

PUZ IN-GRADNJA U STEČAJU

PODRAVSKE SESVETE, I. MAŽURANIĆA 8

OIB-86198632160

VARAŽDIN, 07.05.2020.

Nadležan trgovački sud: Trgovački sud u Varaždinu

Poslovni broj spisa: St-174/2017

PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA

o unovčenju stečajne mase

i

PRIJEDLOG ZA NAMIRENJE RAZLUČNOG VJEROVNICA

temeljem čl. 248. Stečajnog zakona

Stečajni upravitelj podnosi izvješće o unovčenju stečajne mase i prijedlog namirenja razlučnog vjerovnika. Radi se o unovčenju nekretnine na čkr 1330/4 u naravi stambena zgrada i dvorište u ulici Braće Radića 6 u Pitomači sa ukupno 1522 m² i to stambena zgrada sa 237 m² i dvorište sa 1285 m², sve upisano u z. k. ul. 10772, Općinski sud Virovitica, ZK Odjel Pitomača.

1. UNOVČENJE STEČAJNE MASE (NEKRETNINE)

Nakon provedene I Elektroničke javne dražbe dana 29.11.2019. g. postala su pravomoćna rješenja o dosudi na temelju kojih su kupci uplatili razliku kupovnine (od jamčevine do izlicitirane cijene), čime su ispunjeni uvjeti za predaju nekretnina u posjed. Na temelju zaključaka naslovnog suda za 11 stanova i 1 poslovni prostor dana 22.02. i 02.03.2020. stečajni upravitelj je uz nazočnost sudskog vještaka Darka Gečeka predao stanove u pojed kupaca. Tom prilikom svakom kupcu uručen je energetski certifikat koji je izradio spomenuti sudski vještak.

Stan E6 koji je kupila Erste&Steiermarkische bank d.d. Rijeka nije predan o posjed jer se banka nije odazvala na poziv za preuzimanje. Ovdje treba napomenuti da se u stanu nalazi Željko Odalj koji je predmetni stan navodno kupio prije otvaranja stečaja ali ta sredstva nisu nađena na računu stečajnog dužnika. Imenovani kupac u pregovoru je s bankom radi otkupa naznačenog stana.

Ukupna vrijednost na Prvoj elektroničkoj javnoj dražbi iznosila je po procjeni 3.290.000,00 kn time da je početna vrijednost na dražbi iznosila 3/4 te vrijednosti odnosno 2.460.750,00

kn. Nakon završetka javne dražbe FINA je objavila da su 12 stanova i 1 poslovni prostor prodani za 3.243.500,00 kn, što je za samo cca 50.000,00 kn manje od procjene vrijednosti, a prikazano je u Tabeli 1.

Tabela 1.

Red. br.	Nekretnina	Kupac	Prodajna vrijednost
1.	suvlasnički dio 1097/10000, etažno vlasništvo (E-1) poslovni prostor S1 u etaži prizemlja ukupne površine 77,25 m ²	Specijalistička internistička ordinacija Gordana Kotur dr. med. d.o.o.	298.500,00
2.	suvlasnički dio 833/10000, etažno vlasništvo (E-2) stan S2 u etaži prizemlja ukupne površine 58,70 m ²	Mateo Konstadinović, Virovitica, Pavla Radića 110, OIB: 62828217827	276.250,00
3.	suvlasnički dio 574/10000,u etaži 1. kata vlasništvo (E-4) stan S4 u etaži prizemlja ukupne površine 40,36 m ²	Nada Galjar-Levar, Pitomača, Braće Radića 6, OIB: 30340116255	168.000,00
4.	suvlasnički dio 574/10000,u etaži 1. kata vlasništvo (E-5) stan S5 ukupne površine 40,36 m ²	Nada Galjar-Levar, Pitomača, Braće Radića 6, OIB: 30340116255	183.750,00
5.	suvlasnički dio 674/10000,u etaži 1. kata vlasništvo (E-6) stan S6 ukupne površine 47,40 m ²	Erste&Steiermarkische bank d.d. Rijeka, OIB: 23057039320	183.750,00
6.	suvlasnički dio 574/10000,u etaži 1. kata vlasništvo (E-7) stan S7 ukupne površine 40,36 m ²	Ana-Marija Konstadinović, Virovitica, B. Radića 110, OIB:07455290040	258.000,00
7.	suvlasnički dio 574/10000,u etaži 1. kata vlasništvo (E-8) stan S8 ukupne površine 40,36 m ²	Mateja Tot, Kladare, Kladare 8, OIB: 49233912275	274.00,00
8.	suvlasnički dio 674/10000,u etaži 2. kata vlasništvo (E-9) stan S9 ukupne površine 47,39 m ²	Vladimir Barukčić, Sedlarica 130, Sedlarica, OIB: 24967956678	183.750,00

Red. br.	Nekretnina	Kupac	Prodajna vrijednost
9.	suvlasnički dio 1256/10000,u etaži 2. kata vlasništvo (E-10) stan S10 ukupne površine 88,52 m ²	Antun Karas, Suhara 9 Kozarevac, OIB: 29751880597	481.000,00
10.	suvlasnički dio 574/10000,u etaži potkrovlja (E-11) stan S11 ukupne površine 40,36 m ²	Božidar Skelin, Mala Črešnjevica 50 c, Mala Črešnjevica, OIB: 89532884747	186.500,00
11.	suvlasnički dio 674/10000,u etaži potkrovlja vlasništvo (E-12) stan S12 ukupne površine 47,40 m ²	Marijan Tudić, Velika Črešnjevica 45, Velika Črešnjevica, OIB: 17477112067	284.750,00
12.	suvlasnički dio 674/10000,u etaži potkrovlja vlasništvo (E-13) stan S13 ukupne površine 47,40 m ²	Valerija Vedriš, Stjepana Sulimanca 16 Pitomača, OIB: 95391660357	244.750,00
13.	suvlasnički dio 674/10000,u etaži potkrovlja vlasništvo (E-14) stan S14 ukupne površine 40,36 m ²	Ana-Marija Konstadinović, Virovitica,B.Radića 110 OIB:07455290040	220.500,00
///	Ukupno		3.243.500,00

NAPOMENA: Prema uputi poreznog tijela PDV je uračunat u iznose kupovnine.

2. PRIJEDLOG ZA NAMIRENJE RAZLUČNOG VJEROVNIKA

Obveze stečajne mase nastale i dospjele od dana otvaranja stečajnog postupka 29.3.2017. do dana 31.3.2020. (troškovi stečajnog postupka i ostale obveze st. mase) prikazane su i specificirane u Tabeli 2.

Tabela 2.

OPIS	UKUPNO U KN
1. Bruto nagrada stečajnog upravitelja temeljem Uredbe NN 105/15	257.045,00

2. Doprinos za ZDRO 7,5% na bruto nagradu (drugi dohodak)	19.278,37
3. Troškovi provedbe elektroničke javne dražbe FINA	10.560,00
4. Troškovi osnovnih priključka za stanove: - plin 5.234,51 - el. energija 10.823,46	16.057,96
5. Troškovi izrade certifikata, pregled i utvrđivanje nedostataka te sastavljanje izvješća za stambenu-poslovnu zgradu	25.900,00
6. Troškova bankarskih usluga za vođenje računa	2.360,10
7. Troškovi knjigovodstvenih usluga (vođenje posl. knjiga, porezni i drugi obrasci, financijska izvješća za period od 36 mjeseci x 2.000,00 mjesečno)	72.000,00
8. Usluga izrada godišnjih obračuna temeljem ugovora čl.4. t.7. Ugovora (za 2017.,2018. i 2019.)	3.000,00
9. Izrada Izvješća o gospodarskom stanju i stanju stečajne mase od 29.3.2017.(s analizom cjelokupne dokumentacije za PSB, sastavljanje popisa vjerovnika, izračun tražbine radnika prema SZ i Zakonu o AORT	5.000,00
10. Porezna analiza prodaje nekretnina stečajnog dužnika od strane sudskog vještaka za računovodstvo i financije (problem PDV-a)	5.000,00
11. Troškovi police osiguranje imovine	1.673,61
12. Troškovi Ugovora o djelu Levar Stjepan (održavanje zgrade, dvorišta)	23.506,36
13. Troškovi PDV-a za stanove	280.950,00
PDV na obveze 25% (točke 3.,4.,5,7.,8.,9.i 10.)	34.379,49
Ukupno	756.710,89

Redoslijed namirenja iz stečajne mase propisan je odredbom članka 248. SZ-a, prema kojoj se iz stečajne mase najprije namiruju troškovi unovčenja iz čl. 254. SZ-a a koji se sastoje od stvarno nastalih troškova i ostalih obveza stečajne mase. U konkretnom slučaju, obveze

stečajne mase čine troškovi stečajnog postupka i to nagrada stečajnog upravitelja te stvarni troškovi stečajnog postupka prikazani u Tabeli 2.

Ukupni troškovi koji se podmiruju iznose **756.710,89 kn**, a sastoje se od:

- a) nagrada stečajnom upravitelju prema čl. 7. i 15. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 105/15) po osnovi vrijednosti unovčene imovine u ukupnom bruto iznosu od 276.323,37 kn
- b) plaćanje PDV-a za pojedine stanove prema zaduženju po PDV obrascima u iznosu od 280.950,00 kn, a koja je obveza prema PU nastala od predaje obrasca za 02. i 03. mj. 2020. - vezano za plaćanje PDV-a potrebno je napomenuti da će obaveza za plaćanje PDV nastupiti u 4. i 5. mjesecu pa se stoga moli za žurnost pri donošenju odgovarajućih odluka jer će protivnom doći do zakašnjenja u plaćanju PDV-a što podrazumijeva trošak kamata radi zakašnjenja.
- c) stvarno nastale troškova unovčenja tj. obveza stečajne mase (koji su bili iskazani po predračunu troškova na svakom tromjesečnom izvješću) u iznosu od 199.437,52 kn
- d) tražbina prvo upisanog razlučnog vjerovnika ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK d.d. Rijeka, Jadranski trg 3, OIB: 23057039320 u iznosu od **2.486.789,11 kn.**

Slijedom iznijetog, sukladno čl. 254. SZ-a, stečajni upravitelj predlaže da se sredstva sa računa FINE po nalogu suda uplate u iznosu od 756.710,89 kn na račun stečajnog dužnika PUZ-IN GRADNJA u stečaju, otvoren u Zagrebačkoj banci d.d., IBAN HR7123600001102602651 i u iznosu od 2.486.789,11 kn na račun razlučnog vjerovnika Erste&Steiermarkische bank d.d.

Na kraju stečajni upravitelj napominje da je u tijeku elektronička javna dražba putem FINE za drugu nekretninu stečajnog dužnika pod nazivom „oranica, pašnjak i kuhinjski vrt kod kuće u selu” a sve u Pitomači na adresi Braće Radića 6 na česticama koje se drže sada prodane stambene nekretnine. Utvrđena vrijednost bila je 271.000,00 kn i na četvrtoj dražbi prodaje se po početnoj cijeni od 1,00 kn. Kupci stanova (Kostadinović i Karas) izjavili su da namjeravaju sudjelovati na toj dražbi.

- prilog:

Obračun nagrade stečajnog upravitelja

Dokumentacija troškova

Za PUZ -IN GRADNJA u stečaju

Zvonko Hrain, stečajni upravitelj

Nadležan trgovački sud: Trgovački sud u Varaždinu
Poslovni broj spisa: St-174/2017
Dužnik: PUZ-IN GRADNJA u stečaju
I. Mažuranića 8, Podravske Sesvete
OIB: 86198632160

Izračun nagrade stečajnom upravitelju sukladno članku 7. i 15. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima od unovčenja stečajne mase (nekretnine)

U stečajnom postupku PUZ-IN GRADNJA u stečaju unovčena je stambena zgrada i dvorište u ulici Braće Radića 6 sa 1522 m² za iznos od 3.243.500,00 kn. Sukladno članku 7. i 15. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrada stečajnim upraviteljima (NN 71/15) stečajnom upravitelju pripada bruto nagrada u iznosu od 257.045,00 kn uvećano za doprinos za ZDRO u iznosu od 19.2748,37 kn odnosno sveukupno 276.323,37 kn.

Prilog: Obračun nagrade

Stečajni upravitelj:

Zvonko Hrain

Obračun nagrade stečajnom upravitelju

Odredbom članka 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanje nagrade stečajnim upraviteljima (NN RH 71/15) propisano je da se nagrada stečajnom upravitelju obračunava se primjenom tablice vrijednosti unovčene mase i nagrade u postocima:

Vrijednost unovčene stečajne mase u kunama				Nagrada u %
		do	100.000,00	16
na razliku od	100.000,01	do	300.000,00	12
na razliku od	300.000,01	do	500.000,00	10
na razliku od	500.000,01	do	1.000.000,00	8
na razliku od	1.000.000,01	do	5.000.000,00	7

Primjenom opisanog načina obračuna proizlazi da stečajnom upravitelju u odnosu na unovčenu stambenu zgradu u iznosu od 3.243.500,00 kn pripada pravo na bruto nagradu u iznosu od 276.323,37 kn u prikazu Tabele 2.

Tabela 2.

Od iznosa u kn	Do iznosa u kn	Osnovica za obračun	%	Iznos nagrade u kn
0,00	100.000,00	100.000,00	16%	16.000,00
100.000,01	300.000,00	200.000,00	12%	24.000,00
300.000,01	500.000,00	200.000,00	10%	20.000,00
500.000,01	1.000.000,00	500.000,00	8%	40.000,00
1.000.000,01	3.243.500,00	2.243.500,00	7%	157.045,00
UKUPNO		3.243.500,00		257.045,00
Doprinos za ZDRO		257.045,00 X 7,5%		19.278,37
Ukupno				276.323,37

