

KLIMA-ZAGREB d.o.o. u stečaju
OIB: 85820371507
Zaprešić, Ivana Mažuranića 32.

Stečajni upravitelj
Mato Čičak, dipl. oec.
Zagreb, 13. travanj 2021.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Stečajni sudac

PREDMET : Prijedlog stečajnog upravitelja za sazivanje ročišta za diobu kupovnine, namirenje troškova koje teret nekretninu koja je bile predmet prodaje putem e-dražbe u stečajnom postupku, te namirenje razlučnoga vjerovnika

Imovina stečajnog dužnika KLIMA-ZAGREB d.o.o. u stečaju, Zaprešić, Ivana Mažuranića 32 , OIB: 85820371507 kao predmet prodaje koja je unovčene putem e-dražbe u stečajnom postupku pod broj St-268/2018, koji je proveo Trgovački sud u Zagrebu, bila je:

- a) Nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskoga građanskoga suda u Zagrebu, zemljišno knjižni odjel Zagreb, upisano u zk. ul. 8213, k.o. Vrapče, opisano na način;
 - k.č.br. 306/1 – dvorište površine 7819 m²,
 - k.č.br. 306/2 – dvorište (trafostanica) površine 49 m²
 - k.č.br. 306/3 - stambeno - poslovni objekt oznake kc - 4, pop. broj 466 u naselju Malešnica, južni i zapadni dio i dvorište, sada u ulici S. Draganića 7 i 9, ulici I. B. Mažuranić 48, 50 i 52 površine 2038 m²
 - k.č.br. 306/4 - stambeno - poslovni objekt oznake kc - 4, pop. br. 466, (istočni dio) u naselju Malešnica, sada ulica Malešnica 54, 56, 58 i 60 površine 1156 m²
 - k.č.br. 306/5 - stambeno - poslovni objekt oznake kc - 3 u naselju Malešnica - sa 10 ulaza, sada ulica S. Draganića 1, 3 i 5, ulica A. T. Mimare 24, 26, 28, ulica Malešnica 46, 48, 50 i 52 površine 3294 m² - k.č.br. 306/6 – dvorište površine 59 m², i to:

184. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-184)

1. Lokal br. L- 50, 51 i 52 u prizemlju, površine 52,52 čm i skladište br. 21, 22 i 23, površine 50,40 čm, 9. (deveti) ulaz, ulica Malešnica br. 54

Dana 24. veljača 2020.godine Sud je donio zaključak kojim se određuje prodaja nekretnina sukladno odredbama čl. 247. Stečajnoga zakona (NN 71/15,104/17) koja čini stečajnu masu sa pravom odvojenoga namirenja razlučnih vjerovnika upisanu u z.k.ul. 8213 k.o. Vrapče (E-184) uz utvrđenu vrijednost za iznosi od 1.556.699,00 kuna, istim zaključkom je upućen stečajni upravitelja da dostavi zahtjev za prodaju, sastavljen na propisanom obrascu, u kojemu će između ostaloga naznačiti i vrijeme u kojemu se mogu razgledati nekretnine koje su predmet prodaje, kao i ostale potrebne podatke sukladno članku 95.a stavak 1. i 2. Ovršnog zakona ("Narodne novine" broj 112/12 do 73/17)

Stečajni upravitelj postupajući po zaključku Suda dostavio ispunjeni zahtjev za prodaju u stečajnom postupku, sa pripadajućom dokumentacijom.

Postupajući po zahtjevu stečajnoga upravitelja Financijska agencija je na svojim web stranicama objavila je poziv za sudjelovanje na elektroničkoj javnoj dražbi.

Financijska agencija na svojim web stranicama objavila prvi poziv za sudjelovanje na elektroničkoj javnoj dražbi. Datum i vrijeme elektroničke dražbe 16.03.2020., datum i vrijeme početka nadmetanja 26.05.2020., datum i vrijeme završetka nadmetanja 08.06.2020.godine, u 23:59:59, uz početnu cijenu od 1.167.524,25 kn. Uslijed epidemiološke situacije izazvane COVID 19 – Financijska agencija je do 18. svibnja 2020.godine, sve elektroničke dražbe obustavila, te je sukcesivno počela objavljivati nove termine početka elektroničkih dražbi.

Dana 05. lipnja 2020.godine, na stanicama Financijske agencije, objavljen je oglas za prvu javnu dražbu, tako da je datum i vrijeme početka nadmetanja od 13.08.2020., datum i vrijeme završetka nadmetanja 26.08.2020.godine, u 23:59:59, uz početnu cijenu od 1.167.524,25 kn.

Na prvom oglasu nije bilo zainteresiranih ponuditelja, nakon čega je na web stranicama Financijske agencije, objavljen oglas za drugu javnu dražbu, na kojem isto tako nije bilo ponuditelja, pa je Financijska agencija objavila oglas za treću javnu dražbu, tako da je datum i vrijeme početka nadmetanja od 27.01.2021., datum i vrijeme završetka nadmetanja 09.02.2021.godine, u 23:59:59, uz početnu cijenu 389.174,75 kn. Financijska agencija na svojim web stranicama istaknula obavijest da je na trećoj javnoj dražbi bilo valjanih ponuda, te da je nadmetanje završeno, uz iznos najviše ponude u nadmetanju za iznos od 389.174,75 kn.

Rješenjem Trgovačkoga suda broj St-268/2018, od 15. veljače 2021.godine kupcu KORBOX d.o.o., Zagreb, Trgovačka 6 OIB: 54253942164, dosuđena je nekretnina stečajnoga dužnika KLIMA-ZAGREB d.o.o. u stečaju, upisana u z.k.ul. 8213 k.o. Vrapče, i to: 184.suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-184) 1. Lokal br. L- 50, 51 i 52 u prizemlju, površine 52,52 čm i skladište br. 21, 22 i 23, površine 50,40 čm, 9. (deveti) ulaz, ulica Malešnica br. 54

Na prethodno opisanoj nekretnini prijavljeno je razlučno pravo za korist sljedećih razlučnih vjerovnika, za osiguranu tražbinu temeljem upisa knjižnih prava u teretovnicu zemljišno knjižnog uložka 8213 k.o. Vrapče, i to na etažni dio E-184, upisanih kod Općinskoga građanskoga suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb (obavijest o razlučnom pravu u stečajnom postupku).

Tablica 1. Razlučni vjerovnici i visina njihovih tražbina

Red. br.	Naziv razlučnoga vjerovnika	Visina iznos osigurane tražbine
1.	CENTAR BANKA d.d. u stečaju, Zagreb, Heinzelova 47a	4.671.351,37
2.	Hrvatska banka za obnovu i razvitak, Zagreb, Strossmayerov trg 9	3.215.811,00

Dokaz: Verficirani ZK uložak br. 8213 k.o. Vrapče, etažni dio E-184

Visina primitaka s osnova unovčenja imovine stečajnoga dužnika ukupno iznosi 389.174,75 kn, i to sa osnova unovčenja gore opisane nekretnine sa pravom odvojenoga namirenja razlučnih vjerovnika. Druge imovine stečajnoga dužnika nije bilo za unovčenje.

I) Primici sa osnova unovčenja imovine stečajnoga dužnika

Tablica 2. Primici u stečajnom postupku

Red. br.	Opis stavke	Iznos
1.	Primici s osnova unovčenja nekretnine sa pravom odvojenoga namirenja razlučni vjerovnika	389.174,75
UKUPNO :		389.174,75

II) Troškovi temeljem čl. 254. st. 3. Stečajnog zakona (NN 104/17) koje terete nekretninu neposredno s osnova unovčenja, koji su iskazani prema visini svoga nastanka

Kako u ovome stečajnome postupku imovinu stečajnoga dužnika čini isključivo gore opisana nekretnina koja je unovčena u stečajnom postupku, iz ostvarene kupovnine neophodno je namiriti troškove stečajnoga postupka, kako one koji neposredno terete nekretninu (npr. troškovi pričuve za nekretninu, troškovi javne dražbe, račune za toplinski energiju i dr.), tako i opće troškove provedbe stečajnoga postupka (bruto nagrada stečajnoga upravitelja, troškovi vođenja poslovnih knjiga, troškovi javne objave i slično)

Tablica 3. Detaljni prikaz troškova koji neposredno teret nekretninu u visinu svog nastanka

Red. br.	Opis troškova	Iznos
1.	Troškovi s osnova komunalne naknade i naknade za uređenje voda obveznik plaćanja od 01.08.2018. – Grad Zagreb (mjesečni iznos obveze 713,16* 33) (obveza za 08; 09; 10; 11 i 12. 2018.godine, te 01, 02; 03; 04.; 05; 06 ; 07;08;09;10;11 i 12. 2019., 01,02,03;04;05;06;07;08;09;10;11 i 12 /2020, te za period 01; 02; 03 i 04/2021)	23.534,28
2.	Troškovi provedbe elektroničke dražbe – Financijska agencija zahtjev za naknadu troškova Klasa: O/110-10/20-01/44 (Račun: 254-0221-36)	2.100,00
3.	Troškovi električne energije- računi HEP Elektra d.o.o., sa opomenom o visini ukupnog duga	88,24
4.	Troškovi procijene nekretnine – Forb nekretnine d.o.o. (ovlašteni sudski vještak Tihomir Begić dipl. ing.) – ponuda br. 53/2019	3.000,00
5.	Troškovi otvaranja protuprovalnih vrata na poslovnom prostoru Zagreb, Malešnica 54 i postava novih sigurnosnih cilindri – račun METAL-REZ d.o.o.	2.250,00
6.	Troškovi HEP Toplinarstvo d.o.o. – alikvotni dio isporučene toplinske energije za zgradu – prilog opomena zaključno sa 12/2020.	21.146,66
7.	Ovr - 47181/19, ovrha donijeta od JB Mladen Ježek po prijedlogu od strane ZG Holding d.o.o. - GSKG za zajedničke pričuve zgrade	3.880,22
UKUPNO:		55.999,40

III) Troškovi temljem čl. 254. St. 3. Stečajnoga zakona (NN 71/15; 104/17) opći troškovi stečajnoga postupka koji su nastali tijekom provedbe stečajnoga postupka - namiruju se u cijelosti na unovčenu predmetnu nekretninu.

Opći troškovi stečajnoga postupka predstavljaju troškovi bruto nagrade stečajnoga upravitelja sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrada stečajnim upraviteljima (NN 105/15), te troškovi pruženih usluga vođenja poslovnih knjiga i podnošenja godišnjih financijskih izvješća Poreznoj upravi i Financijskoj agenciji tijekom stečajnoga postupka, kao i nastali materijalni troškovi koji su podmireni od strane stečajnoga upravitelja osobno, kako je sve prikazano u Tablici 4. ovoga podneska.

- Obračun nagrade stečajnoga upravitelja

Visina nagrade izračunata je prema čl. 7. Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrada stečajnim upraviteljima (NN 105/15), i iskazana je u bruto iznosu, sukladno čl. 15. Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrada stečajnim upraviteljima (NN 105/15), to jest iznosi prije odbitka pripadajućih doprinosa iz osnovice, poreza ili drugih naknada. Osnovica za određivanje visine bruto nagrade stečajnoga upravitelja, predstavlja visina unovčenja cjelokupne imovine stečajnoga dužnika, koja iznosi 389.174,75 kn.

Vrijednost unovčenja (kn)	koeficijent prema Uredbi	nagrada bruto (kn)
do 100.000,00	16 %	16.000,00
na razliku od 100.000,01 do 300.000,00	12 %	23.999,99
na razliku od 300.000,01 do 389.174,75 (preostala razlika 89.174,75)	10 %	8.917,48
Ukupno bruto nagrada (bruto 1)		48.917,47
+ Doprinosi za zdravstveno osiguranje (7,5% na bruto 1)		3.668,81
Ukupni trošak isplate bruto nagrade stečajnoga upravitelja (bruto 2)		52.586,28

Iznos od 48.917,47 HRK predstavlja u smislu odredbe čl. 15. Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrada stečajnim upraviteljima (NN 105/15) bruto iznos, to jest iznos prije odbitka pripadajućih doprinosa iz osnovice, poreza ili drugih naknada (bruto 1).

Kako je kod isplate drugoga dohotka, neophodno sukladno pozitivnim poreznim propisima, obveza obračunati i doprinose na dohodak, a to je kod drugog dohotka, isključivo predstavlja doprinosi za zdravstveno osiguranje u iznosu od 7,5% na osnovicu za obračun (bruto 1), što u ovome slučaju iznosi $48.917,47 \times 7,5\% = 3.668,81$ HRK, pa ukupni troškovi nagrade stečajnoga upravitelja (bruto 2) iznosi 52.586,28 HRK.

Prema odredbama čl. 111. Zakona o doprinosima (NN od 84/08 do 143/14) obveznik obračuna i plaćanja doprinosa je isplatitelj primitka, u ovome slučaju stečajni dužnik KLIMA-ZAGREB d.o.o. u stečaju, o čemu je na isti način zauzeo stav i Visoki trgovački sud RH presudom PŽ-7186/2018 od 08.02.2019.g.

Sukladno čl. 7. i čl. 15. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrada stečajnim upraviteljima (NN 105/15), kao i odredbama čl. 39. st. 3. toč. 4. Zakona o porezu na dohodak (NN 115/16, 106/18), pa tako **iznos od 52.586,28 HRK**, predstavlja troškove bruto nagradu stečajnoga upravitelja uvećanu za troškove doprinosa za zdravstveno osiguranje, za isplatu koje će stečajni upravitelj zatražiti odobrenje od stečajnoga suca temeljem odredbi čl. 94. st.1. Stečajnoga zakona (NN 71/15; 104/17) .

Tablica 4. Opći troškovi stečajnoga postupka

Red. br.	Opis troškova	Iznos
1.	Troškovi Bruto nagrada stečajnoga upravitelja (u prilogu izračun prema odredbama Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrada stečajnim upraviteljima, te Zakona o porezu na dohodak)	52.586,28
2.	Troškovi prekršaja po presudi Prekršajnog suda u Karlovcu broj Pp F-78/19, iz razloga što prednik stečajnoga dužnika nije predao GFI za 2016.g. – stečajni upravitelj je dostavio pisanu odbranu Sudu - kazna po podnositelju prekršaja sa 10.000,00 kn, Sud je smanjio na 2.000,00 kuna.	2.150,00
3.	Materijalni troškovi stečajnoga postupka koje je podmirio stečajni upravitelj iz osobnih sredstava – povrat (obveze stečajne mase) – detaljni prikaz u podnesku za odobrenje troškova podnijeti Sudu sukladno čl. 94.st.3.SZ.	546,34
4.	Troškovi vođenja poslovnih knjiga – završni račun za 2018. , 2019. i 2020. godinu te po okončanju stečajnoga postupka izrada GFI za FINU i MF PU za 2021.godinu (Ugovor o vođenju računovodstvenih usluga – Vanda d.o.o – (300 kn/mj * 33 mjesec = 9.900 kn + PDV)	12.375,00
5.	Predvidivi troškovi do zaključenja stečajnoga postupka - javna objava za 2020.g. i 2021.g. (FINA – 460,00 kn), troškovi platnoga prometa (banka – 200,00 kn), troškovi zatvaranja računa (banka – 150,00 kn)	810,00
UKUPNO:		68.467,62

IV) Rekapitulacija troškova stečajnog postupka temeljem čl. 254. st. 3. Stečajnoga zakona (NN 71/15, 104/17)

Tablica 5..

Red. br.	Opis troškova	Iznos
1.	Troškovi koji neposredno terete nekretninu	55.999,40
2.	Opći troškovi stečajnoga postupka	68.467,62
UKUPNO:		124.467,02

V) Namirenjae razlučnih vjerovnika

Nakon što se od ukupno postignute kupovnine za nekretnine (utržak) u iznosu od 389.174,75 kn, namire troškovi koji trete nekretninu, kako one neposredno tako i opće troškove, koja je bila predmet javne dražbe u smislu odredbi čl. 254. st. 3. Stečajnoga zakona (NN 71/15; 104/17), a koji prema prethodno prikazanom izračunu ukupno iznose 124.467,02 kn, za namirenje prvo upisanoga razlučnih vjerovnika preostaje iznos od 264.707,73 kn.

VI) Prijedlog odluka stečajnoga upravitelja za predloženo ročište

Prema iznesenom u ovom izvješću, stečajni upravitelj

p r e d l a ž e

1. da stečajni sudac sazove ročište za diobu kupovnine ostavrene po osnovu unovčenja gore opisane nekretnine,
2. da nakon održanoga ročišta stečajni sudac donese rješenje o namirenje kojim se namiruju troškovi stečajnoga postupka u iznosu od **124.467,02 kn**, a koji su detaljno obrazloženi u točki II. III. i IV. ovog izviješća,
3. da stečajni sudac donese rješenje kojim se novčana sredstva u iznosu od **124.467,02 kn** s računa Financijske agencije, uplaćena po osnovu kupovnine od strane ovdje kupca, prenesu na račun KLIMA-ZAGREB d.o.o. u stečaju, Zaprešić, Ivana Mažuranića 32, broj IBAN-a: **HR38 2488 0011 1001 4096 8**, otvoren kod BKS Bank AG, Glavna podružnica Zagreb,
4. da stečajni sudac donese rješenje kojim se preostala novčana sredstva u iznos od **264.707,73 kn**, s računa Financijske agencije, isplate u korist prvo upisanoga razlučnog vjerovnika.

Stečajni upravitelj
Mato Čičak, dipl. oec.