

STEČAJNA UPRAVITELJICA**MARIJANA SABLJIĆ**

Ulica grada Chicaga 18, 10000 Zagreb

Gsm: +385 99 6971 399

e-mail: marijana@odvjetnica-sabljić.hr

U Zagrebu, 5. veljače 2024. 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 Sabljić, Zagreb, Ulica grada Chicaga 18

PODNEŠAK

1x

stečajnog upravitelja

I. U rubriciranom predmetu stečajni upravitelj u dodijeljenom roku dostavlja ispravljeni obračun troškova sukladno čl. 254. SZ-a, a sve uvažavajući činjenicu da je nastavno na prijedlog diobe podnesen u roku propisanom odredbama SZ-a naknadno unovčena daljnja nekretnina sukladno čl. 169. u svezi čl. 254. SZ-a te da su pravomoćnim rješenjima suda oglašene nevažećima dosude triju nekretnina.

II. Podatci o unovčenima predmetima stečajne mase:

a.) temeljem provedene elektroničke javne dražbe nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Crikvenici, Zemljišnoknjižni odjel Crikvenica, zk.ul. 1619 k.o. Sv. Jakov, unovčeni su posebni dijelovi:

Etaža	Opis suvlasničkog dijela	Iznos plaćene kupovnine (€)
E-1	pomoćni prostor br. 1 u podrumu površine 20,00 m2	16.283,25
E-2	prostor br. 2 u podrumu površine 27,05 m2	12.432,75
E-5	stan br. 1 u prizemlju površine 64,58 m2	130.477,25
E-7	stan br. 3 na I katu površine 30,66 m2	63.085,25
E-8	stan br. 4 na I katu površine 27,59 m2	56.673,00
E-9	stan br. 5 na mansardi površine 33,60 m2	60.392,00
E-10	stan br. 6 na mansardi površine 22,72 m2	42.790,00
Ukupno		382.133,50

Neunovčeni predmeti stečajne mase upisane u zk.ul. 1619 k.o. Sv. Jakov:

Etaža	Opis suvlasničkog dijela	Početna cijena za nadmetanje (€)	Procijenjena vrijednost (€)
E-3	pomoćni prostor br. 3 u podrumu koji se sastoji od vinoteke i konobe sveukupne površine 60,72 m ²	28.449,75	37.933,00
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 ²	25.878,75	34.500,00
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 ²	41.463,00	55.284,00
	UKUPNO	95.791,50	127.717,00

Predmetne nekretnine, unovčene i neunovčene, opterećene su različnim pravom radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 350.684,93 EUR uvećano za pripadajuće 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.

b.) temeljem provedene elektroničke javne dražbe u ovršnom postupku vođenom pred stečajnim sudom, Ovr-193/2018, unovčena je nekretnina:

zk.ul.	k.o.	Opis nekretnine	Iznos kupovnine (€)
6383	Šestine	kč. br. 2133/2 površine 1561 m ² , kuća br. 1C površine 233 m ² , dvorište površine 1328 m ² , kč.br. 2133/3 oranica BIJENIK površine 39 m ² , ukupne površine 1600 m ²	443.125,35
UKUPNO			443.125,35

Predmetna nekretnina je opterećena različnim pravima radi osiguranja novčanih tražbina koje na dan 19. rujna 2023. godine sukladno obavijesti razlučnog vjerovnika dostavljene u ovršnom postupku iznose sveukupno 643.232,77 €, stoga je sukladno čl. 107. st. 3. Ovršnog zakona nekretnina dosuđena ovrhovoditelju koji je oslobođen plaćanja kupovnine.

III. Uvažavajući naprijed navedeno, vrijednost unovčene i neunovčene stečajne mase iznosi:

- vrijednost unovčenih nekretnina upisanih u zk.ul. 1619 k.o. Sv. Jakov: 382.133,50 €
- vrijednost unovčenih nekretnina upisane u zk.ul. 6383 k.o. Šestine: 443.125,35 €
- sveukupna procijenjena vrijednost neunovčene stečajne mase: 127.717,00 €

Ukupno: 952.975,85 €

Vrijednost neunovčene stečajne mase je bazirana na procijenjenoj, ujedno i utvrđenoj vrijednosti nekretnina upisanih u zk.ul. 1619 k.o. Sv. Jakov, E-3, E-4 i E-6.

Stoga:

- udio unovčenih nekretnina upisanih u zk.ul. 1619 k.o. Sv. Jakov u ukupnoj stečajnoj masi iznosi 40,10 %;
- udio unovčene nekretnine upisane u zk.ul. 6383 k.o. Šestine u ukupnoj stečajnoj masi iznosi 46,50 %;
- udio neunovčenih predmeta stečajne mase u ukupnoj stečajnoj masi iznosi 13,40 %.

IV. Troškovi unovčenja su sukladno čl. 254. st. 2. Stečajnog zakona u nastavku razlučeni na troškove unovčenja nekretnina upisanih u zk.ul. 1619 k.o. Sv. Jakov, troškove unovčenja nekretnine upisane u zk.ul. 6383 k.o. Šestine i na opće troškove.

a.) Troškovi unovčenja nekretnina upisanih u zk.ul. 1619 k.o. Sv. Jakov

Člankom 254. st. 2. Stečajnog zakona određeni su troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava u paušalnom iznosu od 5% od ostvarenog utrška, odnosno:

- 5% od 382.133,50 € što iznosi 19.106,68 €.

Troškovi koji izravno terete nekretnine upisane u zk.ul. 1619 k.o. Sv. Jakov:

- trošak Financijske agencije za provedbu e-dražbe 331,85 €;
- poštarina i otprema zahtjeva za prodaju nekretnina 22,00 €;
- trošak putovanja na relaciji Zagreb - Jadranovo 47,40 € (316 km x 0,15 €) sukladno objavljenoj Visini naknade troškova prijevoza po prijednom kilometru od 30. svibnja 2023. godine koju objavljuje Ministarstvo rada, mirovinskog sustava, obitelji i socijalne politike;

ukupno 401,25 € po osnovi troškova koji su izravno vezani uz postupak unovčenja unovčenih i neunovčenih nekretnina upisanih u zk.ul. 1619 k.o. Sv. Jakov.

Pored navedenog, udio unovčenih nekretnina u općim obvezama stečajne mase po osnovi bruto II nagrade stečajnom upravitelju iznosi 29.929,88 €.

Stoga, troškovi unovčenja nekretnina premašuju propisani paušalni iznos i iznose sveukupno 30.331,13 €.

b.) Specifikacija preostalih općih troškova koji terete stečajnu masu, čl. 254. SZ-a:

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 €,

ukupno 1.820,53 €

uvećano za iznos od 64.643,36 € po osnovi troškova bruto II nagrade stečajnom upravitelju temeljem vrijednosti unovčene stečajne mase,

odnosno ukupno 66.463,89 €.

Dakle ukupni stvarno nastali troškovi unovčenja prema čl. 254. Stečajnog zakona iznose 401,25 € + opći troškovi u iznosu od 1.820,53 € + bruto II nagradu stečajnom upravitelju s osnova vrijednosti unovčene stečajne mase 64.463,36 €, odnosno sveukupno obveze stečajne mase prema čl. 254 iznose 66.865,14 €.

Ujedno se napominje da stečajni dužnik nije u sustavu PDV-a, stoga kupci plaćaju porez na promet nekretnina sukladno rješenju Porezne uprave.

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 825.258,85 €, isti iznos uz postojeći obijam i složenost poslova predstavlja temelj za obračun nagrade primjenom tablice vrijednosti unovčene stečajne mase na slijedeći način:

Vrijednost unovčene stečajne mase 825.258,85 €				Nagrada u %	Iznos
		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	663.614,04 €	7	37.162,39 €
na razliku od	663.614,04 €	do	825.258,85 €	6	9.698,69 €
UKUPNO:					60.133,36 €

Bruto nagrada stečajnog upravitelja iznosi 60.133,36 €, doprinosi na isplatu bruto nagrade iznose 7,5 %, odnosno 4.510,00 € i terete troškove stečajnog postupka, tako da ukupni trošak nagrade stečajnog upravitelja iznosi 64.643,36 €.

V. Kao što je naprijed obrazloženo, bruto II nagrada stečajnom upravitelju je obračunata na temelju vrijednosti unovčene stečajne mase, to iz razloga što je neizvjestan ishod unovčenja preostale stečajne mase, stoga se udio neunovčene imovine ne uzima u obzir u ovoj kalkulaciji. Nakon unovčenja preostale stečajne mase će se izraditi korektiv te izračunati konačni udio u troškovima po osnovi nagrade. Udio unovčene stečajne mase za podmirenje nagrade stečajnom upravitelju je prikazan u nižem obračunu:

zk.ul.	k.o.	Posebni dio	Iznos kupovnine (€)	Iznos bruto II nagrade (€)	Udio u obvezi po osnovi nagrade (%)	Iznos po osnovi plaćanja nagrade (€)
1619	Sv. Jakov	E-1	16.283,25	64.643,36	1,97	1.273,47
1619	Sv. Jakov	E-2	12.432,75	64.643,36	1,51	976,12
1619	Sv. Jakov	E-5	130.477,25	64.643,36	15,81	10.220,12
1619	Sv. Jakov	E-7	63.085,25	64.643,36	7,64	4.938,75
1619	Sv. Jakov	E-8	56.673,00	64.643,36	6,87	4.441,00
1619	Sv. Jakov	E-9	60.392,00	64.643,36	7,32	4.731,89
1619	Sv. Jakov	E-10	42.790,00	64.643,36	5,19	3.354,99
6383	Šestine		443.125,35	64.643,36	53,69	34.707,02
		UKUPNO	825.258,85	64.643,36	100	64.643,36

VI. Nadalje, izlaže se obračun udjela u preostalim troškovima u iznosu od 401,25 € koji su izravno povezani s unovčenjem svih nekretnina upisanih u zk.ul. 1619 k.o. Sv. Jakov:

Posebni dio	Iznos kupovnine / procijenjena vrijednost(€)	Izravni troškovi unovčenja (€)	Udio u obvezi (%)	Iznos po osnovi plaćanja troškova (€)
E-1	16.283,25	401,25	3,19	12,80
E-2	12.432,75	401,25	2,44	9,79
E-3	37.933,00	401,25	7,44	29,85
E-4	34.500,00	401,25	6,77	27,16
E-5	130.477,25	401,25	25,59	102,68
E-6	55.284,00	401,25	10,84	43,50
E-7	63.085,25	401,25	12,37	49,63
E-8	56.673,00	401,25	11,12	44,62
E-9	60.392,00	401,25	11,85	47,55
E-10	42.790,00	401,25	8,39	33,67
UKUPNO	509.850,50	401,25	100	401,25

Naposlijetku se prikazuje udio unovčene i neunovčene stečajne mase u preostalim općim obvezama stečajne mase, izuzev nagrade stečajnom upravitelju, koje obveze iznose 1.820,53 €:

zk.ul.	k.o.	Posebni dio	Iznos kupovnine/ procijenjena vrijednost (€)	Iznos općih troškova (€)	Udio u obvezi (%)	Sudjelovanje u podmirenju (€)
1619	Sv. Jakov	E-1	16.283,25	1.820,53	1,71	31,13
1619	Sv. Jakov	E-2	12.432,75	1.820,53	1,30	23,67
1619	Sv. Jakov	E-3	37.933,00	1.820,53	3,98	72,46
1619	Sv. Jakov	E-4	34.500,00	1.820,53	3,62	65,90
1619	Sv. Jakov	E-5	130.477,25	1.820,53	13,69	249,23
1619	Sv. Jakov	E-6	55.284,00	1.820,53	5,80	105,59
1619	Sv. Jakov	E-7	63.085,25	1.820,53	6,62	120,52
1619	Sv. Jakov	E-8	56.673,00	1.820,53	5,95	108,32
1619	Sv. Jakov	E-9	60.392,00	1.820,53	6,34	115,42
1619	Sv. Jakov	E-10	42.790,00	1.820,53	4,49	81,74
6383	Šestine		443.125,35	1.820,53	46,50	846,55
		UKUPNO	952.975,85	1.820,53	100	1.820,53

VII. Slijedom navedenog, sukladno čl. 157. SZ-a predlaže iz iznosa ostvarenog unovčenjem stečajne mase izdvojiti sredstva dostatna za namirenje obveza stečajne mase u ukupnom raspoloživom iznosu za namirenje vjerovnika stečajne mase i razlučnog vjerovnika:

zk.ul.	k.o.	Posebni dio	Iznos kupovnine (€)	Iznos troškova unovčenja (€)	Raspoloživo za diobu (€)
1619	Sv. Jakov	E-1	16.283,25	1.317,40	14.965,85
1619	Sv. Jakov	E-2	12.432,75	1.009,58	11.423,17
1619	Sv. Jakov	E-5	130.477,25	10.572,03	119.905,22
1619	Sv. Jakov	E-7	63.085,25	5.108,90	57.976,35
1619	Sv. Jakov	E-8	56.673,00	4.593,94	52.079,06
1619	Sv. Jakov	E-9	60.392,00	4.894,86	55.497,14
1619	Sv. Jakov	E-10	42.790,00	3.470,40	39.319,60
		UKUPNO	382.133,50	30.967,11	351.166,39

Budući je nekretninu upisanu u zk.ul. 6383 k.o. Šestine sud dosudio ovrhovoditelju, ujedno razlučnom vjerovniku rješenjem Ovr-193/2018 na temelju izjave o kupnji iz članka 247. stavak 7. SZ-a, za kupoprodajnu cijenu od 443.125,35 €, predlaže se da sud pozove razlučnoga vjerovnika, kao kupca nekretnine, da položi na račun suda naprijed obrazloženi trošak unovčenja nekretnine u iznosu od **35.553,57 €**, budući je razlučni vjerovnik prebio svoju tražbinu s protutražbinom stečajnoga dužnika po osnovi cijene.

VIII. Slijedom naprijed navedenog, predlaže se:

1.) da sud donese rješenje o namirenju sukladno kojemu će se iz kupovnine naplaćene u sveukupnom iznosu od 382.133,50 € temeljem unovčenja nekretnina upisanih u zk.ul. 1619 k.o. Sv. Jakov, opterećenih razlučnim pravom:

- namiriti troškovi stečajnog postupka u iznosu od **30.967,11 €**, uplatom na račun stečajnog dužnika;

- preostalim iznosom od **351.166,39 €** namiriti tražbina razlučnog vjerovnika EXACTO EVENTUM d.o.o., OIB: 77069993743, Ulica Ivice Lovinčića 15, 10360 Sesvete, uplatom na račun razlučnog vjerovnika.

2.) da sud pozove razlučnoga vjerovnika AVID NEKRETNINE d.o.o., Zagreb, Ulica Joze Kljakovića 2 A, OIB: 19679091856, kao kupca nekretnine upisane u zk.ul. 6383 k.o. Šestine, da položi na račun suda trošak unovčenja nekretnine u iznosu od **35.553,57 €**, budući je razlučni vjerovnik prebio svoju tražbinu s protutražbinom stečajnoga dužnika po osnovi cijene. Predlaže se da nakon uplate troškova unovčenja nekretnine i pravomoćnosti rješenja o dosudi, sud zaključkom preda nekretninu kupcu te donese rješenje o namirenju razlučnoga vjerovnika iz ostvarene kupovnine umanjene za troškove unovčenja.

stečajna upraviteljica
Marijana Sablić