

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
AMRUŠEVA 2/II
10000 ZAGREB

U Zagrebu, 13. siječnja 2024.
Naš broj: ST-437

Broj: St-171/2017

Dužnik: DANI d.o.o. u stečaju, OIB 35975344075, Ivanić Grad, Krešimira IV
24

Radi: stečaja

PODNEŠAK STECAJNOG UPRAVITELJA

1. Sukladno pozivu suda stečajni upravitelj u nastavku daje obračun troškova sukladno odrebi čl. 254. Stečajnog zakona (Narodne novine 71/15, 104/17; dalje u tekstu: SZ) Vrijednost i dokaze o istima kako bi sud mogao odrediti ročište radi utvrđivanja tih troškova prije donošenja rješenja o dosudi nekretnine upisane u u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Bjelovaru, zemljišnoknjižnom odjelu Daruvar, k. č. br. 1445 u naravi Trg Trg kralja Tomislava, dvorište, zgrada mješovite uporabe ukupne površine 877 m², kao:
 - 5. suvlasnički dio: 217/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5), PODRUM - Po 1 lokal 1 sastoji se od slijedećih prostorija: stubišta 1. površine 11, 25 m², vjetrobrana 2. površine 4,70 m², restorana 3. površine 212,19 m², hodnika 4. površine 6,74 m², praonice i sušionice rublja 5. površine 7,80 m², prepumpne stanice 6. površine 2,11 m², spremišta čistog rublja 7. površine 2,06 m², predprostora 8. površine 3, 26 m², zahoda gosti-muški 9. površine 6,81 m², zahoda gosti-ženski 10. površine 3, 26 m², zahoda gosti-invalidi 11. površine 6, 82 m², podesta stubišta 12. površine 1,22 m², hodnika 13. površine 8, 95 m², pribora za čišćenje 14. površine 4,14 m², odlaganje smeća 15. površine 2,72 m², zahoda i garderobe osoblja-muški 16. površine 5,98 m², zahoda i garderobe osoblja-ženski 17. površine 8,46 m², spremište 18. površine 7,24 m², rashladni uređaji i spremište 19. površine 7,25 m², kuhinja 20. površine 42,32 m² i izdavanje hrane 21. površine 9,42 m², a što ukupno u podrumu iznosi 365,42 m², - 2 srednja parking mjesta P 2 i P 3 i terasa površine 107,42 m²
 - 6. suvlasnički dio: 13/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6), 1. PRIZEMLJE - Pr 1 - lokal 1 u prizemlju, a sastoji se od slijedećih prostorija: stubišta za podrum 1. površine 8, 76 m², predprostora 2. površine 8,12 m² i stubišta za restoran 3. površine 5,69 m², a što ukupno iznosi 22, 57 m²

(„nekretnina“)

2. Prije svega treba reći da je obračun troškova napravljen prema stvarno nastalim tj. predvidivim troškovima, s obzirom da isti iznose više od 5% iznosa unovčenja stečajne mase, sve sukladno čl. 254. Stečajnog zakona (Narodne novine 71/15, 104/17; dalje u tekstu: SZ).
3. Također, valja istaknuti da se prema pravnom shvaćanju Odjela trgovačkih i drugih sporova od 18. ožujka 2019. kod obračuna troškova unovčenja stvari i prava na kojima postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi (a ovdje je upravo to slučaj) ne namiruju se troškovi utvrđivanja predmeta razlučnoga prava, nego samo troškovi unovčenja predmeta razlučnoga prava, odnosno u konkretnom slučaju ne primjenjuju se odredba čl. 254. st. 2. SZ-a.
4. Dodatno, obračun troškova sastavljen je tako da se onaj dio troškova koji se direktno može pripisati unovčenom predmetu stečajne mase nekretnine ima podmiriti u cijelosti iz vrijednosti unovčenja, dok se onaj dio troškova koji se ne može direktno pripisati unovčenju nekretnine ima podmiriti u alikvotnom dijelu, tj. kao omjer unovčene vrijednost nekretnine i ukupne vrijednosti cijele stečajne mase (unovčene ili predvidive).
5. Stečajni upravitelj želi napomenuti da je imao velikih problema u ovom stečajnom postupku uslijed neodgovarajuće i manjkave dokumentacije koju je zaprimio od ranijeg stečajnog upravitelja. Stečajni upravitelj u više je navrata kontaktirao ranijeg stečajnog upravitelja, telefonski, e-poštom, slanjem poruka, ali dokumentaciju je dobio tek sporadično, te se općenito može reći da je knjigovodstvena dokumentacija vođena neuredno i manjkavo.
6. Najvažnije od svega je što nisu dobivene nikakve računovodstvene kartice te je cijeli postupak, umjesto nastavljanja s računovodstvenih pozicija ranijeg stečajnog upravitelja, morao započeti sastavljanjem dokumentacije iznova, što je uključivalo iscrpljujuću analizu svih transakcija po žiro računu (jer nije bilo proknjiženih izvoda), o čemu će se stečajni upravitelj očitovati u svojem izvješću
7. Dio dokumentacije je dostavljen, i to tek prije oko 2 tjedna, pri čemu je ta dokumentacija trebalo biti pregledana i analizirani. Radi se o računovodstvenoj dokumentaciji (putni nalozi, knjigovodstvene kartice i sl.), a bez koje nije bilo moguće sastaviti ovaj obračun.
8. Za dio troškova stečajni upravitelj morao se snalaziti i na drugačiji način, tj. stupanjem u kontakt s računovodstvenim odjelima u komunalnim društvima i jedinicama lokalne samouprave radi pravilnog obračuna.
9. U nastavku se daje prikaz direktnih troškova, tj. onih koji direktno terete unovčenje nekretnine.

R. B.	Opis	Iznos (EUR)
1.	Putni nalog 1/21/ZK	80,16
2.	Putni nalog 4/21/ZK	80,16
3.	Putni nalog DANI-NR-2023-001	112,40
4.	Režije – DARKOM d.o.o.	28,44
	UKUPNO	301,16

Stečajni upravitelj ističe da putni nalozi dostavljeni od ranijeg stečajnog upravitelja (r. br. 1. i r. br. 2) nisu ničime potkrijepljeni.

U odnosu na r. br. 3., putni nalog DANI-NR-2023-001 stečajni upravitelj ističe da ne posjeduje račun za cestarinu, već dostavlja ispis iz web aplikacije Hrvatskih cesta, s obzirom da je cestarina plaćena putem ENC uređaja.

U odnosu na režijske troškove prema Gradu Daruvaru, tj. komunalnu naknadu, naknadu za uređenje voda, spomeničku rentu) ističe se da se isti prebijaju temeljem ugovora između grada i stečajnog dužnika s troškovima renovacije nekretnine koje je izvršio stečajni dužnik (nekretnina se nalazi u prostoru koji je ocijenjen kao kulturno dobro, te su postojali specijalni zahtjevi u pogledu renovacije).

10. U nastavku se daje prikaz indirektnih troškova, tj. onih koji indirektno terete unovčenje nekretnine.

R. B.	Opis	Iznos (EUR)
1.	Računovodstvene usluge – JK USLUGE j.d.o.o.	2.123,56
2.	Računovodstvene usluge – SAVJETOVANJE FIDELITAS d.o.o.	597,24
3.	Nagrada stečajnom upravitelju	26.496,32
4.	Režije – DARKOM d.o.o.	28,44
	UKUPNO	29.245,56

Troškovi vođenja računa u banci automatski se skidaju s računa dužnika, te ovdje nisu obračunati.

11. Nagrada stečajnom upravitelju napravljena je prema sljedećoj kalkulaciji:

Vrijednost unovčene stečajne mase:

R.B.	Opis unovčene imovine	Vrijednost unovčenja (EUR)
1.	<p>nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Bjelovaru, zemljišnoknjižnom odjelu Daruvar, k. č. br. 1445 u naravi Trg kralja Tomislava, dvorište, zgrada mješovite uporabe ukupne površine 877 m², kao:</p> <p>- 5. suvlasnički dio: 217/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5), PODRUM - Po 1 lokal 1 sastoji se od sljedećih prostorija: stubišta 1. površine 11, 25 m², vjetrobрана 2. površine 4,70 m², restorana 3. površine 212,19 m², hodnika 4. površine 6,74 m², praonice i sušionice rublja 5. površine 7,80 m², prepumpne stanice 6. površine 2,11 m², spremišta čistog rublja 7. površine 2,06 m², predprostora 8. površine 3, 26 m², zahoda gosti-muški 9. površine 6,81 m², zahoda gosti-ženski 10. površine 3, 26 m², zahoda gosti-invalidi 11. površine 6, 82 m², podesta stubišta 12. površine 1,22 m², hodnika 13. površine 8, 95 m², pribora za čišćenje 14. površine 4,14 m², odlaganje smeća 15. površine 2,72 m², zahoda i garderobe osoblja-muški 16. površine 5,98 m², zahoda i garderobe osoblja-ženski 17. površine 8,46 m², spremište 18. površine 7,24 m², rashladni uređaji i spremište 19. površine 7,25 m², kuhinja 20. površine 42,32 m² i izdavanje hrane 21. površine 9,42 m², a što ukupno u podrumu iznosi 365,42 m², - 2 srednja parking mjesta P 2 i P 3 i terasa površine 107,42 m²</p> <p>6. suvlasnički dio: 13/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6), 1. PRIZEMLJE - Pr 1 - lokal 1 u prizemlju, a sastoji se od sljedećih prostorija: stubišta za podrum 1. površine 8, 76 m², predprostora 2. površine 8,12 m² i stubišta za restoran 3. površine 5,69 m², a što ukupno iznosi 22, 57 m²</p>	122.635,88
2.	Nekretnina upisana kao suvlasnički dio: 25/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) - poslovni prostor sa spremištem i sanitarnim čvorom te spremište u pomoćnoj zgradi u prizemlju ukupne neto korisne površine 81,62 m ² na katastarskoj čestici broj 3560 - u naravi kuća broj 42, dvorište, ulazni haustor zgrade, kat i tavanke prostorije i voćnjak ukupne površine 1052 m ² upisane u zk. ul. broj 1577 k.o. Otočac	53.000,00
3.	Nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Bjelovaru, zemljišnoknjižni odjel Čazma, i to u zk. ul. br. 2407, k.o. Čazma, k.č. br. 868/2, u naravi zgrada i dvorište u Ul. kralja Tomislava površine 349 čhv, 2. suvlasnički dio: 62/1000 ETAŽNO	40.367,21

	VLASNIŠTVO (E-2), poslovni prostor u prizemlju I dilatacije zgrade ukupne površine 77,10 m ² , u elaboratu označen vodoravnom šraturom plave boje	
4.	Nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Bjelovaru, zemljišnoknjižnom odjelu Pakrac, i to u zk. ul. br. 865, k.o. Pakrac, ZK tijelo III prodavaonica obuće u prizemlju sa 108 čm– 1. vlasnički dio 1/1	34.644,69
5.	Zakup	44.581,59
		295.229,37

Nagrada stečajnom upravitelju (bruto 2): 26.496,32 EUR

12. Sukladno navedenom predmetna nekretnina sudjeluje u indirektnim troškovima alikvotno, kako slijedi:

$$\frac{122.635,88 \text{ EUR}}{295.229,37 \text{ EUR}} = 41,53\%$$

odnosno

$$41,53\% \times 26.496,32 \text{ EUR} = 11.003,92 \text{ EUR}$$

13. Stoga ukupni troškovi iznose:

R. B.	Opis	Iznos (EUR)
1.	Direktni troškovi	301,16
2.	Indirektni troškovi	11.003,92
	UKUPNO	11.305,08

Stečajni upravitelj,
Nikola Remenar

Prilog:

- rješenja o dosudi
- računovodstvena dokumentacija