

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

Ulica grada Chicaga 18, 10000 Zagreb

Gsm: +385 99 6971 399

e-mail: marijana@odvjetnica-sabljić.hr

U Zagrebu, 2. studenog 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

stečajnog upravitelja

I. U rubriciranom predmetu predlaže se zakazivanje ročišta za diobu kupovnine kako bi se stekli uvjeti za donošenje rješenja o namirenju sukladno čl. 248. st. 2. Stečajnog zakona.

II. Kako je nakon rješenja o dosudi izostala uplata kupovnine za tri nekretnine te je neizvjestan ishod njihova unovčenja, nastavno na prijedlog diobe podnesen u roku propisanom odredbama SZ-a, izostanak uplate kupovnine dalo je opravdan razlog za ispravak ranije dostavljenog prijedloga diobe.

III. S obzirom da su rješenja o dosudi za niže opisane posebne dijelove nekretnina postala pravomoćna 12. rujna 2023. godine, a prema obavijesti Financijske agencije od 15. rujna 2023. godine kupci su u cijelosti uplatili kupovninu temeljem provedene elektroničke javne dražbe nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Crikvenici, Zemljišnoknjižni odjel Crikvenica, zk.ul. 1619 k.o. Sv. Jakov, kako je u nastavku navedeno:

Suvlasnički dio	Etaža	Opis suvlasničkog dijela	Kupac	Iznos plaćene kupovnine (€)
53/1000	E-1	pomoćni prostor br. 1 u podrumu površine 20,00 m <sup>2</sup>	Marko Anžin OIB 80108103862, Gerbičeva ulica 23, Ljubljana, Slovenija	16.283,25
71/1000	E-2	prostor br. 2 u podrumu površine 27,05 m <sup>2</sup>	Nikola Kovačević OIB 59876918774, Dragutina Rakovca 56, Bukovlje	12.432,75
169/1000	E-5	stan br. 1 u prizemlju površine 64,58 m <sup>2</sup>	Karmen Novak Hren OIB 92721651999, Kompolje 1 c, 1312 Videm - Dobropolje, Slovenija	130.477,25
81/1000	E-7	stan br. 3 na I katu površine 30,66 m <sup>2</sup>	Marko Barišić, OIB 15316463788, Kosovela 3, Rijeka	63.085,25

Suvlasnički dio	Etaža	Opis suvlasničkog dijela	Kupac	Iznos plaćene kupovnine (€)
72/1000	E-8	stan br. 4 na I katu 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 površine 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 površine 22,72 m <sup>2</sup>	Matej Štorga OIB 08009238369, Zdihovska ulica 6, Zagreb	42.790,00
<b>UKUPNO</b>				<b>382.133,50</b>

Predmetne nekretnine su opterećene razlučnim pravom 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.

Sukladno obavijesti razlučnog vjerovnika, osigurana tražbina iznosi sveukupno 659.116,64 € i to po osnovi glavnice redovne kamate, interkalarne kamate, zatezne kamate, naknade i troškova. Analitika dugovanja po zajmovima broj 9313700009 i 9313700006 je dostavljena sudu uz podnesak od 19. rujna 2023. godine.

Stoga, uvažavajući činjenicu da su plaćene kupovnine za naprijed navedene nekretnine, predlaže se zakazivanje ročišta za diobu kupovnine.

II. Glede troškova unovčenja predmetnih nekretnina, a uvažavajući činjenice:

- da za posebne dijelove nekretnine upisane u zk.ul. 1619 k.o. Sv. Jakov i to E-3, E-4 i E-6 nisu plaćene kupovnine,
- da je neizvjestan ishod njihova unovčenja, to napose uzimajući u obzir mogućnost poništenja dražbe i Zakonom propisanu mogućnost unovčenja pojedinog posebnog dijela za po 1,00 HRK, odnosno za 0,13 €,
- kao i s obzirom na činjenicu da stečajni dužnik nije obaviješten o ishodu prodaje nekretnine upisane upisane u zk.ul. 6383 k.o. Šestine, kao i uvažavajući neujednačenu praksu glede diobe kupovnine ostvarene u ovršnom postupku koju je proveo stečajni sud,

prilikom obračuna troškova unovčenja nekretnina na kojima postoji razlučno pravo do drugačije odluke vjerovnika se uzima u obzir udio navedenih nekretnina u ukupnoj stečajnoj masi s vrijednošću od 4,00 HRK / 0,53 €, odnosno s udjelom od 0,00 %.

Čl. 157. SZ-a propisano je da je stečajni upravitelj tijekom cijeloga postupka dužan voditi računa o tome da se iz stečajne mase osiguraju sredstva potrebna za namirenje predvidivih obveza stečajne mase, a tijekom isplate pojedinih obveza stečajne mase dužan je izdvojiti sredstva potrebna za namirenje takvih obveza za koje se osnovano može pretpostaviti da bi ih trebalo namiriti u budućnosti, to se ovim prijedlogom predlaže izdvojiti sredstva dostatna za namirenje cjelokupnih obveza stečajne mase, uz mogućnost naknadnog korektiva temeljem potencijalno naplaćenih kupovna postignutih unovčenjem preostalih nekretnina.

Stoga, prilikom obračuna troškova unovčenja se utvrđuje udio kupovnine postignute prodajom pojedinog posebnog dijela nekretnine upisane u zk.ul. 1619 k.o. Sv. Jakov u ukupnom raspoloživom iznosu za namirenje vjerovnika, kako vjerovnika stečajne mase, tako i razlučnog vjerovnika:

Suvlasnički dio	Opis suvlasničkog dijela	Iznos plaćene kupovnine (€)	Udio u iznosu raspoloživom za diobu (%)
53/1000 (E-1)	pomoćni prostor br. 1 u podrumu površine 20,00 m2	16.283,25	4,26
71/1000 (E-2)	prostor br. 2 u podrumu površine 27,05 m2	12.432,75	3,25
169/1000 (E-5)	stan br. 1 u prizemlju a površine s pripadcima 64,58 m2	130.477,25	34,15
81/1000 (E-7)	stan br. 3 na I katu površine 30,66 m2	63.085,25	16,51
72/1000 (E-8)	stan br. 4 na I katu površine 27,59 m2	56.673,00	14,83
88/1000 (E-9)	stan br. 5 na mansardi površine 33,60 m2	60.392,00	15,80
60/1000 (E-10)	stan br. 6 na mansardi površine 22,72 m2	42.790,00	11,20
<b>UKUPNO</b>		<b>382.133,50</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 nekretnina 22,00 €

odnosno sveukupno **353,85 €**.

Pored navedenih izdataka, u nastavku iznosim popis i analizu općih, 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 33.035,86 € po osnovi troškova nagrade stečajnom upravitelju
9. trošak putovanja na relaciji Zagreb - Jadranovo 47,40 € (316 km x 0,15 €) sukladno objavljenj Visini naknade troškova prijevoza po prijeđenom kilometru od 30. svibnja 2023. godine koju objavljuje Ministarstvo rada, mirovinskog sustava, obitelji i socijalne politike.

odnosno ukupno 34.903,79 €.

Dakle ukupni stvarno nastali troškovi unovčenja prema čl. 254. Stečajnog zakona iznose 353,85 € + opći troškovi u iznosu od 34.903,79 €, odnosno sveukupno troškovi prema čl. 254 iznose 35.257,64 €.

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), a uvažavajući činjenicu da se stečajni postupak provodi nad imovinom pravne osobe koja je prestala postojati, sukladno čl. 13. st. 2. Uredbe osnovica za utvrđivanje nagrade je iznos koji će se naknadnom diobom isplatiti vjerovnicima, kako razlučnom vjerovniku, tako i vjerovnicima stečajne mase.

Kako su predmetne nekretnine unovčene za 382.133,50 €, vjerovnicima će biti isplaćen navedeni iznos, stoga isti predstavlja temelj za obračun nagrade analognom primjenom tablice vrijednosti unovčene stečajne mase i postotka i to na slijedeći način:

Vrijednost unovčene stečajne mase 382.133,50 € / 2.879.184,56 HRK				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	382.133,50 €	7	17.458,75 €
UKUPNO:					30.731,03 €

Bruto nagrada stečajnog upravitelja iznosi 30.731,03 €, doprinosi na isplatu bruto nagrade iznose 7,5 %, odnosno 2.304,83 € i terete troškove stečajnog postupka, tako da ukupni trošak nagrade stečajnog upravitelja iznosi 33.035,86 €.

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 iznosu raspoloživom za diobu (%)	Razmjerni iznos za namirenje troškova unovčenja (€)
53/1000 (E-1)	16.283,25	429376	35.257,64	4,26	1.501,98
71/1000 (E-2)	12.432,75	429350	35.257,64	3,25	1.145,87
169/1000 (E-5)	130.477,25	429333	35.257,64	34,15	12.040,48
81/1000 (E-7)	63.085,25	429317	35.257,64	16,51	5.821,04

Suvlasnički dio	Iznos kupovnine (€)	Uplatni PNB	Troškovi unovčenja (€)	Udio u iznosu raspoloživom za diobu (%)	Razmjerni iznos za namirenje troškova unovčenja (€)
72/1000 (E-8)	56.673,00	429384	35.257,64	14,83	5.228,70
88/1000 (E-9)	60.392,00	429368	35.257,64	15,80	5.570,71
60/1000 (E-10)	42.790,00	429406	35.257,64	11,20	3.948,86
<b>UKUPNO</b>	<b>382.133,50</b>		<b>35.257,64</b>	<b>100 %</b>	<b>35.257,64</b>

VI. Slijedom naprijed navedenog, predlaže se sudu donošenje rješenja o namirenju na način da se iz kupovnine koja iznosi 382.133,50 € i ostvarena je prodajom nekretnina na kojima postoji razlučno pravo:

a.) namire troškovi stečajnog postupka uplatom iznosa od **35.257,64 €** uplatom na račun stečajnog dužnika

b.) preostali iznos od **346.875,86 €** uplate za korist razlučnog vjerovnika EXACTO EVENTUM d.o.o., OIB: 77069993743, Ulica Ivice Lovinčića 15, 10360 Sesvete.

---

stečajna upraviteljica  
Marijana Sablić