

STEČAJNA UPRAVITELJICA BRANKA BOŽIĆ

10 040 Zagreb, pp 21, Mirka Deanovića 11, mob: 099 5909 399, e-mail: facultas.bozic@gmail.com

Datum izrade: 08.07.2020.

STEČAJNI PREDMET:

Trgovački sud u Zagrebu

Posl.br.predmeta: 48.St-5983/16

RENTING d.o.o.ustečaju, OIB: 43268348731

Zagreb, Ozaljska 33

Stečajni sudac: g-đa Vesna Sremac Šoštar

Predmet: Prijedlog stečajne upraviteljice za sazivanje ročišta za diobu kupovnine, namirenje troškova koji terete nekretnine koje su bile predmet prodaje putem e-dražbe u stečajnom postupku, te namirenje razlučnih vjerovnika

Podneskom od 06.srpnja 2020.g. stečajna upraviteljica je detaljno obrazložila predmete prodaje koji su unovčeni putem e-dražbe u stečajnom postupku pod brojem St-5983/2016, a temeljem Zaključka o prodaji Trgovačkog suda u Zagrebu od 03.srpnja 2019.g., kojim su određeni predmeti prodaje te uvjeti i način prodaje.

Prema podacima koje je FINA objavila na svojim stranicama, prva elektronička javna dražba započela je 06.08.2019.g. u 15:00:00 sati, završila je 29.10.2019.g. u 23:59:59 sati. Prema izvješću Financijske agencije od 30.listopada 2019.g. na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi najviše ponude za niže opisane nekretnine su kako slijedi:

- Stan na prvom katu, k.o.Grad Zagreb, zk.ul.8576, k.č.br.4810/92, oznake S2, površine 97,74 čm, 16. Suvlasnički dio: 10117/100000 etaž.vlasništvo (E-16) utvrđene vrijednosti 1.010.000,00 kn, najveća ponuđena vrijednost na dražbi je 1.387.500,00 kn
- Jednosoban stan na prvom katu, k.o. Crikvenica, zk.ul.6217, k.č.br.2501/2, oznake A24, površine površine 38,81 m2 i pripadka – loggie površine od 6,43 m2 i parkirališno mjesto P3 korisne površine 12,50 m2 utvrđene vrijednosti 463.000,00 kn, najveća ponuđena vrijednost na dražbi je 525.250,00 kn
- Dvosoban stan na drugom katu, k.o. Crikvenica, zk.ul.6217, k.č.br.2501/2, oznake C25, površine površine 73,54 m2 i pripadka – balkona i loggie površine od 18,73 m2, parkirališno mjesto P4 korisne površine 12,50 m2 i parkirališno mjesto P6 korisne površine 12,50 m2 utvrđene vrijednosti 835.000,00 kn, najveća ponuđena vrijednost na dražbi je 804.250,00 kn
- Jednosoban stan u prizemlju, k.o. Crikvenica, zk.ul.6314, k.č.br.2501/4, oznake A41, ukupne korisne površine 43,82 m2, te pripadajućeg parkirnog mjesta u okućnici P1 površine 14,00 m2, utvrđene vrijednosti 441.000,00 kn, najveća ponuđena vrijednost na dražbi je 426.750,00 kn.

- 2. Suvlasnički dio: 994/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), zk.ul.8576, k.o.Grad Zagreb, k.č.br.4810/92
1.garažno mjesto u podrumu-2, oznake GM2, površine 9,60 čm, boja broj 2 utvrđene vrijednosti 40.635,07 kn, najveća ponuđena vrijednost na dražbi je 45.976,30 kn
- 7. Suvlasnički dio: 1049/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7), zk.ul.8576, k.o.Grad Zagreb, k.č.br.4810/92
1.garažno mjesto u podrumu-2, oznake GM7, površine 10,13 čm, boja broj 7 utvrđene vrijednosti 42.878,47 kn, najveća ponuđena vrijednost na dražbi je 33.158,85 kn

Kupci gore opisanih nekretnina udovoljili su svim uvjetima za pravovaljanost prodaje, te je nadležni sud nakon pravomoćnih rješenja o dosudi izdao Zaključke o predaji u posjed.

Ukupno je na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi unovčeno 3.222.885,15 kn.

Druga elektronička javna dražba započela je 30.10.2019.g. u 15:00:00 sati, s početkom nadmetanja 08.01.2020. u 00:00:00 a završila 21.01.2020.g. u 23:59:59. Prema izvješću Financijske agencije od 23. siječnja 2020.g. na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi najviše ponude za niže opisane nekretnine su kako slijedi:

Garažna mjesta upisana su u zk.ul.8576, k.o.Grad Zagreb, k.č.br.4810/92, sa utvrđenim vrijednostima:

- 3. Suvlasnički dio: 666/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)
1. garažno mjesto u podrumu-2, oznake GM3, površine 6,43 čm, boja broj 3 utvrđene vrijednosti 27.217,03 kn, najveća ponuđena vrijednost na dražbi je 25.608,52 kn
- 4. Suvlasnički dio: 687/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)
1. garažno mjesto u podrumu-2, oznake GM4, površine 6,64 čm, boja broj 4 utvrđene vrijednosti 28.105,92 kn, najveća ponuđena vrijednost na dražbi je 22.052,96 kn
- 5. Suvlasnički dio: 691/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)
1. garažno mjesto u podrumu-2, oznake GM5, površine 6,68 čm, boja broj 5 utvrđene vrijednosti 28.275,24 kn, najveća ponuđena vrijednost na dražbi je 24.637,62 kn
- 6. Suvlasnički dio: 796/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)
1. garažno mjesto u podrumu-2, oznake GM6, površine 7,69 čm, boja broj 6 utvrđene vrijednosti 32.550,39 kn, najveća ponuđena vrijednost na dražbi je 25.775,20 kn.

Kupci gore opisanih nekretnina udovoljili su svim uvjetima za pravovaljanost prodaje, te je nadležni sud nakon pravomoćnih rješenja o dosudi izdao Zaključke o predaji u posjed.

Ukupno je na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi unovčeno 98.074,30 kn.

Sveukupno na prvoj i drugoj elektroničkoj javnoj dražbi unovčeno je 3.320.959,45 kn.

I) Troškovi temeljem čl.254.st.3. Stečajnog zakona (NN 104/17)

1. Obračun nagrade stečajnog upravitelja

Nagrada stečajnom upravitelju izračunata je prema čl. 7 Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrada (NN 105/15). Sukladno odluci Visokog trgovačkog suda u Zagrebu pod posl.brojem Pž-7186/2018 od 8.2.2019.g. trošak isplate bruto nagrade obračunate prema Uredbi uvećava se za trošak obveznih doprinosa za zdravstveno osiguranje od 7,5% na bruto nagradu.

Osnovicu za obračun nagrade čini iznos ostvarene kupovnine, uvećan za unovčeni iznos od najma (3.320.959,45 kn + 9.200,00 kn = 3.330.159,45)

Vrijednost unovčene imovine	iznos nagrade %	bruto nagrada kn
do 100.000,00	16	16.000,00
100.000,01 do 300.000,00	12	24.000,00
300.000,01 do 500.000,00	10	20.000,00
500.000,01 do 1.000.000,00	8	40.000,00
1.000.000,01 do 3.330.159,45	7	163.111,16
Ukupno bruto nagrada:		263.111,16
Dopr.za zdr.osig.(7,5% na bruto nagradu)		19.733,34
Ukupan trošak isplate bruto nagrade		282.844,50

Raspored alikvotnog dijela troška bruto nagrade na pojedinu nekretninu:

R.br.	Opis nekretnine	Kupovнина	Učešće u uk.iznosu	Iznos bruto nagrade
1.	Zk.ul.8576,k.č.br.4810/92, k.o.Grad Zgb, 16. suvlasnički dio	1.387.500,00	41,66	117.833,02
2.	Zk.ul.6217, kč.br.2501/2, stan A24, k.o.Crikvenica	525.250,00	15,77	44.604,58
3.	Zk.ul.6217, kč.br.2501/2, stan C25, k.o.Crikvenica	804.250,00	24,15	68.306,95
4.	Zk.ul.6314, kč.br.2501/4, stan A41, k.o.Crikvenica	426.750,00	12,81	36.232,38
5.	Zk.ul.6314, kč.br.2501/4, stan A41, k.o.Crikvenica-najam	9.200,00	0,28	791,96
	Ukupno 1-5	3.152.950,00	94,67	267.768,89
6.	Zk.ul.8576,kč.br.2501/4, k.o.Grad Zgb, GM 2	45.976,30	1,38	3.903,25
7.	Zk.ul.8576,kč.br.2501/4, k.o.Grad Zgb, GM 3	25.608,52	0,77	2.177,90
8.	Zk.ul.8576,kč.br.2501/4, k.o.Grad Zgb, GM 4	22.052,96	0,66	1.866,77
9.	Zk.ul.8576,kč.br.2501/4, k.o.Grad Zgb, GM 5	24.637,62	0,74	2.093,05

10.	Zk.ul.8576,kč.br.2501/4, k.o.Grad Zgb, GM 6	25.775,20	0,78	2.206,19
11.	Zk.ul.8576,kč.br.2501/4, k.o.Grad Zgb, GM 7	33.158,85	1,00	2.828,45
	Ukupno 6-11	177.209,45	5,33	15.075,61
	Sveukupno 1-11:	3.330.159,45	100,00	282.844,50

2.Ostali troškovi postupka koji terete kupovninu:

R.br.	Opis	Iznos (kn)
I	Opći troškovi:	
1.	Izrada pečata	149,00
2.	Troškovi poštarine, izrada ključeva (126,10 + 60,00)	186,10
3.	Usluge javne objave (2018.g.)	230,00
4.	Provedba elekt.javne dražbe po računu Fine	3.300,00
5.	Uredski materijal	335,10
6.	Knjig. usl.(07/2018-07/2020, mj.1.000,00 kn neto x 25+pdv)	31.250,00
7.	Knjig.usl.za (8-12/2020.g.) (1.000,00 kn neto mj.+pdv)	6.250,00
8.	Putni troškovi (neto 9.677,80 kn; brutto 2 -16.126,68 kn)	16.126,68
9.	Trošak suradnika (za 2 mj.-mj.1.800,00 kn neto)	5.998,88
10.	Sudske pristojbe i uvjerenja	261,09
11.	Bankarske naknade i zatvaranje računa (predvidivi iznos)	950,00
12.	Troškovi arhiviranja (predvidivi iznos) -2.000,00 +pdv	2.500,00
13.	Ukupno opći troškovi:	67.536,85
II	Režije:	
14.	Grad Crikvenica – kom.i vod.naknade	3.597,22
15.	HEP Elektra	11.295,06
16.	Javno-biljež.trošk.po ovrhama	8.989,90
17.	Eko-Murvica	3.258,09
18.	Murvica	1.016,25
19.	Vodovod i odvodnja Žrnovnica	38.575,40
20.	Vodoopskrba i odvodnja Zagreb	2.136,19
21.	Maksimus d.o.o.	5.277,96
22.	Grad Zagreb	10.286,08
23.	Gradska plinara Zagreb	260,50
	Ukupno režije:	84.692,65
	Ukupno opći trošk.+režije:	152.229,50
III	Trošak pdv-a za nekr.kč.br.2501/2, zk.ul.6217,E-5, Crikv	160.850,00
	Sveukupno I+II+III:	313.079,50

Dokaz: Računi za izvršene usluge stečajnom dužniku
Kartice dobavljača i steč.dužnika
Ugovori

2.1 Opći troškovi

Opći troškovi su dani u prethodnom pregledu od 1-13. U svrhu uvida u stanje nekretnina, pokazivanje nekretnina zainteresiranim kupcima tijekom trajanja elektroničke javne dražbe, predaje dosuđenih nekretnina u posjed kupcima, neophodno su nastali troškovi korištenja osobnog automobila koji iznosi 2,00 kn/km, na relaciji Zagreb-Crikvenica-Zagreb, kao i troškovi autoputa, obračunati u ukupnom iznosu od 9.677,80 kn neto, što preračunato na drugi dohodak bruto 2 iznosi 16.126,68 kn.

Također je za ispomoć kod pokazivanja nekretnina na području Grada Zagreba angažiran suradnik za mjesečni iznos od 1.800,00 kn, pa za 2 mjeseca bruto 2 iznosi 5.998,88 kn.

Raspored alikvotnog dijela općih troškova na pojedinu nekretninu:

R.br.	Opis nekretnine	Učešće u uk.iznosu	Iznos dijela općih troškova
1.	Zk.ul.8576,k.č.br.4810/92, k.o.Grad Zgb, 16. suvlasnički dio	41,66	28.135,85
2.	Zk.ul.6217, kč.br.2501/2, stan A24, k.o.Crikvenica	15,77	10.650,56
3.	Zk.ul.6217, kč.br.2501/2, stan C25, k.o.Crikvenica	24,15	16.310,15
4.	Zk.ul.6314, kč.br.2501/4, stan A41, k.o.Crikvenica	12,81	8.651,47
5.	Zk.ul.6314, kč.br.2501/4, stan A41, k.o.Crikvenica-najam	0,28	189,10
	Ukupno 1-5	94,67	63.937,13
6.	Zk.ul.8576,kč.br.2501/4, k.o.Grad Zgb, GM 2	1,38	932,01
7.	Zk.ul.8576,kč.br.2501/4, k.o.Grad Zgb, GM 3	0,77	520,03
8.	Zk.ul.8576,kč.br.2501/4, k.o.Grad Zgb, GM 4	0,66	445,75
9.	Zk.ul.8576,kč.br.2501/4, k.o.Grad Zgb, GM 5	0,74	499,77
10.	Zk.ul.8576,kč.br.2501/4, k.o.Grad Zgb, GM 6	0,78	526,79
11.	Zk.ul.8576,kč.br.2501/4, k.o.Grad Zgb, GM 7	1,00	675,37
	Ukupno 6-11	5,33	3.599,72
	Sveukupno 1-11:	100,00	67.536,85

2.II Troškovi režija

Ukupni troškovi režija u iznosu od 84.692,65 kn odnose se na četiri nekretnine – stan u Zagrebu i tri stana u Crikvenici, dok za garažna parkirna mjesta nisu zaprimljeni nikakvi režijski troškovi. Gotovo polovina ovih troškova nastala je zbog puknuća vodovodne cijevi stana A41 u Crikvenici, dio troškova je fiksni, vezan za nekretnine (pričuva, komunalna i vodna naknada), dio je paušal, dok je potrošnja struje i vode cca 13.000,00 kn nastala kao

posljedica nepodmirenih obveza iz razdoblja s početka stečajna. Naime, stečajna upraviteljica je uložila ogroman trud dok je predmetne nekretnine preuzela u posjed. Budući je zakonski zastupnik nedostupan, i ne nalazi se na području Hrvatske, jedna druga s dužnikom povezana pravna osoba, iznajmljivala je predmetne nekretnine temeljem podzakup, a od najmoprimaca je navodno naplatila unaprijed paušal na ime režija. Tijekom istraživanja navedenog, utvrđeno je da je zakonski zastupnik podzakupodavca supruga zakonskog zastupnika dužnika, koja je također nedostupna, i već duže vrijeme izvan Hrvatske, pa stečajna upraviteljica nije mogla poduzeti nikakve pravne radnje protiv iste.

2.III Trošak poreza

Iznos od 160.850,00 kn odnosi se na obračunati pdv prilikom prodaje nekretnine u Crikvenici, kč.br.2501/2, zk.ul.6217, etažno vlasništvo E-5. Navedena nekretnina nikad nije bila nastanjena, pa je trebalo iz prodajne cijene preračunatom stopom iskazati pdv. (Prodajna cijena 804.250,00 kn, neto 643.400,00 kn, pdv 160.850,00 kn)

Rekapitulacija troškova temeljem čl.254.st.3.SZ

-nagrada steč.upravitelju bruto 2.....	282.844,50
-opći troškovi	67.536,85
-troškovi režija	84.692,65
-troškovi poreza	160.850,00
Ukupno :	595.924,00

Troškovi koje podmiruje razl.vjerovnik Erste &Steirm.bank d.d.:

-trošak btto nagrade steč.upravitelja (94,67%)	267.768,89
-opći troškovi (94,67%)	63.937,13
-troškovi režija (100,00%)	84.692,65
-trošak pdv-a (100%)	160.850,00

Ukupno:577.248,67

Troškovi koje podmiruje razl.vjerovnik Republika Hrvatska:

-trošak btto nagrade steč.upravitelja (5,33%)	15.075,61
-opći troškovi (5,33%)	3.599,72

Ukupno:18.675,33

II) Tablica namirenja

Razlučni vjerovnik	Tražbina osigurana razlučnim pravom	Postignuta kupovna	Trošk.tem. čl.254.st.3. SZ	Nomin.iznos namirenja razlučnih vjerovnika	Postotak namirenja
Erste &Steierm.bank	13.119.773,97*	3.152.950,00	577.248,67	2.575.701,33	19,63%
Republika Hrvatska	169.312,63	177.209,45	18.675,33	158.534,12	93,63%
Ukupno:		3.330.159,45	595.924,00	2.734.235,45	

* Stečajni i razlučni vjerovnik Erste&Steiermarkische bank d.d.podneskom od 17.03.2020. obavjestio je steč.upraviteljicu o prodaji dijela svojih potraživanja koja ima prema stečajnom dužniku, u iznosu od 5.058.318,96 kn (temeljem ugovora o dugoročnom kreditu br.5105107911 od 26.08.2010.g.) društvu L.G.HOSPITALITY d.o.o., Selce, Emila Antića 68, OIB: 87535653312, koji je za taj iznos postao novi vjerovnik, a na osnovu sklopljenog Ugovora o cesiji od 10.03.2020.g. Dosadašnji vjerovnik Erste&Steiermarkische Bank d.d.ostaje vjerovnik 2.višeg isplatnog reda u preostalom dijelu priznate tražbine od 8.061.455,01 kn (13.119.773,97 kn -5.058.318,96 kn).Također je u spomenutom ugovoru o cesiji reguirano da Banka ne prenosi na Cesionara založna prava na nekretninama koje su bile u vlasništvu stečajnog dužnika.

Prema iznesenom u ovom izvješću stečajna upraviteljica

predlaže:

1. da stečajni sudac sazove skupštinu za diobu kupovnine
2. da nakon održanog ročišta stečajni sudac donese rješenje o namirenju, kojim se namiruju troškovi stečajnog postupka u iznosu od 595.924,00 kn (troškovi nagrada steč.upravitelju bruto 2 – 282.844,50 kn, opći troškovi 67.536,85 kn, troškovi režija 84.692,65 kn, troškovi poreza 160.850,00 kn), od kojih razlučni vjerovnik Erste&Steiermarkische bank d.d. namiruje iznos od 577.248,67 kn, dok razlučni vjerovnik Republika Hrvatska namiruje iznos od 18.675,33 kn
3. da stečajni sudac donese Rješenje kojim se novčana sredstva u iznosu od 595.924,00 kn s depozitnog računa Trgovačkog suda u Zagrebu prenesu na račun stečajnog dužnika broj IBAN: HR 8124020061100933050, otvoren kod Erste&Steiermarkische bank d.d.

Stečajna upraviteljica:
Branka Božić, dipl.oec.