

**STEČAJNA UPRAVITELJICA**  
**MARIJANA SABLJIĆ**  
Ulica grada Chicaga 18, 10000 Zagreb  
Gsm: +385 99 6971 399  
e-mail: marijana@odvjetnica-sabljić.hr

U Zagrebu, 28. lipnja 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 Sabljčić, Zagreb, Ulica grada Chicaga 18

**PODNEŠAK**

1x  
prilozi stečajnog upravitelja

I. U rubriciranom predmetu sukladno čl. 254. Stečajnog zakona dostavljam obračun troškova te prijedlog diobe kupovnine postignute unovčenjem nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika na ponovljenoj I. elektroničkoj javnoj dražbi i to nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Crikvenici, zemljišnoknjižni odjel Crikvenica, zk.ul. 1619 k.o. Sv. Jakov:

Suvlasnički dio	Etaža	Opis suvlasničkog dijela	Kupac	Iznos najviše ponude u nadmetanju (€)
159/1000	E-3	pomoćni prostor br. 3 u podrumu koji se sastoji od vinoteke i konobe sveukupne površine 60,72 m2	T i N MOTO d.o.o. OIB 51504801464, Babinac II 9, Slavonski Brod	30.449,75
115/1000	E-4	poslovni prostor u prizemlju koji se sastoji od pripreme, prodaje, rashladne komore 1 i 2 i WC-a, sveukupne površine 43,81 m2	Damir Krnjaić OIB 93454493073, Zagreb, Miramarska cesta 105	67.128,75
UKUPNO				97.578,50

Pravomoćnim rješenjima od 10. lipnja 2024. godine predmetne nekretnine su dosuđene naznačenim kupcima, koji su pozvani na uplatu kupovnine u roku od 30 dana računajući od pravomoćnosti rješenja o dosudi. Prema izvješću Financijske agencije kupac T i N MOTO d.o.o. je platio kupovninu.

Iako na dan podnošenja ovoga prijedloga nije dospjela obveza kupca Damira Krnjaića na polaganje kupovnine, poštujući rok propisan odredbom iz čl. 254. SZ-a dostavljam

obračun troškova radi poštivanja propisanoga roka. Kako je nadalje kupac nekretnine upisane pod E-6 podnio žalbu protiv rješenja o dosudi, prilikom obračuna potraživanja i udjela predmetnih nekretnina u stečajnoj masi će se uzeti u obzir vrijednost nekretnine upisane pod E-6 sukladno kupovnici naznačenoj u rješenju o dosudi, odnosno 105.213,00 €.

Napominje se da stečajni dužnik nije u sustavu PDV-a, stoga u konkretnom slučaju pojedini kupac plaća porez na promet nekretnina sukladno rješenju nadležne ispostave porezne uprave.

Na predmetnim nekretninama je uknjiženo pravo zaloge radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 350.684,93 € uvećano za pripadajuće redovne kamate, interkalarne kamate, zatezne kamate, naknade i troškove, za korist EXACTO EVENTUM d.o.o., OIB: 77069993743, Ulica Ivice 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 troškove.

Prilog: Analitika dugovanja po zajmovima broj 9313700009 i 9313700006, prileži spisu

II. Stečajnu masu su sačinjavale nekretnine za koje su provedene elektroničke javne dražbe te plaćene kupovnine, osim za posebne dijelove nekretnine upisane u zk.ul. 1619 k.o. Sv. Jakov, E-4 i E-6:

Redni broj	Nekretnina	Iznos najviše ponude u nadmetanju (€)	Udio u stečajnoj masi (%)
<b>a.)</b>	<b>zk.ul. 1619 k.o. Sv. Jakov</b>		
1.	53/1000 (E-1)	16.283,25	1,58389
2.	71/1000 (E-2)	12.432,75	1,20935
3.	159/1000 (E-3)	30.449,75	2,961892
4.	115/1000 (E-4)	67.128,75	6,52971
5.	169/1000 (E-5)	130.477,25	12,69171
6.	132/1000 (E-6)	105.213,00	10,23422
7.	81/1000 (E-7)	63.085,25	6,13639
8.	72/1000 (E-8)	56.673,00	5,51266
9.	88/1000 (E-9)	60.392,00	5,87442
10.	60/1000 (E-10)	42.790,00	4,16224

	<b>UKUPNO k.o. Sv. Jakov</b>	<b>584.925,00</b>	
<b>b.)</b>	<b>zk.ul. 6383 k.o Šestine</b>		
11.	k.č.br. 2133/2, "kuća br. 1C", površine 233 m <sup>2</sup> , "dvorište" površine 1328 m <sup>2</sup> , ukupno 1561 m <sup>2</sup> , i k.č.br. 2133/3, "oranica Bijenik", površine 39 m <sup>2</sup> , odnosno sveukupne površine 1600 m <sup>2</sup>	443.125,35	43,10346
	<b>UKUPNO</b>	<b>1.028.050,35</b>	<b>100 %</b>

Kako je neizvjesno hoće li kupci Damir Krnjaić i Danijel Kopic, vl. obrta MIO-AGROSTROJ u roku platiti kupovnine, kao i potencijalni iznos jamčevina o kojima će biti donesena odluka sukladno čl. 106. st. 4. Ovršnoga zakona, prilikom obračuna troškova unovčenja nekretnina na kojima postoji razlučno pravo se do drugačije odluke suda uzimaju u obzir iznosi određeni rješenjima o dosudi, time i udio pojedine nekretnine u ukupnoj stečajnoj masi.

Stoga, prilikom obračun troškova unovčenja se utvrđuje udio u stečajnoj masi za suvlasničke dijelove nekretnine upisane u zk.ul. 1619 k.o. Sv. Jakov i to:

<b>Suvlasnički dio</b>	<b>Iznos najviše ponude u nadmetanju (€)</b>	<b>Vrijednost nekretnina upisanih u k.o. Sv. Jakov</b>	<b>Udio u stečajnoj masi upisanoj u k.o. Sv. Jakov</b>	<b>Ukupna vrijednost stečajne mase (€)</b>	<b>Udio u ukupnoj stečajnoj masi</b>
159/1000 (E-3)	30.449,75	584.925,00	5,21 %	1.028.050,35	2,96 %
115/1000 (E-4)	67.128,75	584,925,00	11,48 %	1.028.050,35	6,53 %

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

- 5% od 30.449,75 € predstavlja iznos od 1.522,49 €,
- 5% od 67.128,75 € predstavlja iznos od 3.356,45 €,

ukupno **4.878,94 €**.

Troškovi unovčenja premašuju paušalni iznos sukladno nižem obračunu.

Izravni troškovi unovčenja koji terete sve nekretnine upisane u zk.ul. 1619 k.o. Sv. Jakov iznose 401,25 € i odnose se na:

- trošak Financijske agencije za provedbu e-dražbe 331,85 €
- poštarinu i otpremu zahtjeva za prodaju nekretnina 22,00 €
- trošak putovanja na relaciji Zagreb - Jadranovo 47,40 € (316 km x 0,15 €).

Kako su nekretnine upisane u zk.ul. 1619 k.o. Sv. Jakov dosuđene za sveukupno 584.925,00 €, udio izravnih troškova koji se odnosi na predmetne nekretnine upisane u zk.ul. 1619 k.o. Sv. Jakov, i to E-3 i E-4 iznosi 16,69 %.

Stoga izravni troškovi unovčenja iznose **66,97 €**.

Neizravni troškovi unovčenja iznose 79.543,93 € i odnose se na:

- usluge knjigovodstvenog servisa u iznosu od 995,52 €
- trošak izrade pečata 19,91 €
- sudsku pristojbu za prijedlog za uknjižbu prava vlasništva 3,39 €
- naknade banci za otvaranje i vođenje računa do zaključenja postupka 500,00 €
- troškovi poštarine i otpreme 5,72 €
- naknada objavu za GFI 30,53 €
- sudsku pristojbu za zaključenje stečajnog postupka 265,46 €
- nagradu stečajnom upravitelju (obračunata prema do sada unovčenoj imovini) u iznosu od ukupno 77.723,40 €,

s time da udio neizravnih troškova s kojim predmetne nekretnine upisane u zk.ul. 1619 k.o. Sv. Jakov, i to E-3 i E-4, sudjeluju u neizravnim troškovima iznosi 9,49 %.

Stoga neizravni troškovi unovčenja iznose **7.548,72 €**.

Dakle ukupni stvarno nastali troškovi unovčenja prema čl. 254. Stečajnog zakona iznose 66,97 € uvećano za opće troškove u iznosu od 7.548,72 €, odnosno sveukupno troškovi prema čl. 254 iznose **7.615,69 €**.

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) nagrada stečajnom upravitelju obračunava se primjenom tablice vrijednosti unovčene stečajne mase i postotka i to na slijedeći način:

Vrijednost unovčene stečajne mase 634.425,00 € / 4.780.075,17 kn				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	663.614,04 €	7	37.162,39 €
na razliku od	663.614,05 €	do	1.028.050,35 €	6	21.866,18

UKUPNO:	72.300,84 €
---------	-------------

Bruto nagrada stečajnog upravitelja iznosi 72.300,84 €, doprinosi na isplatu bruto nagrade iznose 7,5 %, odnosno 5.422,56 € i terete troškove stečajnog postupka, tako da ukupni trošak nagrade stečajnog upravitelja iznosi 77.723,40 €.

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 (€)	Troškovi unovčenja (€)	Udio u stečajnoj masi (%)	Razmjerni iznos za namirenje troškova unovčenja (€)
159/1000 (E-3)	30.449,75	79.543,93	2,96	2.354,50
115/1000 (E-4)	67.128,75	79.543,93	6,53	5.194,22
<b>UKUPNO</b>	<b>97.578,50</b>	<b>79.543,93</b>		<b>7.548,72</b>

VI. Slijedom naprijed navedenog, predlaže se sudu donošenje rješenja o namirenju na način da se iz kupovnine od 97.578,50 € ostvarene prodajom nekretnina na kojima postoji razlučno pravo:

a.) namire troškovi stečajnog postupka uplatom iznosa od 7.548,72 € na račun stečajnog dužnika HR43 4124 0031 1990 17246, otvoren kod KentBank d.d.

b.) preostali iznos od 90.029,78 € za korist razlučnog vjerovnika EXACTO EVENTUM d.o.o., OIB: 77069993743, Ulica Ivica Lovinčića 15, 10360 Sesvete.

---

stečajna upraviteljica  
Marijana Sabljic