

STAZA NEKRETNINE d.o.o. u stečaju
Savska 141
ZAGREB
OIB: 29995621986

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA
- PRIJEDLOG DIOBE KUPOVNINE -

Uvodna konstatacija

Jedina imovina stečajnog dužnika (tri nekretnine) prodana je kao cjelina na FINA-inoj elektroničkoj javnoj dražbi za iznos od 124.500,00 kuna (3/4 procijenjene vrijednosti - minimalna zakonska cijena ispod koje se nekretnina ne može prodati na prvoj dražbi).

Tijek prodaje

Dana 13. veljače 2020. godine održano je ročište radi određivanja vrijednosti nekretnine i utvrđivanja početne cijene za nekretninu na kojem je procijenjena vrijednost nekretnine po sudskom vještaku u iznosu od 166.000,00 kuna.

Temeljem Zaključka o prodaji od dana 18. veljače 2020. godine (točka V. Zaključka) stečajni upravitelj dostavio je Financijskoj agenciji propisani obrazac Zahtjeva za prodaju nekretnine u stečajnom postupku.

Prva elektronička javna dražba završena je dana 23. rujna 2020. godine i na istoj dražbi nekretnine su kao cjelina prodane za iznos od 124.500,00 kuna (podaci vidljivi na portalu FINA-e).

Rješenjem o dosudi od dana 2. listopada 2020. godine naloženo je kupcu nekretnina (Ivan Ljubanović) da uplati preostali iznos kupovnine od 107.900,00 kuna, što uz već prethodno uplaćenu jamčevinu (16.600,00 kuna) daje ukupni iznos od 124.500,00 kuna.

Temeljem Zaključka Trgovačkog suda u Zagrebu od dana 23. listopada 2020. godine nekretnine su predane u posjed kupcu (Ivan Ljubanović) koji je u cijelosti uplatio kupovninu u iznosu od 124.500,00 kuna. Time je unovčena cjelokupna stečajna masa Dužnika.

Stečajna masa Dužnika sastojala se isključivo u vrijednosti nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Karlovcu, Zemljišnoknjižni odjel u Ogulinu, Z.U. 988, K.O. Jasenak i to:

- čest. zem. 2538 u naravi pašnjak, površine 417 m²
- čest. zem. 2539 u naravi oranica, površine 539 m²
- čest. zem. 2560/1 u naravi oranica, površine 1.041 m²

Ukupna površina nekretnina: 1.807 m²

Na navedenim nekretninama utvrđena su razlučna prava:

Redni broj	Vjerovnik	Iznos (kn)
1.	RH – MF, Porezna uprava, Područni ured Zagreb, OIB: 18683136487	20.952,70
2.	B2 KAPITAL d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 41, OIB: 57509775367	6.546.836,67
	UKUPNO	6.567.789,37

Napomena

U ZK izvatku Općinskog suda u Karlovcu - Zemljišnoknjižni odjel Ogulin, u K.O. Jasenak, Z.U. 988 u C listu egzistira i slijedeći upis:

1.1.1 Primljeno 04.kolovoza 2008.g. broj Z-1745/08 400.000,00 EUR

Na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES 765/08-I od 01. kolovoza 2008.g. uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine upisane u A za iznos od EUR400.000,00 (četiristotisuća eura) u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Banke uvećano za ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko budu više, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode radi osiguranja potraživanja od dužnika BJELOLASICA TURIZAM d.o.o., Zagreb, Savska 141 za korist:

ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., JADRANSKI TRG 3 A, RIJEKA

Glede ovog upisa stečajni upravitelj izvršio je dodatne provjere kod prijašnjeg vjerovnika (*ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANKE d.d.*) i novog vjerovnika (B2 KAPITAL) koji je stupio u pravni položaj prijašnjeg vjerovnika.

Dodatna provjera o egzistenciji ovog potraživanja jeste bitna zbog reda namirenja razlučnih vjerovnika.

Na temelju pismenog i usmenog očitovanja obaju vjerovnika utvrđeno je da ne postoji tražbina (hipoteka) Erste & Steiermärkische banke u iznosu od 400.000,00 eura i da je prestala prije nego je B2 KAPITAL kupnjom tražbine preuzeo poziciju prijašnjeg vjerovnika. Dakle, B2 KAPITAL nije kupio niti je mogao kupiti istu tražbinu.

Posljedično, ova činjenica izmijenila je redoslijed namirenja razlučnih vjerovnika i time je RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Zagreb dobio poziciju prvenstvenog reda namirenja za iznos tražbine od 20.952,70 kuna.

Obveze stečajne mase sastoje se u namirenju vjerovnika stečajne mase i razlučnih vjerovnika prema niže predloženom diobnom popisu.

RASPOLOŽIVI IZNOS ZA DIOBU..... 124.500,00 kuna

DIOBA KUPOVNINE

Obračunska baza za diobu kupovnine jeste iznos od 124.500,00 kuna, što predstavlja ukupnu vrijednost (prodajnu cijenu) unovčene stečajne mase, u naravi tri nekretnine ukupne površine 1.807 m² upisane u Z.U. 988, K.O. Jasenak.

Predlaže se sljedeća dioba kupovnine:

1. U korist računa razlučnog vjerovnika – Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Zagreb, OIB: 18683136487 (na broj računa koji će se naknadno utvrditi) - iznos od 20.952,70 kuna

2. U korist računa razlučnog vjerovnika drugog reda namirenja – B2 KAPITAL d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 41, OIB: 57509775367 (IBAN: HR9225000091101401685 - Addiko Bank d.d.) - iznos od..... 54.135,98 kuna

3. Ostatak u korist računa Dužnika (IBAN: HR5024070001100077511 - OTP banka d.d.):

A) Troškovi stečajnog postupka (članak 155. SZ-a):	
1. Sudski troškovi.....	2.000,00 kuna
2. Nagrada stečajnog upravitelja.....	20.360,50 kuna
3. Naknada troškova stečajnog upravitelja.....	9.307,25 kuna
4. Nagrada i naknada troškova privremenog st.uprav.....	6.243,57 kuna
B) Ostale obveze stečajne mase (članak 156. SZ-a)	
<u>Ukupno:..... 49.411,32 kuna</u>	

UKUPNO (1+2+3) 124.500,00 kuna

Napomena

Troškovi temeljem čl. 254. st. 3. Stečajnog zakona su troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava paušalno u iznosu od 5% od utška ili ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši određuju se u stvarnoj visini.

Sveukupno stvarno nastali troškovi temeljem čl. 254. st. 3. Stečajnog zakona iznose **49.411,32 kn** – specifikacija troškova na stranici 3. Prijedloga.

Nakon namirenja troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase - koji se zakonski prioritetno namiruju, ostatkom novca u iznosu od **75.088,68 kune**, namiruju se razlučni vjerovnici.

Iz raspoloživog novca moguće je namiriti tražbinu vjerovnika prvog reda (*RH, Ministarstvo financija - Porezna uprava*) u cjelokupnom iznosu od **20.952,70 kuna - uz postotak namirenja od 100%**.

Razlučni vjerovnik drugog reda namirenja (*B2 KAPITAL d.o.o., Zagreb*) može se samo djelomično namiriti i to u preostalom iznosu od **54.135,98 kune - uz postotak namirenja od 0,83 %**.

SPECIFIKACIJA TROŠKOVA**A) TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA (članak 155. Stečajnog zakona)**

1) Sudski troškovi stečajnog postupka.....	2.000,00 kuna
<i>(Zakon o sudskim pristojbama NN 118/18, Tar.br.25.st.1 – paušalna pristojba)</i>	
2) Nagrada stečajnog upravitelja (20.360,50 kuna bruto II.):	
- doprinos za zdravstveno osiguranje (7.5%).....	1.420,50 kuna
<i>(20.360,50 – 1.420,50 = 18.940,00 kuna)</i>	
<u>Ostatak za isplatu (bruto I).....</u>	18.940,00 kuna
- doprinos za mirovinsko osiguranje.....	1.894,00 kuna
- porez i prirez Grad Šibenik	4.500,14 kuna
- neto nagrada.....	12.545,86 kuna
Ukupno:.....	20.360,50 kuna

Napomena: Osnovica za obračun nagrade je iznos od 124.500,00 kuna, odnosno ukupna vrijednost unovčene stečajne mase (članak 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima, NN 105/15). Bruto iznos nagrade je 18.940,00

kuna, koji s obaveznim doprinosom za zdravstveno osiguranje (7,5%) ukupno iznosi 20.360,50 kuna.

3) Naknada troškova stečajnog upravitelja:

a) <i>izrada pečata (neto)</i>	120,00 kuna
b) <i>državni biljezi (neto)</i>	35,00 kuna
c) <i>putni troškovi (neto):</i>	
- Ispitno i Izvještajno ročište 22.05.2019.....	1.860,00 kuna
- ročište radi određivanja vrijednosti nekretnine 13.02.2020.....	1.860,00 kuna
- očekivano ročište završne diobe.....	1.860,00 kuna
<u>Ukupni putni troškovi neto</u>	<u>5.580,00 kuna</u>
Ukupno bruto a+b+c (porez, prirez i doprinosi).....	9.307,25 kuna

Obrazloženje putnih troškova:

Relacija od Šibenika do ulaza na autoput: 6 km; Šibenik - Zagreb: 325 km (autoput); lokalna vožnja u Zagrebu: 8 km → ukupno 339 km (u jednom smjeru) x 2 = **678 km (u oba smjera) x 2kn/km = 1.356,00 kuna**

Naknada za korištenje autoputa (Šibenik – Zagreb) 152,00 kuna x 2 = **304,00 kuna.**

Dnevnica je obračunata u punom iznosu (**200,00 kuna**) jer put traje preko 12 sati, u oba smjera, a za pristup sudu korišten je osobni automobil.

Dokumentirani dokazi (preslika):

- račun za izradu pečata
- putni nalozi i ENC ispisi za ročišta održana 22.05.2019. i 13.02.2020.

4) Nagrada i naknada troškova privremenog steč. upravitelja

Stečajni upravitelj je ujedno bio i privremeni stečajni upravitelj u prethodnom postupku koji je pokrenut nad Dužnikom rješenjem suda poslovni broj: St-269/18 od 21. studenog 2018. te je dana 22. siječnja 2019. godine prisustvovao ročištu radi rasprave o pretpostavkama za otvaranje stečajnog postupka.

Sukladno odredbama Stečajnog zakona i Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima, NN 105/15 - članku 4., stavcima 1. („Privremenom stečajnom upravitelju pripada pravo na jednokratnu nagradu za poslove obavljene u prethodnom postupku u iznosu od 3.000,00 kuna do 20.000,00 kuna“) i 3. („...a ako se stečajni postupak otvori nagrada se isplaćuje na teret stečajne mase“), stečajni upravitelj predlaže da mu se odobri nagrada u minimalnom iznosu i naknada troškova za obavljeni posao privremenog stečajnog upravitelja kako slijedi:

4.1) Nagrada (3.225,00 kuna bruto II)

- doprinos za zdravstveno osiguranje (7,5%).....	225,00 kuna
<u>(3.225,00 – 225,00 = 3.000,00 kuna)</u>	
<u>Ostatak za isplatu (bruto I).....</u>	<u>3.000,00 kuna</u>
- doprinos za mirovinsko osiguranje.....	300,00 kuna
- porez i prirez Grad Šibenik	712,80 kuna
- <u>neto nagrada.....</u>	<u>1.987,20 kuna</u>
<u>Ukupno bruto:</u>	<u>3.225,00 kuna</u>

4.2) Naknada putnog troška

- ročište radi rasprave o pretpostavkama za otvaranje stečajnog postupka na dan 22.01.2019 (neto)	1.860,00 kuna
<u>Ukupno bruto:</u>	<u>3.018,57 kuna</u>

**Ukupno nagrada i naknada troškova privremenog stečajnog upravitelja
u bruto iznosu (4.1 + 4.2)..... 6.243,57 kuna**

B) OSTALE OBVEZE STEČAJNE MASE (članak 156. Stečajnog zakona)

a) naknada vještaku za izradu Procjembenog elaborata4.500,00 kuna
b) knjigovodstvene usluge (bruto).....4.000,00 kuna
c) trošak FINA-e (provedba el. javne dražbe)700,00 kuna
d) arhiviranje dokumentacije (bruto) 1.000,00 kuna
e) zatvaranje računa..... 500,00 kuna
f) manji nepredvidivi troškovi.....800,00 kuna
Ukupno..... 11.500,00 kuna

Zbirni prikaz:

A) Troškovi stečajnog postupka (članak 155. SZ-a):
1. Sudski troškovi.....2.000,00 kuna
2. Nagrada stečajnog upravitelja.....20.360,50 kuna
3. Naknada troškova stečajnog upravitelja..... 9.307,25 kuna
4. Nagrada i naknada troškova privremenog st.uprav..... 6.243,57 kuna
B) Ostale obveze stečajne mase (članak 156. SZ-a)11.500,00 kuna
Ukupno:..... 49.411,32 kuna

OSTATAK NOVCA (za razlučne vjerovnike) 75.088,68 kuna
(124.500,00 – 49.411,32 = 75.088,68)

Eventualni minorni višak novca koji se zateče prilikom zatvaranja računa Dužnika uplatit će se na posebni račun sudskog fonda iz članka 111. Stečajnog zakona.

Zaključno

Konačni iznos nagrade i naknade troškova stečajnog upravitelja bit će u visini koju rješenjem utvrdi stečajni sudac.

Dakle, prethodni obračun smatra se prijedlogom stečajnog upravitelja.

U Šibeniku, 29. prosinca 2020. godine

Stečajni upravitelj

Ivan Rude, odvjetnik

Prilozi:

- račun za izradu pečata u iznosu od 120,00 kuna
- putni nalozi, obračuni putnih troškova (2x) i ENC ispisi za ročišta održana 22.01.2019., 22.05.2019. i 13.02.2020.
- račun Financijske agencije za provedbu elektroničke javne dražbe u iznosu od 700,00 kuna