

STEČAJNI UPRAVITELJ –MARTINA GRGEC

Bukovačka cesta 51, 10000 Zagreb – Tel/fax: (01) 46 47 823– Fax: (01) 46 47 823 - Mob: (091) 46 55 550
mail: stecaj.grgec@gmail.com

U Zagrebu, 05.04.2022 god.

Na posl.br. St-1211/2012

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Amruševa 2/II
10000 Zagreb

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište):
UNIVERZAL d.o.o. u stečaju , OIB: 79045452342
Medarska 67, Zagreb

PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA

- obračun troškova
unovčenja nekretnina upisanih u
u zk.ul 7424 k.o. Vrapče Novo

1 x sudu (e-komunikacijom)

1 x izravno razlučnom vjerovniku B2 KAPITAL d.o.o. (elektroničkom poštom)

Sukladno ovosudnom zaključku o prodaji posl.br. St-1211/12-238 od 7. prosinca 2021. god, nekretnina stečajnog dužnika upisana u zk.ul. 7424 k.o. Vrapče Novo, k.č.br. 4664/4 Zgrada Medarska ulica, površine 551 m2, ukupno površine 551 m2, prodavala se elektroničkom javnom dražbom koju provodi FINA, time da utvrđena vrijednost nekretnine iznosi 1.910.000,00 kn, a na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi prodaje se po početnoj cijeni umanjenoj za 25% od utvrđene, odnosno po početnoj cijeni od 1.432.500,00 kn.

Na navedenoj nekretnini upisano je razlučno pravo za korist:

1. B2 KAPITAL d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 41 (Zagrebačka banka d.d. Z-73290/08 i Z-72079/08, ustupljeno društvu B2 KAPITAL d.o.o, broj Z-2598/21, Z-62916/18 i Z-54651/18) i
2. Banco Popolare Croatia d.d., Zagreb, Petrovaradinska 1 (sada OTP banka d.d.), broj Z-38725/09

Iz izvještaja FINA-e o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi priloženom podnesku FINA-e od 30.03.2022. godine, proizlazi da je na prvoj elektroničkoj dražbi, okončanoj 29.03.2022. godine, dana samo jedna valjana ponuda i to u iznosu od 1.432.500,00 kn, a koju je dao ponuditelj B2 KAPITAL d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 41, OIB: 57509775367, a koji je dana 31.01.2022. godine na račun FINA-e uplatio jamčevinu u iznosu od 191.000,00 kn.

U podnesku od 16.03.2022. godine, B2 KAPITAL d.o.o., Zagreb navedeni ponuditelj, kao prvi razlučni vjerovnik, obavještava sud da je uplatio jamčevinu i dao ponudu na navedenoj elektroničkoj javnoj dražbi slijedom čega pozivom na čl. 247 st. 1 Stečajnog zakona u vezi sa čl. 107 Ovršnog zakona, predlaže da ga sud, ukoliko njegova ponuda bude najpovoljnija, u

rješenju o dosudi oslobodi polaganja kupovnine, a obzirom da njegova tražbina osigurana razlučnim pravom na dan 16.03.2022. godine iznosi 11.285.990,09 kn, što prema podnesku priloženom izvatcima iz poslovnih knjiga uključuje glavnica i zateznu kamatu do 16.03.2022. godine.

Sukladno čl. 247 i 254. Stečajnog zakona u vezi sa čl. 107 Ovršnog zakona, u slučaju dosude nekretnine prvom razlučnom vjerovniku, vjerovnik prebija svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi kupovnine, pa se kupac oslobađa kupovnine osim u dijelu koji se odnosi na troškove postupka odnosno troškova unovčenja, a što će mu sud naložiti već u rješenju o dosudi.

Sukladno čl. 254. st.3 Stečajnog zakona, troškovi unovčenja predmeta razlučnoga prava određuju se paušalno u iznosu od 5 % od utška. Ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši, odredit će se u stvarnoj visini. Ako je zbog unovčenja stečajna masa opterećena porezom, iznos toga poreza pridodaje se paušalu troškova unovčenja odnosno stvarno nastalim troškovima unovčenja.

Troškovi unovčenja sastoje se od:

- a) izravnih troškova unovčenja opterećenog predmeta te
- b) razmjernog dijela troškova koji se odnose na cijelu stečajnu masu, sukladno omjeru učešća opterećenog predmeta u ukupnoj stečajnoj masi.

a) Izravni troškovi unovčenja opterećenog predmeta

Opis troška	Iznos troška
Naknada FINA-i za provedbu el.javne dražbe	2.800,00 kn
Nagrada stečajnom upravitelju (razmjerni dio)	126.756,95 kn
Ukupno	129,556.95 kn

Pri izračunu razmjernog dijela nagrade stečajnom upravitelju, uzet je u obzir omjer sudjelovanja unovčenih nekretnina u unovčenoj stečajnoj masi za vrijeme dužnosti stečajne upraviteljice sukladno Izvješću stečajnog upravitelja za razdoblje do 29.03.2022. godine, obzirom da nekretnine nije unovčena za utvrđenu vrijednost, a ostatak stečajne sastoji se od potraživanja za koja nije moguće utvrditi da li će i kada biti unovčena.

Stečajna masa (unovčenje od primopredaje dužnosti do unovčenja nekretnine zkul. 7424 k.o. Vrapče Novo)	Iznos unovčenja	% učešća u ukupnoj stečajnoj masi
1. Zakupnine i prefakturirane režije	154.509,27	9,52 %
2. Naplata utuženih tražbina (Gredelj, Cetina, Eva Potočnik)	35.638,12	2,20 %
3. Kamate po viđenju po računu u banci	7,35	0,00%
4. Nekretnine zkul. 7424 k.o. Vrapče Novo	1.432.500,00	88,28%
5. Dionice TEAM d.d. u stečaju	0,00	0,00%
UKUPNO	1,622,644.74	100,00 %

Sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (Nar.nov. 105/15) predviđiva nagrada stečajnom upravitelju obračunata je prema slijedećem izračunu:

Vrijednost unovčene / utvrđene vrijednosti stečajne mase u kunama				Osnovica za nagradu -ukupna vrijednost stečajne mase	Nagrada u %	Bruto iznos nagrade
		do	100.000,00	100.000,00	16	16.000,00
na razliku od	100.000,01	do	300.000,00	200.000,00	12	24.000,00
na razliku od	300.000,01	do	500.000,00	200.000,00	10	20.000,00
na razliku od	500.000,01	do	1.000.000,00	500.000,00	8	40.000,00
na razliku od	1.000.000,01	do	5.000.000,00	622.644,74	7	43.585,13
UKUPNO				1.622.644,74		143.585,13

Bruto iznos nagrade od 143.585,13 kn odnosi se na cjelokupnu do sada unovčenu stečajnu masu od strane stečajne upraviteljice.

Razmjerni dio prema % sudjelovanja unovčene nekretnine zkul. 7424 k.o. Vrapče Novo u unovčenoj stečajnoj masi je 88,28%, slijedom čega razmjerni dio nagrade stečajnog upravitelja koji se odnosi na navedenu nekretninu iznosi 126.756,95 kn.

Ističe se da prosječni % nagrade za cjelokupno dosadašnje unovčenje od strane stečajne upraviteljice iznosi 8,85% (143.585,13 kn u odnosu na 1.622.644,74 kn), a primjenom navedene prosječne stope od 8,85% unovčenje u iznosu od 1.432.500,00 po osnovi predmetne nekretnine, razmjerni dio nagrade po osnovi unovčenja predmetne nekretnine iznosio bi 126.776,25 kn, što je neznatno drugačije od prethodno izloženog izračuna.

b) Razmjerni dio troškova koji se odnose na cijelu stečajnu masu, sukladno omjeru učešća opterećenog predmeta u ukupnoj stečajnoj masi

S obzirom da je predmetna nekretnina tijekom cijelog predmetnog razdoblja bila dana u zakup time da su i raniji i sadašnji zakupnik podmirivali i troškove režija, a zakupnine su uredno plaćene te su iz istih podmireni svi nastali opći troškovi za koje su primljeni računi/obračuni, ne vrši se obračun razmjernog dijela općih troškova obračun troškova koji bi se izdvojio iz kupovnine na teret razlučnog vjerovnika.

Rekapitulacija ukupnih stvarnih troškova unovčenja predmetnih nekretnina

a) Izravni troškovi unovčenja nekretnine129.556,95 kn

b) Razmjerni dio temeljem sudjelovanja u općim troškovima0,00 kn
(podmireni su iz zakupnina odnosno na teret zakupnika)

SVEUKUPNO troškovi unovčenja nekretnine129.556,95 kn

Obzirom na izloženo, predlaže se da sud donese rješenje o dosudi kojim se:

1. utvrđuje da su ispunjeni uvjeti da se predmetna nekretnina dosudi kupcu B2 KAPITAL d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 41, OIB: 57509775367 za iznos od 1.432.500,00 kn

2. navedenog kupca, kao prvog razlučnog vjerovnika, oslobađa plaćanja kupovnine, osim za iznos troškova unovčenja nekretnine po čl. 254 Stečajnog zakona u iznosu od 129.556,95 kn koji troškovi će se namiriti iz položene jamčevine

3. nalaže Financijskoj agenciji da dio iznosa uplaćene jamčevine i to iznos od 129.556,95 kn prenese na račun račun stečajnog dužnika UNIVERZAL d.o.o. u stečaju, OIB: 79045452342, Medarska 67, Zagreb, broj računa (IBAN) HR3824020061100701606 otvoren kod Erste &

Steiermärkische Bank d.d., a preostali iznos uplaćene jamčevine i to iznos od 61.443,05 kn vratiti uplatitelju-kupcu B2 KAPITAL d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 41, OIB: 57509775367.

Podredno, ukoliko sud smatra da nisu ispunjeni uvjeti za nalog FINA-i kako je gore predloženo pod toč. 3, predlaže se da sud naloži Financijskoj agenciji da iznos uplaćene jamčevine od 191.000,00 kn, koji je uplatio navedeni kupac, prenese na račun Trgovačkog suda u Zagrebu, te da potom odredi:

- da se iz dijela kupovnine (uplaćene jamčevine) namiruju troškovi unovčenja predmetne nekretnine iz čl. 254 Stečajnoj zakona, u iznosu od 129.556,95 kn, dok se preostali iznos od 61.443,05 kn vraća kupcu B2 KAPITAL d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 41, OIB: 57509775367) te se nalaže računovodstvu suda da iz kupovnine (uplaćene jamčevine), nakon što istu FINA prenese na račun Trgovačkog suda u Zagrebu, iznos od 129.556,95 kn prenese na račun stečajnog dužnika UNIVERZAL d.o.o. u stečaju, OIB: 79045452342, Medarska 67, Zagreb, broj računa (IBAN) HR3824020061100701606 otvoren kod Erste & Steiermärkische Bank d.d., a preostali iznos od 61.443,05 kn prenese na račun kupca B2 KAPITAL d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 41, OIB: 57509775367, na broj računa koji će on dostaviti sudu.

Stečajni upravitelj
Martina Grgec