

Dužnik:

NOVOS d.o.o. u stečaju  
Sesvete (Grad Zagreb), Zagrebačka 33  
OIB: 76510325291  
Stečajni upravitelj Jure Matković

Nadležni sud:

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
Posl. broj: 87. St-3519/2016  
Stečajna sutkinja Marija Bakula Vugrinec

## PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA

Sukladno zaključku Naslovnog suda od 23. rujna 2022. godine, u nastavku navodim:

---

A.) Nakon donošenja rješenja Naslovnog suda o otvaranju stečajnog postupka nad dužnikom dana 21. prosinca 2017. godine, bez odgode sam pristupio prikupljanju podataka neophodnih za izradu izvješća o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima za izvještajno ročište, te sam u suradnji s Poreznom upravom u Sesvetama, te u suradnji s odabranim knjigovođom pribavio kopije isprava odnosno potrebne podatke o poslovanju i imovini dužnika (zadnji podaci o poslovanju predani su naime Poreznoj upravi i u sudski registar za 2015. godinu), te izvršio dovođenje u red očevidnika knjigovodstvenih isprava dužnika do dana otvaranja stečajnog postupka odnosno sastavio bilancu početnog stanja na dan otvaranja stečajnog postupka.

Istovremeno sam u suradnji s Hrvatskim zavodom za mirovinsko osiguranje pribavio kontakt na zaposlenika koji je i dalje bio prijavljen u radni odnos, te sam pored otkaza ugovora o radu tom zaposleniku, od istog (s obzirom da je raspolagao punomoći prijašnjeg inozemnog i nedostupnog zakonskog zastupnika) preuzeo u posjed nekretnine dužnika na adresi Sesvete, Zagrebačka cesta 31 i 33 (dalje i: Poslovni centar). Dotičnom zaposleniku sam sukladno Stečajnom zakonu obračunao i naknadno i isplatio plaću na ime zakonskog otkaznog roka, a na teret stečajne mase,

S trgovačkim društvom Fingrat d.o.o. iz Zagreba, sklopio sam ugovor o obavljanju knjigovodstvenih poslova, s time da sam uz izradu novog pečata dužnika, kod Raiffeisen banke d.d. otvorio transakcijski račun, uz prethodno pribavljenu Obavijest o djelatnosti prema NKD-u 2007 od Državnog zavoda za statistiku RH, te ujedno od Hrvatske gospodarske komore zatražio oslobađanje od daljnjeg plaćanja komorske članarine, a što je i provedeno.

Naslovnom sudu sam, nakon prethodnog utvrđivanja podataka (u suradnji s poreznim referentom u Porezne uprave) o visini i strukturi neisplaćenih plaća zaposlenika, te nakon zaprimanja i ispitivanja prijava tražbina vjerovnika, dostavio tablice prijavljenih tražbina vjerovnika, razlučnih i izlučnih prava, popis vjerovnika i popis predmeta stečajne mase.

Na ispitnom (i izvještajnom) ročištu održanom 5. travnja 2018. godine sam priznao (od ukupno 42.384.418,07 kn prijavljenih) iznos tražbina od 42.024.418,07 kn uz osporavanje iznosa od 360.000,00 kn, za koji iznos su dva vjerovnika odmah na ispitnom ročištu povukla dio svojih prijavljenih tražbina, s time da je na izvještajnom ročištu istog dana na temelju mog prijedloga donesena odluka vjerovnika o najmu Poslovnog centra društvu Hyundai Hrvatska d.o.o. iz Zagreba, uz raskid ugovora s dotadašnjih najmoprimcem CMS j.d.o.o. iz Zagreba.

Na traženje Porezne uprave, Ispostave Sesvete (s obzirom da isto nije izvršio prijašnji zakonski zastupnik Dužnika, koji je bio nedostupan i nalazio se u inozemstvu) sastavio sam i osobno predao referentu Porezne uprave (gđa Nevenka Domitrović) nedostajuće obvezne financijske obrasce (više JOPPD obrazaca, obrasce PDV, PD i GFI), iako je moja dužnost stečajnog upravitelja kao zakonskog zastupnika dužnika nastala tek s danom otvaranja stečajnog postupka krajem 2017. godine.

S gradskim komunalnim društvima izvršio sam odgovarajuća usuglašavanja stanja mjerila na terenu, odnosno sklopio ugovore o opskrbi navedenih nekretnina energentima, a radi mogućnosti daljnjeg iznajmljivanja istih.

Vezano za problematiku unovčavanja dviju nekretnina dužnika koje su činile zajedničku poslovnu cjelinu na adresama Sesvete, Zagrebačka cesta 31 i 33 (kao jedan Poslovni centar), postojala je specifičnost odnosno činjenica da su nad građevnim objektom u sklopu Poslovnog centra (kao većem dijelu cjeline) već prije otvaranja stečajnog postupka, bili pokrenuti ovršni postupci od strane dvaju ovrhovoditelja, društva Iviček d.o.o. iz Zagreba koje nije prijavilo svoju tražbinu kao stečajni vjerovnik (Ovr-735/13 pred Općinskim građanskim sudom, Stalna služba Sesvete odnosno kao Ovr-2091/15 i Ovr-7685/18 pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu), te Centar banke d.d. u stečaju iz Zagreba (Ovr-1298/13 pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu), kao jednog od razlučnih vjerovnika u predmetnom stečajnom postupku.

Gore navedena nekretnina bila je upisana kod Općinskog suda u Sesvetama, zemljišnoknjižni odjel Sesvete, zk.ul. 7191 k.o. Sesvete novo kč.br. 1974, u naravi dvorište i poslovna zgrada, Sesvete, Zagrebačka cesta 33, te se sukladno odredbama Stečajnog zakona trebala nastaviti unovčavati u započetom ovršnom postupku. Podneskom od 18. rujna 2019. godine, izvijestio sam Općinski građanski sud u Zagrebu, da preuzimam ovršni postupak u pravnoj stvari ovrhovoditelja Centar banka d.d. u stečaju iz Zagreba na imovini stečajnog dužnika kao ovršenika.

S druge strane, na susjednoj nekretnini upisanoj kod Općinskog suda u Sesvetama, k.o. Sesvete, z.k. ul. 2355, k.č. 235/7, 5. suvlasnički dio od 91/112, na adresi u Sesvetama, Zagrebačka 31 (kao manjem dijelu Poslovnog centra) do dana otvaranja stečajnog postupka nije bio pokrenut ovršni postupak, te se ista mogla unovčavati na moj prijedlog Naslovnom sudu.

S obzirom da je, kako meni kao stečajnom upravitelju, tako i razlučnim vjerovnicima (Centar banka d.d. u stečaju, HBOR i Republika Hrvatska) u predmetnom stečajnom postupku bilo razumljivo da bi se prilikom unovčavanja tih dviju zasebnih dijelova jedne poslovne cjeline u objedinjenom postupku unovčavanja zasigurno postigla viša prodajna cijena, ulagao sam maksimalne napore (i kroz prijedloge odluka skupštini vjerovnika) kod ovrhovoditelja (Iviček d.o.o. iz Zagreba i Centar banke d.d. u stečaju iz Zagreba) u ovršnim postupcima nad navedenom nekretninom kao većim dijelom Poslovnog centra (dvorište i poslovna zgrada, Sesvete, Zagrebačka cesta 33) s ciljem namirenja troškova tim ovrhovoditeljima kako bi se na njihove prijedloge navedeni ovršni postupci obustavili, a unovčavanje te nekretnine pokrenulo pred Naslovnim sudom istovremeno s unovčavanjem manje susjedne nekretnine (o toj problematici je u nekoliko navrata skupština vjerovnika raspravljala i odlučivala).

No, s obzirom da su ovrhovoditelji u gore navedenim ovršnim postupcima nad predmetnom nekretninom na adresi Sesvete, Zagrebačka 33 (kao većim dijelom Poslovnog centra) iskazivali suzdržanost odnosno isticali za skupštinu vjerovnika neprihvatljive zahtjeve na ime odstupnina, predložio sam Naslovnom sudu da se (ipak) krene s unovčavanjem nekretnine (kao manjeg dijela Poslovnog centra) na adresi Sesvete, Zagrebačka cesta 31.

Nakon što je Naslovni sud donio odgovarajuće odluke vezane za predloženu prodaju manjeg dijela Poslovnog centra, Financijskoj agenciji sam predao odgovarajući zahtjev radi provođenja elektroničke javne dražbe na toj nekretnini dužnika upisanoj u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Sesvetama, k.o. Sesvete, z.k. ul. 2355, k.č. 235/7, 5. suvlasnički dio od 91/112, kuća i dvorište od 588 m<sup>2</sup>, u Sesvetama, Zagrebačka 31, uz uplatu traženog predujma troškova takve dražbe, a koja je dražba rezultirala rješenjem Naslovnog suda o dosudi kupcu (kao najpovoljnijem ponuđaču) od 10. rujna 2020. godine.

U međuvremenu sam putem nekoliko požurnica (zadnja požurnica od 10. lipnja 2020. godine) Općinskom građanskom sudu u Zagrebu pred kojim je nastavljen ovršni postupak ovrhovoditelja Centar banka d.d. u stečaju pod. posl. br. 164. Ovr-4105/2019 nad spomenutim većim dijelom Poslovnog centra u Sesvetama, Zagrebačka 33, predlagao zakazivanje ročišta za javnu dražbu te nekretnine uz prethodnu procjenu tržišne vrijednosti od strane ovlaštenog sudskog vještaka.

Najzad, od stečajnog upravitelja kao zakonskog zastupnika ovrhovoditelja Centar banka d.d. u stečaju, na moj pismeni upit (a nakon što je Općinski građanski sud u Zagrebu svojim rješenjem od 30. studenog 2020. godine pod posl. br. 164. Ovr-4105/19 odlučio da se ovršni prijedlog ovrhovoditelja Centar banke d.d. u stečaju smatra povučenim) zaprimio sam izjašnjenje dotičnog da se protiv odluke o obustavi navedenog ovršnog postupka neće žaliti.

S obzirom da je prethodno, zbog neuplate predujma od 10.000,00 kn od strane ovrhovoditelja Iviček d.o.o. iz Zagreba (u Ovr-735/13 i Ovr-2091/15 kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Stalna služba Sesvete) na ime troška izrade procjemenog elaborata došlo do obustave istog, više nije bilo prepreke da kao stečajni upravitelj Naslovnom sudu predložim prodaju i većeg dijela poslovne cjeline dužnika, u naravi dvorište i poslovna zgrada ukupne površine 1677 m<sup>2</sup> na adresi Sesvete, Zagrebačka 33 putem javne elektroničke dražbe u stečajnom postupku, te sam nakon odgovarajućih odluka vezano za takvu prodaju od strane Naslovnog suda, Financijskoj agenciji podnio odgovarajući zahtjev, uz uplatu predujma troškova dražbe, a koja dražba je rezultirala rješenjem Naslovnog suda o dosudi kupcu (kao najpovoljnijem ponuđaču) od 23. svibnja 2022. godine.

S ciljem postizanja što veće prodajne cijene kako manjeg tako kasnije i većeg dijela Poslovnog centra na adresama Sesvete, Zagrebačka cesta 31 i 33, izvršio sam oglašavanje dotičnih prodaja putem oglašavanja na mrežnoj stranici „sudačka mreža“, višekratnim oglašavanjem putem elektroničkog oglasnika „Njuškalo“, višetjednim oglašavanjem u tiskanom izdanju dnevnika „Večernji list“, a posebno, prije početka unovčavanja većeg dijela Poslovnog centra (zgrade Autosalone) na javnoj dražbi, putem postave vrlo uočljivih plakata (bannera) izrađenih od specijalizirane tvrtke (prilog).

Radi utvrđivanja procijenjenih prosječnih tržišnih vrijednosti obiju gore navedenih nekretnina dužnika, sudski vještak građevinske struke je na moj zahtjev izradio dva odvojena procjembena elaborata.

Pisanim putem sam se očitovao da sam suglasan s procijenjenom tržišnom vrijednošću nekretnine (kao manjeg dijela Poslovnog centra) dužnika upisane kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, z.k. ul. 2355, k.č. 235/7, 5. suvlasnički dio od 91/112, oznake zemljišta kuća i dvorište u Sesvetama, Zagrebačka 31, površine 159 čhv, a prema vještačkom elaboratu vještaka građevinske struke dipl. ing. građ. Andreje Babića iz tvrtke Jadranovo d.o.o. Zagreb, i to s vrijednošću navedene nekretnine u visini od 637.000,00 kn (nakon što je razlučni vjerovnik HBOR predložio navedenom vještaku ažuriranje njegove procjene iz 2019. godine na viši iznos s obzirom da je prethodni nalaz bio baziran na podacima iz 2017. godine), a sve u cilju donošenja rješenja o utvrđenoj vrijednosti navedene nekretnine odnosno donošenja ovosudnog zaključka o načinu i uvjetima unovčenja iste.

Prilikom ovosudnog postupka utvrđivanja prosječne tržišne vrijednosti većeg dijela Poslovnog centra (nekretnine dužnika upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Sesvetama, zemljišnoknjižni odjel Sesvete, zk.ul. 7191 k.o. Sesvete novo kč.br. 1974, u naravi dvorište i poslovna zgrada, Sesvete, Zagrebačka cesta 33, ukupne površine 1677 m<sup>2</sup>), po gore navedenom stalnom sudskom vještaku građevinske struke procjembenim elaboratom utvrđene prosječne tržišne cijene (8.110.000,00 kn), došlo je do intervencije od strane razlučnog vjerovnika HBOR koji je tražio viši iznos procijenjene vrijednosti, dok se je razlučni vjerovnik Centar banka d.d. u stečaju iz Zagreba Naslovnom sudu pismeno očitovao s time da je suglasan s procjenom vještaka. Sudski vještak se je Naslovnom sudu očitovao da ostaje pri svom nalazu, uz napomenu da ostavlja razlučnom vjerovniku HBOR i meni stečajnom upravitelju da Naslovnom sudom predlože po njima usuglašeni iznos procijenjene tržišne vrijednosti. Razumljivo je da sam (unatoč činjenici da nisam stručan po tom pitanju) na traženje razlučnog vjerovnika HBOR kao većinskog vjerovnika, prihvatio korekciju tržišne vrijednosti na više, te sam se u tom smislu i pismeno očitovao Naslovnom sudu koji je sukladno tome utvrdio prosječnu tržišnu vrijednost te nekretnine u visini od 12.173.974,25 kn.

U više navrata, kako prilikom prve tako i prilikom druge javne dražbe gore navedenih nekretnina dužnika sam zainteresiranim osobama omogućavao razgledavanje predmeta prodaje odnosno upoznavanje s detaljima vezano uz navedene javne dražbe.

U nekoliko navrata je skupština vjerovnika odlučivala o pitanju vezano za parnicu (vođenu pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, pod posl. br. P-3711/09) koju je prije otvaranja stečajnog postupka u svojstvu tužitelja pokrenuo stečajni vjerovnik Autocommerce Hrvatska d.o.o. iz Zagreba (kojem sam na ispitnom ročištu na temelju vjerodostojnih isprava priznao njegovu tražbinu u visini od 10.545.368,130 kn), s obzirom da je dužnik, također prije otvaranja stečajnog postupka, protiv navedenog tužitelja podnio protutužbu tražeći naknadu (nespecificirane) štete s temelja neispoštovanih ugovornih obveza odnosno odustajanja od kupnje nekretnine dužnika kojom kupoprodajom bi se kompenzirao dug dužnika s temelja nepodmirenih obveza za isporučenu robu i usluge tužitelju. S obzirom da je parnica bila uslijed otvaranja stečajnog postupka u prekidu, trebao sam se u ime dužnika izjasniti vezano za ustrajanje na protutužbi ili odustajanje od iste.

S obzirom na visoku vrijednost kako tužbenog tako dakle i protutužbenog zahtjeva, a nakon što sam skupštini vjerovnika dostavio po meni (od zastupnika dužnika i zastupnika tužitelja u toj parnici) pribavljene pismene sažetke obrazloženja stava suprotstavljenih strana, predložio sam skupštini vjerovnika odlučivanje o ili nastavljanju s protutužbenim zahtjevom

tijekom stečajnog postupka (pri čemu bi troškovi parnice nastali tijekom stečajnog postupka u slučaju izgubljenog spora teretili stečajnu masu) ili o povlačenju (protu)tužbenog zahtjeva.

Po nalogu skupštine vjerovnika, kojim je od mene zatraženo pribavljanje mišljenja neovisnog odvjetnika koji nije zainteresiran u predmetnom parničnom postupku vezano za mogućnost uspjeha u parnici, kontaktirajući više odvjetnika odnosno odvjetničkih ureda u Zagrebu, pribavio sam ponude triju odvjetnika vezano za vrijednost usluge (koji su se po mojim punomoćima upoznali sa sadržajem parničnog spisa), a o kojim ponudama se je skupština u dva navrata izjašnjavala, te nakon što je prihvatila najpovoljniju ponudu, na novo sazvanoj skupštini sam uz dostavu stručnog pravnog mišljenja od strane odabranog odvjetnika predložio, a što je skupština dana 9. srpnja 2019. godine i prihvatila, donošenje odluke o povlačenju (protu)tužbenog zahtjeva u parničnom postupku protustranke Autocommerce Hrvatska d.o.o. Zagreb, koji se je vodio pod poslovnim brojem P-3711/09 pred Trgovačkim sudom u Zagrebu.

S obzirom da je tijekom stečajnog postupka ostvarivan redovni mjesečni priliv od najamnine s temelja iznajmljenih nekretnina, u određeno vrijeme je dužnik na poslovnom računu (i pored redovnog podmirivanja dospjelih obveza stečajne mase) raspolagao s dovoljnim sredstvima kojima se je moglo namiriti tražbine prvog višeg isplatnog reda, Naslovnom sudu sam predložio, a Naslovni sud svojim rješenjem od 10. lipnja 2019. godine i prihvatio, provedbu djelomične diobe kroz 100%-tno namirenje vjerovnika prvog višeg isplatnog reda u iznosu od 227.606,31 kn (tražbine radnika s temelja neto plaće i Republike Hrvatske, Porezne uprave s temelja poreza i doprinosa iz i na plaće). Namirenje sam bez odgode izvršio.

U suradnji s knjigovodstvenim servisom počevši od 2018. (za 2017. godinu) do lipnja 2022. (za 2021. godinu) ovjeravao sam i predavao Financijskoj agenciji odnosno Poreznoj upravi odgovarajuća godišnja financijska izvješća.

Predvidive odnosno preostale radnje za izvršenje:

- angažiranje odgovarajuće specijalizirane tvrtke radi arhiviranja odnosno čuvanja odgovarajuće poslovne i knjigovodstvene dokumentacije u rokovima sukladno Zakonu o računovodstvu (dio trajno, a dio na rok od 11 godina);
- sastavljanje prijedloga završnog računa stečajnog upravitelja i prijedloga završnog diobenog popisa za završno ročište;
- namirenje preostalih dospjelih obveza vjerovnika stečajne mase;
- provedba djelomičnog namirenja stečajnih vjerovnika drugog višeg isplatnog reda (i to isključivo iz sredstava prihoda od najamnine) sukladno od Naslovnog suda odobrenom diobenom popisu, zatvaranje žiro račun dužnika, te sastavljanje zaključnog izvješća s prijedlogom donošenja rješenja o zaključenju stečajnog postupka od strane Naslovnog suda;
- ovjera i predaja Financijskoj agenciji odnosno Poreznoj upravi odgovarajućih godišnjih financijskih izvješća s danom 31.12.2022. godine;
- s danom brisanja dužnika iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu, predaja Financijskoj agenciji završnog financijskog izvješća dužnika (obrasci GFI), a Poreznoj upravi i odgovarajućeg obrasca prijave poreza na dobit (obrazac PD).

B.) Niže navodim i izvršene radnje vezano za ostvareni dodatni prihod u korist stečajne mase, pored prihoda ostvarenog unovčenjem dviju nekretnina dužnika, i to od naplate najamnine temeljem sklopljenih ugovora o najmu nekretnina dužnika:

S ciljem ostvarivanja dodatnog prihoda za korist stečajne mase odnosno s ciljem namirivanja utvrđenih tražbina i ostalih stečajnih vjerovnika, pored namirivanja isključivo razlučnih vjerovnika iz kupovnine ostvarene prodajom nekretnina dužnika, bez odgode sam, nakon preuzimanja u posjed nekretnina dužnika, sklopio ugovor o najmu istih na određeno vrijeme do dana održavanja ispitnog i izvještajnog ročišta odnosno do 5. travnja 2018. godine, kada je odlukom vjerovnika, na moj prijedlog, sklopljen ugovor s novim najmoprimcem.

Tijekom višegodišnjeg trajanja najma nekretnina dužnika kontinuirano sam vodio računa o pravodobnom podmirivanju kako najamnine tako i svih komunalnih obveza vezano za iznajmljene nekretnine dužnika (provjeravajući kod komunalnih društava stanja vezano za podmirivanje njihovih dospjelih obveza), pri čemu sam ujedno vodio i vlastitu, svakodnevno ažuriranu, evidenciju o vrsti priljeva odnosno odljeva financijskih sredstava na i sa računa dužnika, te o istome u svojim od strane Naslovnog suda javno objavljivanim redovitim tromjesečnim izvješćima, pored tekstualnog opisa tijeka stečajnog postupka i stanju stečajne mase, kroz financijske tablične prikaze vrlo detaljno izvještavao.

Skupštini vjerovnika sam u više navrata (vezano za promjenu pojedinog najmoprimca odnosno za razdoblje najma kao i za visinu iznosa najamnine) podnosio odgovarajuće prijedloge, te postupao na temelju od skupštine vjerovnika donesenih odluka.

Dakle, tijekom razdoblja trajanja stečajnog postupka, već početkom 2018. godine pa do konca lipnja 2022. godine ulagao sam doista maksimalno mogući trud i vrijeme (uz bezbroj kontakata s mogućim najmoprimcima, komunalnim društvima, čestim kontrolnim obilascima za vrijeme trajanja najma, ispostavljanje i dostavu mjesečnih faktura, praćenje naplate faktura o datumima dospijeca, primopredaju prilikom promjene najmoprimaca i dr.) kako bi se i stečajni vjerovnici viših isplatnih redova (pored namirenja jedino razlučnog vjerovnika HBOR) mogli barem djelomično namiriti (među kojima i Republika Hrvatska, Porezna uprava, koja se neće moći namiriti kao razlučni vjerovnik), pri čemu sam skupštini vjerovnika u svojim podnescima navodio svu problematiku vezano za iznajmljivanje nekretnina dužnika (najam cjeline odnosno dijelova nekretnina većem broju najmoprimaca, razdoblje pandemije koronavirusa Covid-19 i dr.), pri čemu sam u svojim podnescima izvješćivao o odnosima (odnosno predlagao zasnivanje ugovornih odnosa) s ukupno sedam najmoprimaca (CMS j.d.o.o., Hyundai Hrvatska d.o.o., Tvornica naočala d.o.o., Autoto d.o.o., Turbine servis d.o.o., Kusko d.o.o. i Autoconnect d.o.o., svi iz Zagreba) od kojih su prihodi na ime najamnine ostvareni kroz ugovorne odnose na njih četvero, i to u visini od 1,6 milijuna kuna.

Jedini razlučni vjerovnik (HBOR) koji će se moći namiriti iz sredstava kupovnine od prodaje dviju nekretnina dužnika, moći će sudjelovati i u postupku (srazmjernog) namirenja stečajnih vjerovnika drugog višeg isplatnog reda u završnoj diobi prema završnom diobenom popisu (iz ostvarenih prihoda od najamnine) s iznosom koji je jednak razlici između iznosa utvrđenog razlučnog prava i iznosa namirenja iz sredstava kupovnine od prodaje nekretnina dužnika na kojima je imao razlučno pravo, dakle s iznosom koji mu nije namiren, odnosno kako slijedi:

- Kupovina od prodaje dviju nekretnina dužnika ..... 7.484.737,13 kn
- Troškovi unovčenja (u slučaju prihvata obrač. troška unovč.)..... - 724.775,80 kn
- **Namirenje HBOR-a iz kupovnine od prodaje nekretnina ..... 6.759.961,33 kn**
  
- Utvrđena tražbina HBOR ..... 25.991.782,44 kn
- Namirenje iz kupovnine od prodaje nekretnina dužnika ..... - 6.759.961,33 kn
- Nenamireni iznos (kao steč. vjerovnik II. višeg ispl. reda)..... 19.231.821,11 kn
- **Srazmjerni iznos namirenja HBOR-a kao steč. vjerovnika ..... 662.632,40 kn**

Iz gornjeg proizlazi da bi iznos namirenja HBOR-a kao stečajnog vjerovnika, bio približno jednak iznosu općih troškova unovčenja (676.100,13 kn) iz predloženog i eventualno prihvaćenog obračuna troškova unovčenja (list 149 spisa) od 12.09.2022. (dalje Obračun), i znatno viši od dijela ukupnog troška nagrade stečajnog upravitelja kojim troškom bi HBOR bio u okviru općih troškova unovčenja terećen (553.618,98 kn).

Proizlazilo bi da sam, kao stečajni upravitelj koji je naplatio dodatni prihod od najamnine u visini 1.600.000,00 kn, prilikom diobe (vjerovnicima II. višeg ispl. reda) preostalog iznosa od takvog dodatnog prihoda (1.207.185,06 kn) navedenom razlučnom vjerovniku (HBOR) iznosom od 662.632,40 kn praktički „pokrio“ opće troškove unovčenja kojima bi (u slučaju prihvata Obračuna) dotični bio terećen. Dakle, da nisam predlagao i provodio iznajmljivanje nekretnina dužnika, dodatnog prihoda od najamnine ne bi bilo, te ne bi bilo nikakvog namirenja stečajnih vjerovnika viših isplatnih redova odnosno namirio bi se samo HBOR i to samo iz kupovnine od prodaje nekretnina dužnika, pri čemu bi direktni troškovi unovčenja u Obračunu bili viši za značajan dio komunalnih (fiksni) računa koji ne bi bili podmirivani od strane najmoprimalca, za trošak zaštitarske službe, za trošak police osiguranja i dr.).

Stečajni vjerovnici I. višeg isplatnog reda (neto plaća radnika i Republika Hrvatska za poreze i doprinose) su već prethodno namireni (isključivo iz sredstava naplaćene najamnine) u 100%-tnom iznosu njihovih utvrđenih tražbina (227.606,31 kn), i to putem prethodno obavljene i po Naslovnom sudu odobrene djelomične diobe.

Gore navedeni brojevi pokazatelji odnosno činjenice temelje se na slijedećem:

U obračunu troškova unovčenja nekretnina na kojima postoji razlučno pravo (list 149 spisa) ukupni tamo specificirani troškovi unovčenja (izravni i neizravni/opći) u iznosu od 820.629,38 kn (str. 3. Obračuna) podijeljeni su na dio kojim bi bio terećen razlučni vjerovnik HBOR (82,388%), te na dio (od 17,612%) kojim bi bila terećena najamnina kao dodatno ostvareni prihod stečajne mase (676.100,13 kn + 144.529,25 kn = 820.629,38 kn).

S obzirom da ukupno naplaćena najamnina iznosi 1.600.000,00 kn, trebalo bi dakle za iznos (17,612%) pripadajućih troškova unovčenja (144.529,25 kn) umanjiti ostvareni prihod od najamnine radi diobe preostalih sredstava. No, s obzirom da stečajni postupak još nije završen za očekivati je dodatne (manje) troškove (knjigovodstvo, platni promet, arhiviranje i sl.), u razdoblju do cca prosinca 2022. godine, a koji bi troškovi za predvidivih 15% uvećali trošak (144.529,25 x 1,15 = 166.208,64 kn) koji bi se oduzeo od ostvarene najamnine. Nakon umanjenja najamnine za 166.208,64 kn, za diobu stečajnim vjerovnicima I. i II. višeg isplatnog reda preostao bi iznos od 1.433.791,36 kn (1.600.000,00 – 166.208,64).

S obzirom da su vjerovnici I. višeg ispl. reda već namireni iznosom od 227.606,31 kn (u 100% iznosu njihovih utvrđenih tražbina), za diobu stečajnim vjerovnicima II. višeg isplatnog reda preostao bi iznos od 1.206.185,06 kn (1.433.791,36 - 227.606,31), a kojim iznosom bi se namirili stečajni vjerovnici II. višeg isplatnog reda srazmjerno visini utvrđenih im tražbina u odnosu na ukupan iznos (umanjeno za namireni iznos HBOR-a), a kako (u sažetku) slijedi:

Vjerovnici II. višeg isplatnog reda (tražbine u kn)

R.br.	Naziv	Utvrđena tražbina	Iznos namirenja
1.	Zagrebački holding	64.518,99	2.221,13
2.	Hrvatske vode	81.321,87	2.651,09
3.	Grad Zagreb	599.684,70	20.644,75
4.	Republika hrvatska	122.239,94	4.208,23
5.	Hrvatski Telekom	59.736,21	2.056,48
6.	Centar banka d.d. u stečaju	3.301.993,84	113.674,44
7.	<b>HBOR</b> (25.991.782,44 kn)	<b>19.231.821,11</b>	<b>662.074,67</b>
8.	Autocommerce Hrvatska	10.545.368,13	363.034,84
9.	Svea Ekonomi	13.117,87	451,60
10.	Consulting manag. Services	1.017.047,77	34.844,06
	<b>Ukupno:</b>	<b>35.036.850,43</b>	<b>1.206.185,06</b>

Uz gore navedene podatke, koji se baziraju na pretpostavci prihvatanja Obračuna od 12. rujna 2022. godine (list 149 spisa) od strane razlučnog vjerovnika (HBOR) koji se kao jedini namiruje iz dviju kupovnih od prodaje nekretnina dužnika, i na ovom mjestu predlažem kao u mojim podnescima (list 147 i 150 spisa) da Naslovni sud (s obzirom na stav HBOR-a vezano za obračun nagrade u odnosu na naplaćenu najamninu pozivajući se na odluku VTS RH iz 1/2021) pored primjene kriterija obujma, složenosti poslova, te unovčene stečajne mase prema čl. 5., 6. i 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima, NN 105/15 (dalje Uredba), primjeni i čl. 8. stavak 2. odnosno mogućnost dodatne nagrade, uzimajući u obzir kako slijedi (a na temelju gornjih podataka):

Financijska sredstva za:

-namirenje vjerovnika od kupovnine..... 6.759.961,33 kn (82,50%)  
 -namirenje vjerovnika od najamnine)..... 1.433.791,36 kn (17,50%)  
 -namirenje svih vjerovnika ..... 8.193.752,69 kn (100,00%)

Dodatnim prihodom od najamnine namirenje vjerovnika u cjelini gledano veće je za 21,2% (s obzirom da je  $8.193.752,69 : 6.759.961,33 = 1,212100$ ).

Dalje, proizlazi da je razlučni vjerovnik HBOR namiren iz kupovnine (u odnosu na svoju utvrđenu tražbinu od 25.991.782,44 kn) sa 26,01% ( $6.759.961,33 : 25.991.782,44 = 0,26008$ ), i da bi u završnoj diobi (iz sredstava najamnine) bio još dodatno namiren sa iznosom od 662.074,67 kn, što je iznos koji čini (visokih) 54,89% od ukupnog iznosa ostatka prihoda od najamnine (1.206.185,06 kn) koji iznos bi se dijelio stečajnim vjerovnicima II. višeg isplatnog reda.



Također proizlazi da bi razlučni vjerovnik HBOR na taj način (uz dodatno namirenje iz najamnine) namirio 28,56% svojih tražbina, da bi stečajni vjerovnici I. višeg isplatnog reda namirili 100% svojih utvrđenih tražbina, dok bi preostali stečajni vjerovnici II. višeg isplatnog reda (nakon isplaćenih 662.074,67 kn HBOR-u) barem djelomično namirili svoje utvrđene tražbine (u rasponu od nekoliko stotina pa do nekoliko stotina tisuća kuna), a prema gornjoj tablici, s time da bi, u slučaju da prihoda od najamnine nema, svi stečajni vjerovnici i I. i II. višeg isplatnog reda namirili svoje utvrđene tražbine sa 0,00%.

Stoga, ukoliko Naslovni sud smatra da ne postoji druga mogućnost vrijednovanja mog doprinosa za korist stečajne mase kroz radnje vezane za naplatu najamnine (iako je za napomenuti da stečajni suci stečajnih sudova u RH u svojim odlukama u pravilu u osnovicu za izračun nagrade stečajnim upraviteljima uključuju i prihod od naplaćene najamnine, vjerojatno kao unovčeno pravo temeljem ugovornog odnosa), predlažem primjenu navedenog čl. 8. st. 2. Uredbe, dakle na način da se bruto iznos nagrade od 529.084,23 kn (obračun na listu 147 spisa) sukladno čl. 5., 6. i 7. Uredbe, uveća na ime dodatne nagrade za iznos od 90.000,00 kn u bruto iznosu (uz podatak da sam već u razdoblju od 01.04.2018. do 31.12.2020. na ime najamnine naplatio odnosno stečajnu masu uvećao za 1.243.750,00 kn, a prema prilogu A.3. Obračunu (list 142 spisa)).

Iznos od 90.000,00 kn bi predstavljao 5,6% od naplaćene najamnine (1.600.000,00 kn) odnosno 6,3% od iznosa 1.433.791,36 kn kojim bi se namirivali (ili su već namireni) stečajni vjerovnici I. i II. višeg isplatnog reda (227.606,31 + 1.206.185,06). Tako određena ukupna bruto nagrada od 619.084,23 kn bila bi nešto niža od bruto iznosa nagrade (625.084,23 kn) navedenog u Obračunu troškova unovčenja dostavljenog Naslovnom sudu (kao konačni prijedlog) dana 12. rujna 2022. godine (list 149 spisa).

Nakon eventualnog donošenja takve odluke od strane Naslovnog suda, korigirao bih u tom smislu (za nižu visinu iznosa nagrade) Obračun troškova unovčenja (list 149 spisa), te ga bez odgode, pored već dostavljenih (neizmijenjenih) priloga (list 142 spisa), dostavio Naslovnom sudu, s vjerom da bi i razlučni vjerovnik (HBOR), koji se kao jedini namiruje iz kupovnine od prodaje dviju nekretnina dužnika, razumio naprijed navedene argumente i pojašnjenja vezano za način i iznos obračunate nagrade stečajnom upravitelju, te se ne bi protivio takvom Obračunu troškova unovčenja nekretnina na kojima postoji razlučno pravo, imajući u vidu i podatak da, s obzirom da sam uspio naplatiti čak 1.600.000,00 kn najamnine, učešće HBOR-a u stvarnim troškovima unovčenja u zadnjem dostavljenom Obračunu (list 149 spisa) iznosi tek (neuobičajeno niskih za stvarne troškove) 9,68%, dok bi takvo učešće troškova unovčenja u ostvarenoj kupovnini od prodaje nekretnina, u slučaju da nisam uspio pronalaziti solventne najmoprimce i predlagati skupštini vjerovnika iznajmljivanje, iznosilo čak 14,7% odnosno 1.100.000,00 kn (fiksni komunalni troškovi, trošak zaštitarske službe, trošak police osiguranja i dr.) umjesto zadnjim Obračunom predloženih 724.775,80 kn.

U Viškovu, 29. rujna 2022. godine.

Stečajni upravitelj  
Jure Matković

Prilozi: - kao u tekstu