

Nadležni trgovački sud : Trgovački sud u Pazinu
Poslovni broj spisa: Posl.br. 1 St-352/2017

.....Obrazac 20

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase

Izveštajno razdoblje do 23.srpnja+ 2019.

PODACI O DUŽNIKU:

Ime i prezime/naziv : PULA 2010 d.o.o.u stečaju, Pula, Valsaline 41
MBS/OIB: 130044541, 02075107983
Adresa/sjedište: Pula (Grad Pula- Pola), Valsaline 41
Poslovni račun IBAN br: HR7824020061100848229

I RADNJE I AKTIVNOSTI U IZVJEŠTAJNOM RAZDOBLJU

1.1. U izvještajnom razdoblju stečajni upravitelj fokusiran na unovčenje stečajne mase kroz dva oblika:

- a) prodaju nekretnina u ovršnom postupku Općinskog suda u Puli, posl.br.Ovr-1961/2018
- b) prodaju pokretne imovine u stečajnom postupku

Ad.a)

Po pozivu Financijske agencije, na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi okončanoj 23.listopada 2018.godine, označene identifikatorom nadmetanja 10615, 10623, 10627, 10634, 10635, 10637 i 10640 i na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi okončanoj 16.siječnja 2019 označene identifikatorom nadmetanja brojem 12248, 12251, 12253, 12256 i 12259.g. pristupilo se unovčenju nekretnina.

Ad.b)

Skupštine vjerovnika od 07.ožujka 2018.godine prihvatila procjenu tržišne vrijednosti Ivana Ševerdije, dis, stalnog sudskog vještaka strojarske skupine, vozila KIA CEE'D u iznosu od 30.120,00 kn s uključenim pdv-om. Glede uvjeta i načina prodaje, odobrena prodaja prikupljanjem pisanih ponuda preko javnog bilježnika, prodaja po sistemu videno-kupljeno, uz sukcesivno umanjivanje cijene za 10% kod svake nove ponude, sve dok se ista pokretnina ne proda.

Zatečene stvari u stanovima, namještaj, bijela tehnika popisano i procijenjeno po Povjerenstvu. Skupština vjerovnika od 31.siječnja 2019.godine donijela odluku da se prihvaća procjena Povjerenstva, te odlučeno da se pokretnine odnosno namještaj u prodanim stanovima proda kupcima neposrednom pogodbom, prema popisnoj listi dugotrajne imovine.

II UNOVČENJE IMOVINE STEČAJNOG DUŽNIKA

2.1. Unovčene nekretnine:

- unovčenje nekretnina u prvoj e-dražbi

<i>Oznaka nekr.</i>	<i>Utvrđena vrijednost</i>	<i>Početna cijena u I dražbi</i>	<i>Dosudeno za iznos</i>
A) 400/10000 dijela E-18, k.č.5132/11, zk. ul.12302 podul.18 KO Pula	593.889,00	475.111,20	487.111,20
B) 829/10000 dijela E-3, k.č.4934/14 zk.ul.10208 pod.3 ko Pula	900.281,48	720.225,16	731.225,16
C1) 5460/149407 dijela, E-2 oznake „B“ k.č.4938/1 zk.ul.13952 ko Pula	519.368,92	415.495,12	424.495,12

C5) 4600/149407 dijela E-20 oznake „U“ k.č.4938/1 zk.ul.13952 ko Pula	437.559,04	350.047,23	364.047,23
C6) 955/149407 dijela E-37 oznake „PM7“ k.č.4938/1 zk.ul.13952 ko Pula	90.838,69	72.670,95	76.170,95
C7) 561/149407 dijela E-48 oznake „PM18“ k.č.4938/1 zk.ul.13952 ko Pula	53.367,71	42.694,08	44.194,08
C9) 575/149407 dijela E-50 oznake „PM20“ k.č.4938/1 zk.ul.13952 ko Pula	54.692,98	43.754,38	44.254,38
UKUPNO			2.171.498,12

-Unovčenje nekretnina na e-drugoj dražbi

Oznaka nekretn.	Utvrđena vrijednost	Početna cijena u II dražbi	Dosudeno za iznos
C2) 13672/149407 dijela, E-15 oznake „O“ k.č.4938/1 zk.ul.13952 ko Pula	1.389.521,60	833.712,96	853.712,96
C3) 12391/149407 dijela E-17 oznake „R“ k.č.4938/1 zk.ul.13952 ko Pula	1.256.793,50	754.076,00	839.076,00
C4) 10799/149407 dijela E-19, oznake „T“ k.č.4938/1 zk.ul.13952 ko Pula	1.097.532,20	658.519,32	688.519,32
C8) 552/149407 dijela E-49 oznake „PM19“ k.č.4938/1 zk.ul.13952 ko Pula	52.537,60	31.522,56	39.022,56
C10) 1004/149407 dijela E-51 oznake „PM21“ k.č.4938/1 zk.ul.13952 ko Pula	95.499,99	57.299,99	59.299,99
UKUPNO			2.479.630,83

2.2. Unovčenje pokretne imovine:

-unovčenje vozila

Oznaka pokret. imovine	Utvrđena vrijednost	Početna cijena u II dražbi	Odluka o izboru najpovoljnije ponude
M1 osobno vozilo marke , marke KIA typ CEE'D 1,6 SW LX FRESH br. šasije: U5YFF52229LO77974, godina prve registracije 2008., NIJE u voznom stanju, prethodna registracija PU 262 PS, ODJAVLJENO	30.120,00	16.007,00	16.100,00
UKUPNO			16.100,00

- Unovčenje namještaja i opreme

Oznaka pokret. imovine	Utvrđena vrijednost	Početna cijena u II dražbi	Odluka o izboru najpovoljnije ponude
Namještaj i oprema sukladno po opisu i pojedinačnim cijenama odobrenim na skupštini vjer. 31.01.2019.	18.750,00	24.920,00	24.920,00
UKUPNO			24.920,00

Nakon što je Ovršni sud donio rješenja o dosudi u prvoj i drugoj dražbi, stečajni upravitelj je dostavio obračune troškova stečajnog postupka za svaku izvršenu pojedinačnu prodaju, a što prikazuje donja tablica:

Nekretnina	Iznos unovčenje	0,05	Osnovica PDV	PDV	Nagrada	Obveze SM	Stvarni troškovi
-------------------	------------------------	-------------	---------------------	------------	----------------	------------------	-------------------------

Prva dražba							
Valsaine 41	487.111,20	24.355,56	389.688,96	97.422,24	58.711,12	6.979,14	187.468,06
Monte Paradiso	731.225,16	36.561,26			78.498,01	10.583,81	125.643,08
Stan "B"	424.495,12	21.495,12	339.596,10	84.899,03	52.449,51	6.058,84	164.902,50
Stan "U"	364.047,23	18.202,36	291.237,78	72.809,45	46.404,72	5.138,52	142.555,05
PM7	76.170,95	3.808,55	60.936,76	15.234,19	12.187,35	1.073,72	32.303,81
PM18	44.194,08	2.209,70	35.355,26	8.838,82	7.071,05	613,55	18.733,12
PM20	44.254,38	2.212,72	35.403,50	8.850,88	7.080,70	613,55	18.757,85
Druga dražba							
Stan "O"	853.712,96	42.685,65	682.970,37	170.742,59	88.297,04	16.259,19	317.984,47
Stan "R"	839.076,00	41.953,80	671.260,80	167.815,20	87.126,08	14.725,30	311.620,38
Stan "T"	688.519,32	34.425,97	550.815,46	137.703,86	75.081,55	12.884,64	260.096,02
PM19	39.022,56	1.951,13	31.218,05	7.804,51	6.243,61	613,55	16.612,80
PM21	59.299,99	2.965,00	47.439,99	11.860,00	10.199,60	1.150,41	26.175,01
	4.651.128,95	232.826,82	3.135.923,03	783.980,77	529.350,34	76.694,22	1.622.852,15

2.3. Ročište za diobu kupovnine:

2.3.1. Korekcija obračuna glede troškova utvrđenja predmeta razlučnog prava

Na ročištu za diobu kupovnine, stečajni sudac zatražio da se iz obračuna izbací stavka koja se u obračunima odnosi na utvrđenje predmeta razlučnog prava u paušalnom iznosu od 5% od utška, a u skladu s pravnim shvaćanjem sa sjednice Odjela trgovačkih i drugih sporova od 18.ožujka 2019.godine.

2.3.2. Korekcija stvarnih troškova glede nagrade

U podnesku od 16.07.2019.godine, stečajni upravitelj je ukazao i na sistemsku grešku kod obračuna nagrade stečajnom upravitelju, koja se pojavljuje kod pojedinačnih prodaja iste stečajne mase jer se kod svake prodaje pojavljuje najviša stopa od 16%, a ako se uzme ukupna vrijednost stečajne mase ta stopa se pojavljuje samo jedanput za iznose do 100.000,00 kn.

Nagrada stečajnom upravitelju odredila bi se primjenom čl.7.Uredbe VRH, ovisno u vrijednosti unovčene imovine

- vrijednost unovčenih nekretnina –	kn	4.651.128,95
- vrijednost unovčene pokretne imovine - namještaj	kn	24.940,00
- vozilo	kn	16.100,00
Ukupna vrijednost unovčene imovine	kn	4.692.168,95

Dakle, ako se uzme vrijednost unovčenih nekretnina u odnosu na ukupnu vrijednost unovčene imovine dobije se postotak nagrade 99,13%, što uz nagradu stečajnom upravitelju u prethodnom postupku po čl.4. Uredbe, predlaže se 6.000,00 kn bruto iznos, uz doprinos 7,5% na bruto isplatu, daje ukupan iznos za isplatu (358.453,09 x 99,13% = 355.334,55 kn uvećano za 6.000,00 kn = 361.334,55 kn (btto I), odnosno uvećano za 7,5% zdravstveni doprinos od 388.434,64 kn (bruto II).

Rbr	Obračun postotka unovčene imovine	Iznos nagrade
1.	Od 1 kn 100.000,00 kn, nagrada u postotku od 16%	16.000,00
2.	Od 100.000,01 kn do 300.000,00 kn, nagrada je 12%	24.000,00
3.	Od 300.000,01 kn do 500.000,00 kn, nagrada je 10%	20.000,00
4.	Od 500.000,01 kn do 1.000.000,00 kn, nagrada je 8%	40.000,00
5.	Od 1.000.000,01 kn do 5.000.000,00 kn (4.692.168,95) nagrada 7%	258.453,09
	Ukupno	358.453,09

Naknadu stvarnih troškova stečajnog upravitelja određuje sud na temelju dokumentiranog i obrazloženog prijedlogastečajnog upravitelja, pa shodno navedenom stečajni upravitelj uz prijedlog prilaže skenirane gotovinske račune i popis troškova;

- 373,70 kn – materijalni troškovi: izrada pečata 70,00 kn, Fina očevidnik 25,00 kn, bi biljezi 100,00 kn, pošt.troškovi 163,70 kn i kodak baterija za daljinski garaža 15,00 kn
- 5.775,00kn putni nalozi stečajnog upravitelja
6.148,70 kn - stvarni troškovi

2.3.3. Korekcija troškova glede obračuna pdv

Vjerovnici su na ročištu za diobu kupovnine zahtijevali da se provjeri da li se u ovom slučaju doista radi o isporukama novih nekretnina ili se radi o korištenim nekretninama, kod kojih isporuka se ne obračunava pdv 25%.

Stečajni upravitelj je uzeo u razmatranje cjelokupnu dokumentaciju stečajnog dužnika, pa i onu naknadno pribavljenu, te utvrdio da se u konkretnim slučaju radi o korištenim nekretninama, kod kojih je isporuka oslobođena plaćanja PDV sukladno čl.40.st.1. pod j) i st.5.i 7.Zakona o PDV jer je od početka stavljanja nekretnine u uporabu proteklo razdoblje duže od dvije godine.

Argumentaciju za odluku da isporuka nekretnine ne podliježu obvezi plaćanja PDV, jer da se ne radi o novim nego korištenim nekretninama, stečajni upravitelj nalazi u slijedećim činjenicama:

- iz rješenje MF Porezne uprave Područni ured Pazin, klasa: UP/I-415-02/2014-01/70, Urbr: 513-07-18-14-1 od 18.rujna 2014.g., proizilazi da je društvo Albatros d.o.o.Pula, kupilo nove nekretnine od društva UGO OPREMA d.o.o., Zagreb, a onda je temeljem ugovora o prodaji s posvjedočenjem činjenica, posl.br.OU-622/10 ovjerenom po javnom bilježniku 27.10.2010.utvrđeno da je prodavatelj Albatros d.o.o., prodao nekretnine u Benussijevoj 2A, stanove označene slovima „B“, „U“, „T“, „O“ i „R“, koji su sagrađeni na k.č.4938/1 i pet parkirnih mjesta, označenih kao „PM7“, „PM18“, „PM19“, „PM20“ i „PM21“, sve upisano u zk.ul.13952 ko Pula (Poduložak 18), kupcu Pula 2010 d.o.o. Dakle, ne radi se o prvoj prodaji novosagrađenih nekretnina jer je iste kupilo društvo Albatros d.o.o., a onda ih je preprodalo društvu PULA 2010 d.o.o.;
- iz rješenje o kategorizaciji Službe za gospodarstvo u Istarskoj županiji, klasa UP/I-372-05/14-01/167 i 169 Urbr: 2163-03-01-14-3 od 30.svibnja 2014.vidljivo je da su stanovi oznake „B“ i „U“ kategorizirani kao apartmani s jednom dvokrevetnom sobom, kategorije četiri zvjezdice i upisuju u upisnik pod brojem 459 i 461. Isti dan, pod klasom 168 kategoriziran je stan oznake „T“ kao 1 apartman sa 3 dvokrevetnom sobom, kategorija tri zvjezdice za smještaj 6 osoba. Dakle radi se o stanovima koji su se koristili u turističke svrhe.
- iz informacijskog sustava www.evisitor.hr , od kojeg smo dobili popis turista u 2017.godini za razdoblje 01.01.2017. do 06.09.2017.godine, vidljivo je da su ovi apartmani i korišteni;
- iz prijave tražbina Vodovod Pula d.o.o.za javnu vodoopskrbu, razvidno je da su svi stanovi bili prijavljeni na javnu vodovodnu mrežu, a temeljem sklopljenih ugovora s distributerom;
- također iz prijave tražbina HEP ELEKTRA d.o.o., proizilazi da su svi stanovi u zgradi Benussijeva 2a, kao i stan u ulici Valsaline 41 bili priključeni na elektro mrežu niskog napona, temeljem ugovora o korištenju javne usluge na mreži niskog napona broj 4011-10-006913 sklopljenog 24.12.2010.godine,
- stan u zgradi u Valsaline 41, korišten je od osnivanje firme kao sjedište društva, gdje je bila smještena uprava, dokumentacija i arhiva društva,

- obračun amortizacije i popis dugotrajne imovine za 2016.godinu, iz kojeg je razvidno koji su stanovi kategorizirani za turističku djelatnost,
- i konačno, ovlašteni predstavnik vlasnika u Benussijevoj 2a , g-đa M.P. tvrdi da su svi stanovi u ovoj zgradi bili u korištenju.

Svim kupcima dostavljene ispravljene fakture, a temeljem ispravljenih faktura podnesen dana 22.07.2019.godine obrazac mjesečnog obračuna pdv.

2.3.4. Korekcija obračunatih stvarnih troškova

Stvarni troškovi, koje čine obveze stečajne mase, materijalni troškovi i putni nalozi stečajnog upravitelja obračunati su do ispostave obračuna, za prvu elektroničku dražbu, sa stanjem do 31.siječnja 2019.godine, a nakon donošenja rješenja o dosudi obračuni za unovčene nekretnine dostavljeni u neizmjenjenom iznosu.

Stvarni troškovi, glede obveza stečajne mase obračunati do primopredaje objekata, koje su primopredaje bile po zaključku suda 13.02.2019. i 10.04.2019. za nekretnine prodane na drugoj dražbi.

Naknadni troškovi odnose se na: troškove pričuve EKI INŽENJERING 250,09kn, CASTRUM – 111,38 kn, SZP TROKUTAN d.o.o.- 2934,40 kn, te PULA HERCULANEA – 217,43 kn, kao i PLINARA – 62,50 kn, a sve u ukupnom iznosu od 3.575,80 kn, uz specifikaciji i prilog računa.

Materijalni troškovi, kao izdaci stečajnog upravitelja i putni nalozi stečajnog upravitelja prikazani su popisu dodatnih troškova i uz skenirane račune/naloge, a u ukupnom iznosu od 4.227,05 kn.

Slijedom navedenog stvarni troškovi iz obračuna troškova u iznosu od 76.697,22 kn uvećavaju se za obveze stečajne mase od 3.575,80 kn i materijalne troškove i putne naloge u iznosu od 4.227,05 kn tako da ukupno iznose 84.500,07 kn.

III DIOBA KUPOVNINE

Bitno je uvodno istaći slijedeće da se prema odredbama čl.114.st.3.OZ vjerovnici čije su tražbine osigurane razlučnim pravom namiruju se po redu stjecanja razlučnog prava i prava na namirenje ovrhovoditelja. Prema odredbama st.4.istog članka OZ troškovi i kamate za posljednje tri godine do donošenju rješenja o dosudi nekretnine namiruju se po istom redoslijedu kao i glavna tražbina. Stavkom 5.istog članka OZ regulirano je da se troškovi ovršnog postupka , osim onih koji se prvenstveno namiruju, namiruju se po istom redoslijedu kao i glavna tražbina.

3.1. Razlučni vjerovnik s prvim prednosnim redom namirenja, Republika Hrvatska

Dostavila je stečajnom upravitelju obračun svoje tražbine s instrukcijama za plaćanje.

Dugovnje da prema Ministarstvu financija Poreznoj upravi a koje je osigurano zalogom na dan dosude nekretnina kupcima 30.10.2018.godine da iznosi 4.250.387,22 kn.

Pored navedenog, traži povrat uplaćenih iznosa – predujam za provedbu vještačenja kao i predvidivih troškova ovrhe u iznosu od 15.500,00 kn, predujmljene troškove izlaska sudskog ovršitelja od 250,00 kn i predujam za pokriće prodaje elektroničkom javnom dražbom u iznosu od 5.800,00 kn.

Navedeni dodatni troškovi razlučnog vjerovnika su namireni u skladu s toč.IV rješenja Općinskog suda u Puli, kojim je naloženo FINI plaćanje ovih troškova u iznosu od 19.930,00 i namirenje daljnjeg ovršnog troška u iznosu od 10.694,40 kn.

3.2. Razlučni vjerovnik s drugim prednosnim redom namirenja, Marija Budimir, odvjetnica u Puli

Stečajni upravitelj zaprimio podnesak razlučnog i stečajnog vjerovnika Marije Budimir, kojom kao razlučni vjerovnik potražuje ukupan iznos od 147.088,66 kn.

3.3. Rekapitulacija svih stavaka za diobu

Nekretnina	Iznos unovčenje	0,05	Osnovica PDV	PDV	Nagrada	Obveze SM i MT	Stvarni troškovi
Valsaine 41	487.111,20	0,00	389.688,96	0,00		6.979,14	6.979,14
Monte Paradiso	731.225,16	0,00		0,00		10.583,81	10.583,81
Stan "B"	424.495,12	0,00	339.596,10	0,00		6.058,84	6.058,84
Stan "U"	364.047,23	0,00	291.237,78	0,00		5.138,52	5.138,52
PM7	76.170,95	0,00		0,00		1.073,72	1.073,72
PM18	44.194,08	0,00	35.355,26	0,00		613,55	613,55
PM20	44.254,38	0,00	35.403,50	0,00		613,55	613,55
Stan "O"	853.712,96	0,00	682.970,37	0,00		16.259,19	16.259,19
Stan "R"	839.076,00	0,00		0,00		14.725,30	14.725,30
Stan "T"	688.519,32	0,00	550.815,46	0,00		12.884,64	12.884,64
PM19	39.022,56	0,00	31.218,05	0,00		613,55	613,55
PM21	59.299,99	0,00	47.439,99	0,00		1.150,41	1.150,41
	4.651.128,95	0,00	2.403.725,47	0,00		76.694,22	76.694,22
Nagrada					<i>388.434,64</i>		7.802,85
Dodatni troškovi						7.802,85	84.497,07
Troškovi ovrhe	30.624,40						
Za diobu	4.620.504,55	0,00		0,00	388.434,64		4.147.572,84

Bogdan Veselinović-stečajni upravitelj

Privitak:

- Popis mat.troškova i put naloga po obračunu
- Naknadni popis obveza SM
- Naknadni popis mat.tr. i put.naloga
- rješenja o kategorizaciji
- rješenje MF Porezne uprave od 18.9.2014.
- popis turista od 1.1.17.do 6.9.17.
- HEP pregled obračunskih mjesta