

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Amruševa 2/II
10 000 Zagreb
Stečajni sudac:
gđa. Jasminka Gadža

U Zagrebu, 11. srpnja 2021.

29. St-1037/2018

PREDMET: PRIJEDLOG UNOVČENJA ZA DUŽNIKA STEČAJNA MASA IZA DVORAC d.o.o., Pirovec gornji 24, 10 000 Zagreb, OIB 16030305694 – DOPUNA I IZMJENA PRIJEDLOGA od 25. lipnja 2021. godine

A) DJELOMIČNA DIOBA PRVI VIŠI ISPLATNI RED – prihod ostvaren po osnovu zakupa dijela poslovnog prostora

B) ODVOJENO NAMIRENJE RAZLUČNOG VJEROVNIKA – po osnovu prihoda ostvarenog prodajom nekretnina – ostvarene kupovnine

U stečajnom postupku nad dužnikom **STEČAJNA MASA IZA DVORAC d.o.o., Pirovec gornji 24, 10 000 Zagreb, OIB 16030305694**, prodana je i unovčena poznata imovina dužnika u prvom dražbovnom krugu i to za iznos od 2.564.500,00 kuna, što je za 10.000,00 kuna više od minimalne predviđene cijene u prvom dražbovnom krugu.

Tijekom stečajnog postupka dužnik je davao u zakup dio poslovnog prostora, te po osnovu zakupa ostvario prihod zaključno sa 08. srpnja 2021. iznosi 104.355 kuna.

Dana 06. srpnja 2021. godine Trgovački sud u Zagrebu donio je Zaključak kojim se nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika, detaljno opisana u izvještajima stečajnog upravitelja, predaje kupcu.

Dana 08. srpnja 2021. godine u skladu sa Zaključkom Trgovačkog suda u Zagrebu nekretnina je predana u posjed kupcu, izvršen je detaljan obilazak objekta, te je potpisan primopredajni zapisnik u kojem se konstatira da je nekretnina predana u posjed kupcu, te da nema otvorenih pitanja između kupca i dužnika, te da će kupac sa 09. srpnja 2021. godine režijske troškove prenijeti na svoje ime i snositi daljnje troškove.

Istog dana 08. srpnja 2021. godine potpisan je i Raskid ugovora o Zakupu kojim se konstatira da nema otvorenih pitanja i potraživanja između zakupoprimalca i zakupodavca.

Zakupcu je predana faktura za srpanj i to samo za period od 01. srpnja do 08. srpnja 2021. godine, te je zakupoprimalac dana 09. srpnja 2021. podmirio i zadnju obavezu koja se odnosi samo na početak srpnja 2021. godine (01-08 srpnja 2021. godine) u iznosu od 1.755,00 kuna.

Iz gore navedenog proizlazi da je unovčena sva imovina stečajnog dužnika, te se ne očekuje daljnje unovčenje, obzirom da je prodana jedina poznata imovina dužnika, otkazan i naplaćen zakup, te niže dostavljen izračun predstavlja izračun baziran na ostvarenim prihodima.

U nastavku se dostavlja Pregled prihoda i rashoda od otvaranja stečajnog postupka, do raspodjele sredstava u iznosu od 2.668.855 kuna.

Ukupan iznos od 2.668.855 kuna sastoji se od prihoda kako slijedi:

- a) Prihod ostvaren na temelju zakupa dijela prostora u iznosu od 104.355,00 kuna zaključno sa 08. srpnja 2021. godine.
- b) Prihod ostvaren na temelju prodaje jedine poznate imovine dužnika, te ostvarene kupovnine od 2.564.500,00 kuna.

Na temelju dva ZK izvotka ZK broj 3880 i ZK 3881 utvrđeno je fiducijarno vlasništvo upisano u korist H-ABDUCO d.o.o. OIB 13667298928, Slavonska avenija 6/A, Zagreb.

Naglašava se da se stečajni postupak vodio radi unovčenja jedine poznate imovine stečajnog dužnika, nekretnine upisane u ZK uložak broj 3880, dvorište, površine 1261 m² i ZK uložak br 3881 dvorište i gospodarska zgrada na adresi Ul. Dr. Vlatka Mačeka, površine 2520 m² k.o. 313181 KARLOVAC II.

Predmetna nekretnina detaljno je prezentirana u periodičnim Izvještajima stečajnog upravitelja o stanju stečajne mase, a koja su uredno objavljena na e oglasnoj ploči Suda.

Tijekom samog postupka, u svrhu barem djelomičnog pokrića vrlo visokih troškova same nekretnine, dio poslovnog prostora je dan u zakup, te se na temelju navedenog unovčenja u iznosu od 104.355,00 kuna zaključno sa 08. srpnja 2021. godine veže dio troškova kojih ne bi bilo u slučaju da se dio nekretnine nije dao u zakup.

Detaljna razrada i raspodjela troškova koji terete zakup i prodaju nekretnina nalazi se u tabeli 4 i 6 ovog prijedloga.

Drugih unovčenja nije bilo niti se očekuju, te stoga svi troškovi samog stečajnog postupka padaju na teret troškova zakupa i troškova unovčenja imovine dužnika, bez iznimke.

Napominje se da u slučaju da dužnik nije bio vlasnik predmetne nekretnine stečajni postupak ne bi se niti provodio sukladno odredbi čl. 132. SZ-a stavak 1, te ne bi bilo troškova stečajnog postupka, ali niti unovčenja ostvarenog zakupom dijela poslovnog prostora.

Nakon davanja suglasnosti stečajnog sudca na provedbu djelomične diobe, kao i djelomičnog namirenja razlučnog vjerovnika iz kupovnine pristupiti će se izradi završnog računa čime će se ispunili svi preduvjeti za određivanje datuma i održavanje završnog ročišta na kojem bi se donijela odluka o zaključenju stečajnog postupka.

U svrhu prezentacije ukupnih prihoda i rashoda, te određivanja svih potrebnih parametara vezanih za provedbu djelomične diobe, kao i djelomičnog namirenja razlučnog vjerovnika u nastavku se dostavlja Pregled prihoda i rashoda od otvaranja stečajnog postupka, do raspodjele iznosa ostvarenog zakupom, kao i kupovnine u ukupnom iznosu od 2.668.855,00 kuna kako slijedi:

I. RAČUN PRIHODA I RASHODA**Tabela 1**

Račun prihoda i rashoda			
Ukupni prihodi	Iznos u kn	Ukupni rashodi koji terete stečajni postupak	Iznos u kn
Početno stanje	00,00	Naknada Fini – elektronička javna dražba	2.800,00
Uplata sudskog depozita Trgovački sud Zagreb	00,00	Ukupni trošak isplatitelja (Bruto II) za nagradu stečajnom upravitelju	233.081,34
		Putni troškovi stečajnog upravitelja (neto 2.178,00 kn, bruto II 3.405,11 kn)	3.405,11
		Knjigovodstvene usluge ukupno zaključno sa 30. lipnja 2021. 14.600 kn + PDV	18.250,00
		Komunalna naknada GRAD KARLOVAC ukupno sa 08.07.2021.	126.629,78
		Troškovi režija (struja, voda) vezani uz zakup zaključno sa 08.07.2021. (djelomično procjena, čeka se obračun)	11.700,00
Ukupno prihod od zakupa do 08.07.2021.	** 104.355,00	Materijalni troškovi, uredski materijal, trošak oglašavanja, pošte, telefona, naknade banke, fotokopiranja i dr. troškovi, djelomično pokriće troškova ureda stečajnog upravitelja, režijski troškovi, troškovi arhiviranja i dr. troškovi koji terete stečajni postupak	7.400,00
Ukupno prihod od prodaje nekretnine	** 2.564.500,00	Troškovi do završetka stečaja (naknada banke, trošak vođenja i zatvaranja računa, telefona, knjigovodstvenih usluga, režijskih troškova ureda i dr. troškovi stečajnog postupka do završetka stečaja.	4.000,00
		Ukupno troškovi	407.266,23
		Preostali iznos za :	2.261.588,77
		a) Djelomičnu dioba I viši isplatni red*	35.240,98
		b) Namirenje Razlučnog vjerovnika *	2.226.347,79
UKUPNO PRIHOD	2.668.855,00	UKUPNO RASHODI	2.668.855,00

*Alokacija troškova, te iznos predviđen djelomičnom diobom, kao i djelomičnim namirenjem razlučnog vjerovnika detaljno je prezentiran tabelama 4,5 i 6,7 ovog podneska.

**** izračun je rađen na bazi primljene zadnje uplate zakupa za period od 01-08 srpnja 2021 u iznosu 1.755,00 kuna, ukupno 104.355,00 kuna po osnovu zakupa i kupovnine u iznosu od 2.564.500,00 kuna.**

VAŽNA NAPOMENA: Nekretnina je predana u posjed dana 08. srpnja 2021. godine, te se stoga dio prihoda i troškova smanjuje, obzirom da je prethodna kalkulacija rađena na bazi primopredaje nekretnine sa 31. srpnja 2021. godine.

U nastavku se dostavlja dopuna gore navedene tabele sa detaljnom razradom 1 a) Izračun nagrade stečajnog upravitelja i to kako slijedi:

a) Izračun Nagrade stečajnog upravitelja u skladu sa Uredbom čl. 7

Tabela 2 a)

Ukupni primici u kn	6.045.282,33 kn	Razredi	Nagrada stečajnom upravitelju (bruto I)
do 100000	16%	100.000,00	16.000,00
od 100.000,01-300.000,00	12%	199.999,99	24.000,00
od 300.000,01 do 500.000,00	10%	199.999,99	20.000,00
od 500.000,01 do 1.000.000,00	8%	499.999,99	40.000,00
od 1.000.000,01 do 2.668.855,00	7%	1.668.855,00	116.819,85
UKUPNO:		2.673.900,00	216.819,85

Obzirom da iznos 216.819,85 kuna predstavlja bruto I iznos, ukupan trošak isplatitelja iznosi 233.081,34 kune, što predstavlja iznos bruto II što se vidi iz niže dostavljenog obračuna kako slijedi:

Izračun drugog dohotka za ostvarenu nagradu

Opis	Stopa	Iznos
Bruto iznos čl. 7 Uredbe		216.819,85 kn
Mirovinsko 1. stup	7,50%	16.261,49 kn
Mirovinsko 2. stup	2,50%	5.420,50 kn
Dohodak		195.137,86 kn
Porez	20,00%	39.027,57 kn
Prirez	18,00%	7.024,96 kn
Ukupno porez i prirez		46.052,53 kn
Neto dohodak		149.085,33 kn
Doprinos za zdravstveno	7,50%	16.261,49 kn
Ukupni trošak isplatitelja		233.081,34 kn

b) Pregled putnih naloga :

Tabela 2b)

Godina.	Putni nalog datum i relacija , kratak opis	Iznos troška
2019/09	01.10.2019. Zagreb – Karlovac. Posjeta lokaciji i utvrđivanje statusa i stanja nekretnine u vlasništvu dužnika.	474,00
2020/05	20.02.2020. Zagreb – Karlovac. Obilazak nekretnine i dogovor sa zakupoprimcem glede detalja ugovora o zakupu .	342,00
2020/04	13.10.2020. Zagreb – Karlovac. Posjeta radi utvrđivanja stanja nekretnine prouzročenog kišom i nevremenom, te analiza u svrhu sanacije krova i sprečavanja propadanja nekretnine.	346,00
2020/05	10.11.2020.- Zagreb – Karlovac. Posjeta u svrhu utvrđivanja stvarne tržišne vrijednosti nekretnine radi izrade nove procijene nekretnine	336,00
2021/04	09.04.2021. Zagreb – Karlovac Razgledavanje nekretnine od strane potencijalnih kupaca	338,00
2021/07	08.07.2021. izvršena je primopredaja prodanog objekta kupcu, te je raskinut ugovor o Zakupu sa zakupoprimcem	342,00
	Ukupno izdaci	2.178,00

Obzirom da iznos od 2.178,00 predstavlja stvarni trošak na koji stečajni upravitelj ima pravo u skladu sa Člankom 94. stavak 1 Stečajnog zakona, iz čega proizlazi ukupni trošak isplatitelja u iznosu od 3.405,11 kuna, niže se dostavlja izračun (razrada) drugog dohotka kako slijedi:

Izračun drugog dohotka za troškove puta stečajnog upravitelja- razrada izračuna

Opis	Stopa	Iznos
Bruto iznos		2.850,78 kn
Mirovinsko 1. stup	7,50%	237,57 kn
Mirovinsko 2. stup	2,50%	79,19 kn
Dohodak		
Porezna osnovica		2.850,78 kn
Porez	20,00%	570,15 kn
Prirez	18,00%	102,63 kn
Ukupno porez i prirez		672,78 kn
Neto – stvarni trošak		2.178,00kn
Doprinos za zdravstveno	7,50%	237,57 kn
Ukupni trošak isplatitelja		3.405,11 kn

c) Pregled troškova knjigovodstvenih usluga

Knjigovodstveni troškovi ugovoreni su u minimalnom paušalnom iznosu od 500 kuna/mjesečno + PDV, kao i izrada godišnjih izvještaja u iznosu od 1.200 kuna + PDV po godišnjem izvještaju.

Niže se dostavlja pregled knjigovodstvenih troškova nastalih od otvaranja stečajnog postupka zaključno sa 31. lipnja 2021. godine kako slijedi:

Tabela 3

Razdoblje nastanka troška	Iznos u kn
Knjigovodstvene usluge za razdoblje 09/2019 do 12/2019 , ukupno 4 mjeseca (paušalna mjesečna naknada iznos 500 kn + PDV)	2.500,00
Knjigovodstvene usluge za razdoblje 01/2020 i 12/2020 , ukupno 12 mjeseci (paušalna mjesečna naknada iznos 500 kn + PDV)	7.500,00
Knjigovodstvene usluge za razdoblje 01/2021 i 06/2021, ukupno 12 mjeseci (mjesečna paušalna naknada iznos 500 kn+ PDV)	3.750,00
Početna bilanca i godišnji financijski izvještaji za razdoblje od 27.08.2019-31.12.2019 (1.200 kn + PDV)	1.500,00
Godišnji financijski izvještaji za razdoblje od 01.01.2020 do 31. 12. 2020. godine, (1.200 kn + PDV)	1.500,00
Godišnji financijski izvještaji za razdoblje od 01.01.2021 do zaključenja stečajnog postupka (1.200 kn + PDV), završna bilanca	1.500,00
Ukupno knjigovodstvene usluge	18.250,00

Pregled alociranih troškova po osnovu ostvarenih prihoda od zakupa, kao i ostvarene kupovnine od prodaje imovine dužnika kako slijedi:

A) Na prihod ostvaren po osnovu zakupa u iznosu od 104.355,00 kuna alociraju se troškovi direktno ostvareni danim zakupom i to kako slijedi:

Tabela 4

Red. br	Troškovi zakupa dijela posl. prostora	Koef. raspodjele	Iznos koji tereti zakup u kn	Napomena
1.	Kom. Naknada	0,27	34.190,04	Zakup se odnosi na 27% površine nekretnine, te se stoga tereti sa troškovima komunalne naknade koef. 0,27
2.	Struja	1,0	5.300,00	Iznos za struju u cijelosti tereti zakup nekretnine, obzirom da bi se u svrhu racionalizacije troškova struja isključila, procij. zaključno sa 08.07.2021.
3.	Voda	1,0	6.400,00	Iznos za vodu u cijelosti tereti zakup nekretnine, obzirom da bi se u svrhu racionalizacije troškova voda isključila, procij. zaključno sa 08.07.2021.
4.	Knjigovodstvene usluge	0,27	4.927,50	Trošak knjigovodstvenih usluga određen je koef. 0,27 obzirom da su postojale mjesečne poslovne aktivnosti dogovoren je mjesečni paušalni iznos koji razmjerno tereti dio koji se odnosi na zakup.
5.	Putni nalog		534,68	Stečajni upravitelj u svrhu dogovora ugovornih odredbi ugovora o zakupu poslovnog prostora realizirao je 1 putni trošak na relaciji Zagreb- Karlovac, ostali putni nalozi vezani su uz prodaju nekretnine
6.	FINANCIJSKA AGENCIJA	0,00	0,00	Trošak se odnosi na unovčenje imovine razlučnog vjerovnika i ne tereti prihod od zakupa
	Nagrada stečajnom upravitelju		17.761,80	Odnosi se na iznos unovčenja od 104.355,00 kuna
7.	Materijalni i drugi troškovi	0,00	00,00	Svi nastali materijalni troškovi nastali bi i da nije bilo djelomičnog zakupa, te isti terete nekretninu, a ne zakup
8.	Troškovi do završetka stečajnog postupka	0,00	00,00	Očekivani troškovi nastati će neovisno o djelomičnom zakupu, te isti terete nekretninu, a ne zakup
	UKUPNO TROŠKOVI		69.114,02	Ukupni troškovi direktno vezani uz zakup dijela poslovnog prostora.

Niže se dostavlja pregled prihoda i troškova ostvarenih po osnovu djelomičnog davanja u zakup poslovnog prostora dužnika:

Tabela 5

Pregled prihoda i troškova ostvareno po osnovu djelomičnog zakupa poslovnog prostora	Iznos u kn	Napomena
Prihod zaključno sa 08.07.2021. god	104.355,00	Cijelokupni iznos fakturiranog zakupa je plaćen.
Troškovi koji direktno terete djelomični zakup poslovnog prostora	69.114,02	Detaljno objašnjeno u Tabeli 4 ovog podneska
Razlika za diobu prvi (I) viši isplatni red	35.240,98	

B) Na prihod ostvaren prodajom nekretnina dužnika u iznosu od 2.564.500,00 kuna alociraju se slijedeći troškovi:

Tabela 6

Red. br	Troškovi koji terete nekretnine koja su predmet prodaje	Koef. raspodjele	Iznos koji tereti prodane nekretnine u kn	Napomena
1.	Kom. Naknada	0,73	92.439,74	Komunalna naknada koja tereti nekretninu u iznosu od 73% ukupnog iznosa.
2.	Struja	0,0	0,00	Iznos za struju u cijelosti tereti zakup nekretnine, obzirom da bi se u slučaju samo prodaje bez zakupa struja isključila
3.	Voda	0,0	0,00	Iznos za vodu u cijelosti tereti zakup nekretnine, obzirom da bi se u slučaju samo prodaje bez zakupa voda isključila.
4.	Knjigovodstvene usluge	0,73	13.322,50	Trošak knjigovodstvenih usluga određen je koef. 0,73 koji razmjerno tereti dio koji se odnosi na unovčenje nekretnine.

5.	Putni nalozi		2.870,43	Stečajni upravitelj u svrhu razgledavanja nekretnina, utvrđivanja vrijednosti nekretnina, uvijeta i prodaje, te prodaje u posjed nekretnina, realizirao je 5 putnih trošakova na relaciji Zagreb- Karlovac
6.	FINANCIJSKA AGENCIJA	1,00	2.800,00	Trošak se odnosi na unovčenje imovine razlučnog vjerovnika i tereti u cijelosti unovčenje nekretnine
7.	Nagrada stečajnom upravitelju		215.319,54	Odnosi se na iznos kupovnine od 2.564.500,00 kuna
8.	Materijalni i drugi troškovi	1,00	7.400,00	Svi nastali materijalni troškovi nastali bi i da nije bilo djelomičnog zakupa, te isti terete nekretninu, a ne zakup
9.	Troškovi do završetka stečajnog postupka	1,00	4.000,00	Očekivani troškovi nastati će neovisno o djelomičnom zakupu, te isti terete nekretninu, a ne zakup
	UKUPNO TROŠKOVI		338.152,21	Ukupni troškovi koji su direktno vezani na unovčenje i prodaju nekretnine stečajnog dužnika

Niže se dostavlja pregled prihoda i troškova ostvarenih po osnovu prodaje nekretnina dužnika elektroničkom javnom dražbom kako slijedi:

Tabela 7

Pregled prihoda i troškova ostvaren po osnovu unovčenja nekretnine dužnika	Iznos u kn	Napomena
Prihod ostvareno prodajom nekretnina dužnika na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi	2.564.500,00	Kupovina ostvarena prodajom nekretnina
Troškovi koji direktno terete unovčenje nekretnine dužnika	338.152,21	Troškovi unovčenja nekretnine dužnika
Razlika za namirenje razlučnog vjerovnika	2.226.347,79	

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu od 04. prosinca 2019. godine, utvrđene su tražbine kako slijedi:

I (prvi) viši isplatni red kako slijedi:

Tabela 8

R. br. Pr.	Ime, adresa/sjedište razlučnog vjerovnika	Iznos priznate tražbine u kn	Iznos za isplatu-djelomična dioba
1.	REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA, Područni ured Karlovac, OIB 18683136487 I ISPLATNI RED	197.970,33	35.240,98

II (drugi) viši isplatni red kako slijedi:

Tabela 9

R. br. Pr.	Ime, adresa/sjedište razlučnog vjerovnika	Iznos priznate tražbine u kn	Iznos za isplatu-djelomična dioba
1.	REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA, Područni ured Virovitica, Vladimira Nazora 3, Virovitica OIB 18683136487 II ISPLATNI RED	137.089,42	00,00
	H-ABDUCO d.o.o. 10 000 Zagreb, Horvatova 80 A, OIB 13667298928	32.928.357,66	2.226.347,79

Namirenje vjerovnika I (prvog) višeg isplatnog reda predviđeno je u iznosu od **35.240,98** kuna što iznosi 17,80 % .

Diobom se predviđa djelomično namirenje utvrđene tražbine prvog višeg isplatnog reda u iznosu od 35.240,98 kuna po osnovu ostvarenih prihoda na osnovu zakupa poslovnog prostora u iznosu od 104.355,00 kuna, a nakon alociranih troškova zakupa.

Razmjerno namirenje drugog (II) višeg isplatnog nije predviđeno uslijed činjenice da se iz ostvarene kupovnine u iznosu od 2.564.500,00 kuna djelolmično odvojeno namiruje razlučni vjerovnik, a nakon podmirenja troškova koji terete prodaju nekretnina.

Razlučno pravo vjerovnika proizlazi iz javnih isprava, odnosno upisano je u ZK ulošcima broj 3880 i 3881 k.o. 313181, KARLOVAC II.

Tabela 10

Ime, adresa/sjedište razlučnog vjerovnika	Iznos priznate tražbine u kn	Iznos za isplatu- djelomična dioba
H-ABDUCO d.o.o. 10 000 Zagreb, Horvatova 80 A, OIB 13667298928 RAZLUČNI VJEROVNIK – na temelju javne isprave	32.928.357,66	2.226.347,79

Odvojeno namirenje razlučnog vjerovnika u iznosu od 2.226.347,79 predviđeno je iz kupovnine ostvarene prodajom nekretnina u vlasništvu dužnika u iznosu od 2.564.500,00 kuna, a nakon podmirenja alociranih troškova unovčenja imovine, kao i troškova stečajnog postupka, što predstavlja namirenje u iznosu od 6,76 %.

U svrhu stvaranja preduvjeta za izradu završnog računa, kao i zaključenje samog stečajnog postupka, molim suglasnost za provedbu gore navedene djelomične diobe prvi viši isplatni red na osnovu prihoda ostvarenog na temelju zakupa, kao i djelomično namirenje razlučnog vjerovnika iz kupovnine ostvarene prodajom jedine poznate imovine stečajnog dužnika, a u skladu sa tebelarnim prikazom Prihoda i Rashoda.

Obzirom da je unovčena sva poznata imovina dužnika nakon provedbe djelomične diobe i djelomičnog namirenja razlučnog vjerovnika, stečajni upravitelj će predložiti obustavu i zaključenje stečajnog postupka nad dužnikom, bez obzira što nije izvršeno namirenje vjerovnika u cijelosti, obzirom da dužnik ne raspolaže dostatnim sredstvima za daljnje vođenje stečajnog postupka, te stečajna masa nije dostatna ni za namirenje troškova i budućih troškova stečajnog postupka, a sukladno Članku 293. Stavak 1 Stečajnog zakona.

Niže se dostavlja IBAN broj računa dužnika Stečajna masa iza DVORAC d.o.o. u stečaju kod OTP BANKE :

IBAN HR4224070001100183870

Stečajni upravitelj:

mr. oec Vidonija Miletić Plukavec

mr. oec. Vidonija Miletić Plukavec, stečajni upravitelj,
Pirovec gornji 24, 10 000 Zagreb
kontakt: tel/fax 01/4637-405, mob: 098/440-499
e-mail: vidonija.miletic-plukavec@zg.t-com