sa pripadkom spremište na mansardi površine 2,94 m<sup>2</sup>
- 60/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10), stan br. 6 na mansardi koji se sastoji od hodnika, kuhinje i blagavaone s dnevnim boravkom, sobe, kupaone s WC-om i terase sveukupne površine 22,72 m<sup>2</sup>

Provedenim elektroničkim javnim dražbama su nekretnine upisane u zk.ul. 1619 k.o. Sv. Jakov unovčene u stečajnom postupku za sveukupni iznos od 634.425,00 € / 4.780.075,17 kn.

Kako je neizvjestan ishod elektroničke javne dražbe radi prodaje nekretnine upisane u zk.ul. 6383 k.o Šestine, kao i uvažavajući sudsku praksu glede diobe kupovnine ostvarene u ovršnom postupku, prilikom obračuna troškova unovčenja nekretnina na kojima postoji razlučno pravo se do drugačije odluke vjerovnika ne uzima u obzir udio navedene nekretnine u ukupnoj stečajnoj masi.

Stoga, prilikom obračun troškova unovčenja se utvrđuje udio u stečajnoj masi za suvlasničke dijelove nekretnine upisane u zk.ul. 1619 k.o. Sv. Jakov i to:

Suvlasnički dio	Opis suvlasničkog dijela	Iznos najviše ponude u nadmetanju (€)	Udio u stečajnoj masi (%)
53/1000 (E-1)	pomoćni prostor br. 1 u podrumu koji se sastoji od hoby sale sveukupne površine 20,00 m2	16.283,25	2,57
71/1000 (E-2)	prostor br. 2 u podrumu koji se sastoji od kotlovnice i vešeraja sveukupne površine 27,05 m2	12.432,75	1,97
159/1000 (E-3)	pomoćni prostor br. 3 u podrumu koji se sastoji od vinoteke i konobe sveukupne površine 60,72 m2	75.199,75	11,85
115/1000 (E-4)	poslovni prostor u prizemlju koji se sastoji od pripreme, prodaje, rashladne komore 1 i 2 i WC-a, sveukupne površine 43,81 m2	75.378,75	11,88
169/1000 (E-5)	stan br. 1 u prizemlju koji se sastoji od dva hodnika, kuhinje, blagavaone s dnevnim boravkom, dvije sobe, kupaone s WC-om i izbe ukupne površine 59,33 m2 sa pripadkom terasa površine 5,02 m2 i stepenice površine 0,23 m2, sveukupna površina stana br. 1 s pripadcima iznosi 64,58 m2	130.477,25	20,57
132/1000 (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 m2	101.713,00	16,03
81/1000 (E-7)	stan br. 3 na I katu koji se sastoji od hodnika, kuhinje i blagavaone s dnevnim boravkom, sobe, kupaone s WC-om i dvije lođe sveukupne površine 30,66 m2	63.085,25	9,94
72/1000 (E-8)	stan br. 4 na I katu koji se sastoji od hodnika, kuhinje i blagavaone s dnevnim boravkom, sobe, kupaone s WC-om i balkona sveukupne površine 27,59 m2	56.673,00	8,93
88/1000 (E-9)	stan br. 5 na mansardi koji se sastoji od hodnika, kuhinje i blagavaone s dnevnim boravkom, sobe, kupaone s WC-om i dvije lođe sveukupne površine 30,66 m2 sa pripadkom spremište na manasrdi površine 2,94 m2, sveukupna površina stana br. 5 iznosi 33,60 m2	60.392,00	9,52

Suvlasnički dio	Opis suvlasničkog dijela	Iznos najviše ponude u nadmetanju (€)	Udio u stečajnoj masi (%)
60/1000 (E-10)	stan br. 6 na mansardi koji se sastoji od hodnika, kuhinje i blagavaone s dnevnim boravkom, sobe, kupaone s WC-om i terase sveukupne površine 22,72 m <sup>2</sup>	42.790,00	6,74
<b>UKUPNO</b>		<b>634.425,00</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 utška, odnosno:

- 5% od 634.425 €/ 4.780.075,17 kn predstavlja iznos od **31.721,25 €**.

Međutim, trošak unovčenja premašuje paušalni iznos sukladno nižem obračunu.

- trošak Financijske agencije za provedbu e-dražbe 331,85 €
- poštarina i otprema zahtjeva za prodaju nekretnine 22,00 €

odnosno sveukupno **353.85 €**.

Pored navedenih izdataka, u nastavku iznosim popis i analizu stvarno nastalih troškova i ostale obveze stečajne mase prema čl. 254. Stečajnog zakona u odnosu na unovčene nekretnine:

1. iznos od 995,52 € za usluge knjigovodstvenog servisa
2. trošak izrade pečata 19,91 €
3. sudska pristojba za prijedlog za uknjižbu prava vlasništva 3,39 €
4. naknade banci za otvaranje i vođenje računa do zaključenja stečajnog postupka 500,00 €
5. troškovi poštarine i otpreme 5,72 €
6. Naknada objavu za GFI 30,53 €
7. Sudska pristojba za zaključenje stečajnog postupka 265,46 €
8. iznos od 52.020,79 € po osnovi troškova nagrade stečajnom upravitelju
9. trošak putovanja na relaciji Zagreb - Jadranovo 47,40 € (316 km x 0,15 €) sukladno objavljenoj Visini naknade troškova prijevoza po prijađenom kilometru od 30. svibnja 2023. godine koju objavljuje Ministarstvo rada, mirovinskog sustava, obitelji i socijalne politike.

odnosno ukupno **53.888,72 €**.

Dakle ukupni stvarno nastali troškovi unovčenja prema čl. 254. Stečajnog zakona iznose **353.85 €** + opći troškovi u iznosu od **53.888,72 €**, odnosno sveukupno troškovi prema čl. 254 iznose **54.242,57 €**.

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 634.425,00 € / 4.780.075,17 kn				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	634.425,00 €	7	35.119,15 €
UKUPNO:					48.391,43 €

Bruto nagrada stečajnog upravitelja iznosi 48.391,43 €, doprinosi na isplatu bruto nagrade iznose 7,5 %, odnosno 3.629,36 € i terete troškove stečajnog postupka, tako da ukupni trošak nagrade stečajnog upravitelja iznosi 52.020,79 €.

V. Uvažavajući naprijed navedene troškove unovčenja, u nastavku iznosim prikaz troškova unovčenja nekretnina upisanih u zk.ul. 1619 k.o. Sv. Jakov s obzirom na udio pojedine nekretnine u stečajnoj masi:

Suvlasnički dio	Iznos kupovnine (€)	Uplatni PNB	Troškovi unovčenja (€)	Udio u stečajnoj masi (%)	Razmjerni iznos za namirenje troškova unovčenja (€)
53/1000 (E-1)	16.283,25	429376	54.242,57	2,57	1.394,03
71/1000 (E-2)	12.432,75	429350	54.242,57	1,97	1.068,58
159/1000 (E-3)	75.199,75	429341	54.242,57	11,85	6.427,74
115/1000 (E-4)	75.378,75	429325	54.242,57	11,88	6.444,02
169/1000 (E-5)	130.477,25	429333	54.242,57	20,57	11.157,70
132/1000 (E-6)	101.713,00	429392	54.242,57	16,03	8.695,08
81/1000 (E-7)	63.085,25	429317	54.242,57	9,94	5.391,71
72/1000 (E-8)	56.673,00	429384	54.242,57	8,93	4.843,87
88/1000 (E-9)	60.392,00	429368	54.242,57	9,52	5.163,89
60/1000 (E-10)	42.790,00	429406	54.242,57	6,74	3.655,95
<b>UKUPNO</b>	<b>634.425,00</b>		<b>54.242,57</b>	<b>100 %</b>	<b>54.242,57</b>

VI. Slijedom naprijed navedenog, predlaže se sudu donošenje rješenja o namirenju na način da se iz kupovnine od 634.425,00 € ostvarene prodajom nekretnina na kojima postoji razlučno pravo:

a.) namire troškovi stečajnog postupka uplatom iznosa od **54.242,57 €** na račun stečajnog dužnika

b.) preostali iznos od **580.182,43 €** za korist razlučnog vjerovnika EXACTO EVENTUM d.o.o., OIB: 77069993743, Ulica Ivice Lovinčića 15, 10360 Sesvete.

---

stečajna upraviteljica  
Marijana Sablić