

Stečajna upraviteljica
Martina Pancer
Trnjanska 59a, Zagreb
tel: 098/1707343
mail: pancermartina@gmail.com

MANDUŠA d.o.o. u stečaju
OIB: 18444813207,
Zagreb, Karažnik 13

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Poslovni broj spisa: St-4711/2016

PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA-PRIJEDLOG DIOBE

I.

Sukladno Izvješću stečajne upraviteljice o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase od dana 29.siječnja 2024.g. uz koji je dostavljen Sporazum o reguliranju međusobnih odnosa zaključen dana 05.prosinca 2023.g. s razlučnim vjerovnikom ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d. Predmetnim Sporazumom ponovno je predviđeno da se iznosi naknada za izvlaštenje isplate na depozit Trgovačkog suda u Zagrebu. Radi se o drugom takvom Sporazumu zaključenom između razlučnog vjerovnika i stečajnog dužnika, te se isti još jednom dostavljaju budući da su svi iznosi naknada od strane GRADA ZAGREBA uplaćeni na račun sudskog depozita Trgovačkog suda u Zagrebu.

Tako je Sporazumom zaključenim dana 12.svibnja 2022.g. zaključeno

- da je temeljem prijedloga Grada Zagreba kod Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove, Sektor za upravno-pravne poslove, Odjel za naknade i izvlaštenja, Šesti područni odsjek, vođen postupak radi izvlaštenja nekretnine u vlasništvu društva MANDUŠA d.o.o. u stečaju, te je dana 08.07.2021.g. doneseno Rješenje Klasa: UP/I-943-04/20-009/42, Urbroj: 251-19-11-7/003-21-10, (dalje u tekstu: Rješenje o izvlaštenju-1) kojim se utvrđuje interes Republike Hrvatske za građenje, rekonstrukciju i održavanje nerazvrstane ceste, te je prihvaćen prijedlog Grada Zagreba da se u njegovu korist izvesti 102/2839 dijela zk.č.br. 326/2, oranica Karažnik, upisana u zk.ul. 3397 k.o. Stenjevec u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, te da se na ime naknade za izvlašteno zemljište položi iznos od 137.134,64 kn na poseban račun otvoren kod Zagrebačke banke d.d. pod nazivom „IZV. z.k.č. 326/2 k.o. Stenjevec“, IBAN: HR7923600001300165608 zajedno sa zakonskom zateznom kamatom;
- da je temeljem prijedloga Grada Zagreba kod Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove,

Sektor za upravno-pravne poslove, Odjel za naknade i izvlaštenja, Šesti područni odsjek, vođen postupak radi izvlaštenja nekretnine u vlasništvu društva MANDUŠA d.o.o. u stečaju, te je dana 09.07.2021.g. doneseno Rješenje Klasa: UP/I-943-04/20-009/43, Urbroj: 251-19-11-7/003-21-11, (dalje u tekstu: Rješenje o izvlaštenju-2) kojim se utvrđuje interes Republike Hrvatske za građenje, rekonstrukciju i održavanje nerazvrstane ceste, te je prihvaćen prijedlog Grada Zagreba da se u njegovu korist izvlasti 258/2203 dijela zk.č.br. 329/5, oranica, upisana u zk.ul. 3623 k.o. Stenjevec u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu te da se na ime naknade za izvlašteno zemljište položi iznos od 348.154,34 kn na poseban račun otvoren kod Zagrebačke banke d.d. pod nazivom „IZV. z.k.č. 329/5 k.o. Stenjevec“, IBAN: HR9623600001300165593 zajedno sa zakonskom zateznom kamatom;

dok je Sporazumom zaključenim dana 05.prosinca 2023.godine zaključeno da

- da je temeljem prijedloga Grada Zagreba kod Gradskog ureda za opću upravu i imovinsko-pravne poslove, Sektor za upravno-pravne poslove, Odjel za naknade i izvlaštenja, Šesti područni odsjek, vođen postupak radi izvlaštenja nekretnine u vlasništvu društva MANDUŠA d.o.o. u stečaju, te je dana 09.05.2022.g. doneseno Rješenje Klasa: UP/I-943-05/22-009/1, Urbroj: 251-04-01/048-22-9, (dalje u tekstu: Rješenje o izvlaštenju-1) kojim se utvrđuje interes Republike Hrvatske za građenje, rekonstrukciju i održavanje nerazvrstane ceste, te je prihvaćen prijedlog Grada Zagreba da se u njegovu korist izvlasti 101/4728 dijela zk.č.br. 328/1, oranica, ukupne površine 4728 m², upisana u zk.ul. 888 k.o. Stenjevec u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, te da se na ime naknade za izvlašteno zemljište položi iznos od 113.504,14 kn na poseban račun zajedno sa zakonskom zateznom kamatom;

- da je temeljem prijedloga Grada Zagreba kod Gradskog ureda za opću upravu i imovinsko-pravne poslove, Sektor za upravno-pravne poslove, Odjel za naknade i izvlaštenja, Šesti područni odsjek, vođen postupak radi izvlaštenja nekretnine u vlasništvu društva MANDUŠA d.o.o. u stečaju, te je dana 22.08.2022.g. doneseno Rješenje Klasa: UP/I-943-05/21-009/10, Urbroj: 251-04-01/048-22-10, (dalje u tekstu: Rješenje o izvlaštenju-2) kojim se utvrđuje interes Republike Hrvatske za građenje, rekonstrukciju i održavanje nerazvrstane ceste, te je prihvaćen prijedlog Grada Zagreba da se u njegovu korist izvlasti 487/4728 dijela zk.č.br. 328/1, oranica, ukupne površine 4728 m², upisana u zk.ul. 888 k.o. Stenjevec u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu te da se na ime naknade za izvlašteno zemljište položi iznos od 655.269,90 kn na poseban račun zajedno sa zakonskom zateznom kamatom;

- da je temeljem prijedloga Grada Zagreba kod Gradskog ureda za opću upravu i imovinsko-pravne poslove, Sektor za upravno-pravne poslove, Odjel za naknade i izvlaštenja, Šesti područni odsjek, vođen postupak radi izvlaštenja nekretnine u vlasništvu društva MANDUŠA d.o.o. u stečaju, te je dana 24.08.2022.g. doneseno Rješenje Klasa: UP/I-943-05/21-009/19, Urbroj: 251-04-01/048-22-7, (dalje u tekstu: Rješenje o izvlaštenju-3) kojim se utvrđuje interes Republike Hrvatske za građenje, rekonstrukciju i održavanje nerazvrstane ceste, te je prihvaćen prijedlog Grada Zagreba da se u njegovu korist izvlasti 25/2203 dijela zk.č.br. 329/5, oranica, ukupne površine 2203 m², upisana u zk.ul. 3623 k.o. Stenjevec u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu te da se na ime naknade za izvlašteno zemljište položi iznos od 23.000,00 kn na poseban račun zajedno sa zakonskom zateznom kamatom;

III.

Stečajna upraviteljica predlaže te iznose rasporediti kako je to specificirano ovim podneskom.

Kako stečajna masa u fazi izrade ovog obračuna troškova nije u cijelosti unovčena, to nije moguće odrediti točan udio koji predmetne nekretnine čine u ukupnoj stečajnoj masi radi izračuna razmjernog dijela nagrade stečajnoj upraviteljici i razmjernog dijela troškova koji terete cijelu stečajnu masu. Predmetni obračun sačinjen je na način da je za unovčenu imovinu iskazana stvarna visina unovčenja, a za neunovčenu imovinu u obzir su uzete procijenjene vrijednosti nekretnina. Prikaz imovine stečajnog dužnika s udjelima pojedinog predmeta stečajne mase u ukupnoj stečajnoj masi:

Red. broj	Procijenjena vrijednost/unovčena vrijednost u kn		Učešće %
1.	Nekretnina zkč. br. 328/1	4.110.000,00/procjena	
2.	Nekretnina zkč. br. 316/3	165.750,03/unovčenje	
3.	Nekretnina zkč. br. 329/5	2.610.000,00/procjena	
4.	Nekretnina zkč. br. 335/1	1.267.000,00/unovčenje	
5.	Nekretnina zkč. br. 326/2	867.000,00/procjena	
6.	Nekretnina zkč. br. 318/9	8.439,62/unovčenje	
7.	Nekretnina zkč. br. 329/1,333/1 i 329/2	1.215.000,00/unovčenje	
8.	Nekretnina zkč. br. 772/62	5.726,22/unovčenje	
9.	Nekretnina zkč. br. 315/1	87.626,25/unovčenje	
10.	Nekretnina zkč. br. 316/8	30.172,60/unovčenje	
11.	Nekretnina zkč. br. 330/15	193.995,65/unovčenje	
12.	Nekretnina zkč. br. 330/8	571,00/unovčenje	
Iznosi naknada za izvlaštenje koji su uplaćeni na sudski depozit	505.089,75 kn+116.062,99 kn (113.504,14 kn uvećan za zzk)+ 661.962,78 kn (655.269,90 kn uvećan za zzk) +23.271,73 (23.000,00 kn uvećano za zzk) = 1.306.387,25 kn/ 173.387,38 eur		11,00%
UKUPNO:	11.867.668,62 kn		

U projekciji unovčenja imovine stečajnog dužnika ukupno plaćena naknada za izvlaštenje čini 11,00 % ukupne imovine stečajnog dužnika te se stoga razlučni vjerovnik tereti za razmjerni dio troškova koji su teretili cijelu stečajnu masu kako je to niže prikazano, kao i za stvarne troškove koji su teretili predmetne nekretnine.

Prema projekciji unovčenja imovine na gore iskazan način, a sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 105/15; dalje: Uredba) stečajnom upravitelju pripao bi maksimalan iznos nagrade 630.000,00 kn uvećan za doprinos za zdravstveno osiguranje 7,5%, odnosno ukupno 677.250,00 kn.

Budući da iznosi plaćenih naknada čine 10,86 % ukupnog udjela u stečajnoj masi, razlučni vjerovnik tereti se za razmjerni dio nagrade stečajnom upravitelju u iznosu od **9.887,52 eur/74.497,50 kn.**

Stečajna upraviteljica u nastavku popisuje troškove koji opterećuju prodane nekretnine:

Razlučni vjerovnik s ostalim vjerovnicima sudjeluje u neizravnim troškovima u iznosu od 10,86% odnosno popisano to izgleda kako slijedi:

Troškovi koji indirektno terete nekretnine (opći troškovi):

	11,00%
- Knjigovodstvo 100,00 eur x 21 mjesec=2.100,00 eur	231,00 eur
- Trošak arhiviranja dokumentacije=400,00 eur	44,00 eur
- Troškovi platnog prometa 265,45 eur	29,20 eur
- Troškovi zaključenja postupka po Uredbi o tarifi sudskih pristojbi br. 25.	<u>29,20 eur</u>
	333,40 eur

Postoje i troškovi koji direktno terete izvlaštene nekretnine, a odnose se na zastupanje stečajnog dužnika pred Gradskim uredom za imovinsko-pravne poslove, Sektor za upravno-pravne poslove, Odjel za naknade i izvlaštenja, Šesti područni odsjek, na način da je stečajna upraviteljica pristupila na jedanaest ročišta održanih pred tim Odjelom koji se nalazi u Susedgradu, Sigetje 2, na kojima je zastupala interese stečajnog dužnika, ispitivala vještake u odnosu na njihove procjembene elaborate kako bi se postigla što viša cijena po kojoj će nekretnine biti izvlaštene, kao i upućivala istom Odjelu podneske u kojim se očitovala na zaključke tog Odjela.

Napominje se i da stečajna upraviteljica nije obračunavala troškove puta i goriva.

Dokaz: Zapisnici s ročišta

Predlaže se ukupan iznos troškova za Nekretninu od **10.220,92 eur** prenijeti na žiro-račun stečajnog dužnika IBAN HR2923900011101055564 otvoren u HPB d.d., sve na temelju članka 254. st. 3. SZ-a.

Nakon odbitka troškova, predlaže se na žiro račun razlučnog vjerovnika **ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d. d.**, RIJEKA, JADRANSKI TRG BR. 3/A, **prenijeti iznos od 163.166,46 eur**, koje namirenje predstavlja djelomično namirenje od 13,97 % u odnosu na osiguranu tražbinu (osigurana tražbina iznosi 1.167.857,70 eur/8.799.223,90 kn).

U Zagrebu, 29.04.2024.g.

Stečajna upraviteljica