

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Stalna služba u Karlovcu

St – 1544/2021.

Podnesak
stečajne upraviteljice

Stečajna masa stečajnog dužnika CONDITOR d.o.o. u stečaju sastojala se osim od vozila marke Alfa Romeo i od nekretnina:

I - upisanih u zemljišne knjige kod Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split, kat. čestica 4384/1 upisana u zk.ul. 16362 k.o. Split i to:

- 36. Suvlasnički dio 271/7484 Etažno vlasništvo (E-36) dijela č.zgr. 4384/1 koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom dvoetažnog poslovnog prostora označenog br. 6, na etaži podruma u površini od 108,37 m², a na etaži prizemlja u površini od 163,17 m², sveukupne stvarne površine 271,54 m².
- 51. Suvlasnički dio: 89/7484 Etažno vlasništvo (E-51), dijela č.zgr. 4384/1 koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora br. 4, površine 88,55 m² u prizemlju,

II. – upisanih u zemljišne knjige kod Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split, kat. čestica 4384/1 upisana u zk.ul. 16362 k.o. Split i to:

- 30. Suvlasnički dio: 30/7484 Etažno vlasništvo (E-30), dijela č. zgr. 4384/1, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom spremišta br. 30, površine 51,18 m², u podrumu
- 31. Suvlasnički dio: 14/7484 Etažno vlasništvo (E-31), dijela č. zgr. 4384/1 koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom spremišta br. 31, površine 13,73 m², u podrumu
- 49. Suvlasnički dio: 133/7484 Etažno vlasništvo (E-49), dijela č. zgr. 4384/1 koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora br. 2, površine 132,99 m², u prizemlju
- 50. Suvlasnički dio: 139/7484 Etažno vlasništvo (E-50), dijela č. zgr. 4384/1 koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora br. 3, površine 138,99 m² u prizemlju

III. – upisanih u zemljišne knjige kod Općinskog suda u Crikvenici, Zemljišnoknjižni odjel Crikvenica, kat. čestica 5324/4 i kat. čestica 5324/6 upisane u zk.ul. 2564 k.o. Sv. Jakov,

Na nekretninama opisanim pod I. i II. upisano je razlučno pravo za korist:

- ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d., OIB: 23057039320, Rijeka
- REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB (E-30).

Na nekretninama opisanim pod III., upisano je razlučno pravo za korist:

- ČOLINA ROBERT, OIB: 65647462099
- REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA.
PODRUČNI URED ZAGREB.

Nekretnine opisane pod I. i II. su unovčene.

Nekretnine pod I. prodane su na prvoj elektroničkoj dražbi za iznos od 934.390,12 EUR / 7.040.162,36 HRK.

Nekretnine pod II. prodane su na prvoj elektroničkoj dražbi za iznos od 737.542,10 EUR / 5.557.010,95 HRK.

Nekretnine opisane pod III., nisu unovčene ali je vještak izvršio procjenu njihove vrijednosti.

U svom elaboratu vještak je naveo da je vrijednost tih nekretnina 222.250,00 eura i da u tom iznosu nisu sadržani nikakvi porezi. S obzirom da će se za te nekretnine pri njihovoj isporuci platiti PDV, to znači da je njihova vrijednost 277.812,50 EUR / 2.093.178,28 HRK (s uključenim PDV-om) pa će se taj iznos koristiti pri daljnjim obračunima.

Dostavljam obračun troškova stvarno nastalih u skladu s čl. 254. st. 3 SZ-a

Nekretnina pod I.	934.390,12 EUR / 7.040.162,36 HRK	47,924 %
Nekretnine pod II.	737.542,10 EUR / 5.557.010,95 HRK	37,828 %
Nekretnina pod III.	277.812,50 EUR / 2.093.178,28 HRK	14,248 %
Ukupno	1.949.744,72 EUR / 14.690.351,59 HRK	100,00 %

U dosadašnjem tijeku ovog stečajnog postupka nastali su troškovi koji se odnose na sve nekretnine – zajednički troškovi kao i troškovi koji se odnose na pojedine nekretnine – posebni troškovi.

Posebni troškovi

I. nekretnina

- FINA	92,90 EUR / 700,00 HRK
- putni troškovi	977,78 EUR / 7.367,08 HRK
Ukupno	1.070,68 EUR / 8.067,04 HRK

II. nekretnina

- FINA	92,90 EUR / 700,00 HRK
- putni troškovi	941,48 EUR / 7.093,58 HRK
- režijski troškovi	6.546,36 EUR / 49.323,55 HRK
Ukupno	7.580,74 EUR / 57.117,09 HRK

režijski troškovi sastoje se od:

- voda 339,00 EUR / 2.554,20 HRK
- kom. naknada 1.507,50 EUR / 11.358,26 HRK
- pričuva 1.369,23 EUR / 10.316,46 HRK
- pregled instal..... 98,21 EUR / 739,96 HRK

- ugovor o djelu ... 3.232,42 EUR / 24.354,67 HRK
6.546,36 EUR / 49.323,55 HRK

III. nekretnina

- vještačenje 725,00 EUR / 5.462,51 HRK

Ukupno 725,00 EUR / 5.462,51 HRK

Zajednički troškovi koji se odnose na sve nekretnine su:

- materijalni troškovi	134,48 EUR /	1.013,24 HRK
- knjigovodstvene usluge GFI,dokum. za PU,završ. rač.	1.078,46 EUR /	8.125,66 HRK
- rezerv. sred. za knjig. usluge	248,86 EUR /	1.875,04 HRK
- naknada banke i otvaranje računa	229,35 EUR /	1.728,04 HRK
- poštarina i telefon (5 eura mj. kroz 2022. i 2023.)	142,82 EUR /	1.076,08 HRK
- putni trošak za isp. i izvj. ročište	33,55 EUR /	252,80 HRK
- nagrada stečajnog upravitelja	<u>89.886,52 EUR /</u>	<u>677.250,00 HRK</u>
Ukupno	91.754,04 EUR /	691.320,81 HRK

/ nagrada st. uprav. 83.615,37 EUR / 630.000,00 HRK + 7,5% zdr. osig. (6.271,15 eura / 47.249,98 HRK) = 89.886,52 EUR / 677.250,00 HRK /

Zajednički troškovi – namirenje u %

I. nekretnina 47,924%	- mat. troškovi ...	64,45 EUR /	485,60 HRK
	- knjig. usluge ...	516,84 EUR /	3.894,13 HRK
	- rez. sredstava ...	119,26 EUR /	898,56 HRK
	- naknada banke ..	109,91 EUR /	828,12 HRK
	- pošt. i tel.	68,45 EUR /	515,74 HRK
	- put.trošak-roč....	16,08 EUR /	121,15 HRK
	- nagrada st.upr....	<u>43.077,21 EUR /</u>	<u>324.565,24 HRK</u>
	ukupno	43.972,20 EUR /	331.308,54 HRK

(nagrada steč. uprav. 47,924% = 40.071,83 EUR + 7.5% (3.005,38 eur)= 43.077,21 EUR)

II. nekretnina 37,828 %	- mat. troškovi	50,87 EUR /	383,28 HRK
	- knjig . usluge	407,96 EUR /	3.073,77 HRK
	- rez.sredstava	94,14 EUR /	709,30 HRK
	- naknada banke...	86,76 EUR /	653,69 HRK
	- pošt. i tel.	54,02 EUR /	407,01 HRK
	- put.trošak-roč....	12,69 EUR /	95,61 HRK
	- nagrada st.upr....	<u>34.002,27 EUR /</u>	<u>256.190,10 HRK</u>
	ukupno	34.708,71 EUR /	261.512,78 HRK

(nagrada steč. uprav. 37,828% = 31.630,02 EUR + 7.5% (2.372,25 eur)= 34.002,27 EUR)

III. nekretnina 14,249%	- mat. troškovi	19,16 EUR /	144,36 HRK
	- knjig . usluge	153,66 EUR /	1.157,75 HRK
	- rez.sredstava	35,46 EUR /	267,17 HRK
	- naknada banke.....	32,68 EUR /	246,23 HRK
	- pošt. i tel.	20,35 EUR /	153,33 HRK
	- put.trošak-roč.....	4,78 EUR /	36,01 HRK
	- nagrada st.upr....	12.807,03 EUR /	96.494,57 HRK
	ukupno	13.073.12 EUR /	98.499,42 HRK

(nagrada steč. uprav. 14,249% = 11.913,52 EUR + 7.5% (893,51 eur)= 12.807,03 EUR)

Svi troškovi za I nekretninu : posebni + zajednički :

1.070,68 EUR / 8.067,04 HRK + 43.972,20 EUR / 331.308,54 HRK = **45.042,20 EUR / 339.370,46 HRK**

Svi troškovi za II nekretninu: posebni + zajednički:

7.580,74 EUR / 57.117,09 HRK + 34.708,71 EUR / 261.512,78 HRK = **42.289,45 EUR / 318.629,86 HRK**

Svi troškovi za III nekretninu: posebni + zajednički:

725,00 EUR / 5.462,51 HRK + 13.073,12 EUR / 98.499,42 HRK = **13.798,12 EUR / 103.961,94 HRK**

Nagrada stečajnog upravitelja utvrđena je u skladu s Uredbom o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima i to čl. 7., a u vezi s čl. 6.

Tabelarni prikaz

Prihodi:

r. br.	PRIHODI od unovčenja nekretnine:	IZNOS u eur / HRK	UDJELI u %
1.	I. nekretnina	934.390,12 / 7.040.162,36	47,924
2.	II. nekretnina	737.542,10 / 5.557.010,95	37,828
3.	III. nekretnina	277.812,50 / 2.093.178,28 /	14,248
ukupno		14.690.351,59	100,00

Posebni troškovi:

	nekretnina	FINA	Putni troškovi	Režijski troškovi	vještačenje	ukupno
1.	I. nekretnina	92,90EUR / 700,00HRK	977,78 EUR 7.367,08 HRK			1.070,68 EUR / 8.067,04 HRK
2.	II. nekretnina	92,90EUR / 700,00HRK	941,48 EUR/ 7.093,58 HRK	6.546,36 EUR / 49.323,55 HRK		7.580,74 EUR / 57.117,09 HRK
3.	III. nekretnina				725,00EUR/ 5.462,51HRK	725 EUR / 5.462,51 HRK

Zajednički troškovi:

Stvarno nastali troškovi u st. postupku radi cjelokupne stečajne mase, a koji terete predmetne nekretnine	I. nekretnina	II. nekretnina	III. nekretnina	Ukupno
	47,924 %	37,828 %	14,249 %	100,00 %
1. mater. troškovi	64,45 EUR /	50,87 EUR /	19,16 EUR /	134,48 EUR /
2. knjig. usluge	516,84 EUR /	407,96 EUR /	153,66 EUR /	1.078,46 EUR /
3. rezerv. sredst. za knjig. usl.	119,26 EUR /	94,14 EUR /	35,46 EUR /	248,86 EUR /
4. naknada banke i otv. računa	109,91 EUR /	86,76 EUR /	32,68 EUR /	229,35 EUR

5. pošt. i telefon	68,45 EUR /	54,02 EUR /	20,35 EUR /	142,82 EUR /
6. putni tr. za isp. i izvj. roč.	16,08 EUR /	12,69 EUR /	4,78 EUR /	33,55 EUR / 252,80 HRK
7. nagrada st. upravitelja	43.077,21 EUR / 324.565,24 HRK	34.002,27 EUR / 256.190,10 HRK	12.807,03 EUR / 96.494,57 HRK	89.886,52 EUR / 677.250,00 HRK

Obračun nagrade:

vrijednost unovčene stečajne mase (kn)	primjenjeni koeficijent	unovčena stečajna masa (kn)	nagrada bruto (kn)
do 100.000,00	16 %	100.000,00	16.000,00
od 100.000,01 do 300.000,00	12 %	199.999,99	23.999,99
od 300.000,01 do 500.000,00	10 %	199.999,99	19.999,99
od 500.000,01 do 1.000.000,00	8 %	499.999,99	39.999,99
od 1.000.000,01 do 5.000.000,00	7 %	3.999.999,99	279.999,99
od 5.000.000,01 do 10.000.000,00	6 %	4.999.999,99	299.999,99
od 10.000.000,01 do 12.000.000,00	5 %	1.999.999,99	99.999,99
Iznad 12.000.000,01	1 %	2.690.351,58	26.903,52

Prema vrijednosti unovčene stečajne mase, u skladu sa primjenjenim koeficijentom proizlazi da bi nagrada stečajnog upravitelja bila 806.903,46 HRK / 107.094,49 EUR, no Uredba o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima u čl. 6. određuje da nagrada stečajnom upravitelju iznosi najviše s osnove vrijednosti unovčene stečajne mase, 630.000,00 kuna.

Tome se dodaje iznos od 7,5 % na ime zdravstvenog osiguranja, pa je to iznos od 677.250,00 HRK / 89.886,52 EUR.

Zaključak

Nekretnine pod I. unovčene su za iznos od 934.390,12 EUR / 7.040.162,36 HRK
a troškovi iznose 45.042,20 EUR / 339.370,46 HRK
Razlučni vjerovnik namiruje se u iznosu od 889.347,92 EUR / 6.700.791,90 HRK

Nekretnina pod II. unovčena je za iznos od 737.542,10 EUR / 5.557.010,95 HRK
a troškovi iznose 42.289,45 EUR / 318.629,86 HRK
Razlučni vjerovnik namiruje se u iznosu od 695.252,65 EUR / 5.238.381,09 HRK

Kako je za obje ove nekretnine unovčenjem dobiven iznos od 1.671.932,22 EUR / 12.597.173,30 HRK, a troškovi iznose ukupno 87.331,65 EUR / 658.000,31 HRK, to se **razlučni vjerovnik ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d., OIB: 23057039320, Rijeka**

namiruje sveukupno u iznosu od 1.584.600,57 EUR / 11.939.173,00 HRK.

Stoga

predlažem

da sud odredi ročište za diobu kupovnine.

Zagreb, 11.10.2023.

Stečajna upraviteljica
Ana Šakić