

Na br. St-1254/2019

TRGOVAČKI SUD

Z A G R E B

Stečajni dužnik: Stečajna masa iza VRPOLJE METALI d.o.o. u stečaju, Zagreb, Kralja
Držislava 10, OIB02776574813

**Podnesak: Prijedlog obračuna troškova unovčenja predmeta razlučnog prava
nekretnina i to:**

- **zkul. 2880 k.o. Dugopolje, zkč. 5861/217, kamenjar, suvlasnički dio 2105/4216, vel. 2105 m2 na kojoj je izgrađena poslovna zgrada vel. 760,36 m2 kao izvanknjižno vlasništvo;**
- **zkul. 2166 k.o. Dugopolje, zkč. 5861/343, kamenjar, suvlasnički dio 2105/4216, vel. 2000 m2, na kojoj je izgrađena poslovna zgrada vel. 776 m2 kao izvanknjižno vlasništvo;**
i
- **zkul. 1985 k.o. Dugopolje, zkč. 5861/380, put, suvlasnički dio 2105/4216, vel. 111 m2**

Nekretnine koje su u vlasništvu stečajnog dužnika Stečajne mase iza Vrpole METALI d.o.o. u stečaju unovčene su na pravoj elektroničkoj javnoj dražbi na način da je prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu, Roulette d.o.o. Zagreb sudjelovao u nadmetanju i dao jedinu valjanu ponudu na iznos od **2.254.234,56 kn**, te zatražio da ga se oslobodi polaganja kupovnine temeljem odredbe čl. 107. Ovršnog zakona.

Obračun nastalih troškova unovčenja nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo na postignutu cijenu od 2.254.234,56 kn utvrđen je temeljem obračuna stvarnih troškova od 295.512,39 kn, a kako će biti navedeno u tabeli br. 2.

Napominjem da sam na dužnost stečajne upraviteljice imenovana rješenjem Trgovačkog suda suda u Zagrebu od 13. prosinca 2017. god. Na žiro računu stečajnog dužnika evidentiran je iznos od **54.565,46 kn**.

Na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi nadmetao se jedan ponuditelj, tvrtka Roulette d.o.o. Zagreb, koja je i razlučni vjerovnik, te je istaknuo valjanu ponudu na iznos od **2.254.234,56 kn**.

Unovčena je sva imovina stečajnog dužnika.

Ukupni priljev na žiro račun stečajnog dužnika račun iznosi **379.368,56 kn** (324.803,10 kn + početno stanje 54.565,46 kn).

Troškovi unovčenja dijele se proporcionalno na ukupno unovčenu stečajnu masu u iznosu od **2.633.603,12 kn**, prikazano u tablici broj 2.

Obzirom na navedene iznose, troškovi unovčenja nekretnina stečajnog dužnika participiraju u alikvotnom dijelu od 85,59% općih troškova i 100% direktnih troškova (2.254.234,56: 2.633.603,12) .

Sukladno odredbi čl. 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima, nagrada stečajnom upravitelju obračunava se s osnova vrijednosti stečajne mase i tako da se kao osnovica uzme ukupan iznos unovčene stečajne mase. U konkretnom slučaju, kako je prethodno i navedeno, vrijednost unovčene stečajne mase iznosi 2.633.603,12 kn.

Prema tabeli iz čl. 7 navedene Uredbe, stečajnoj upraviteljici na ime nagrade pripada ukupan iznos od 214.352,21 kn.

Nakon imenovanja stečajnom upraviteljicom, poduzela sam slijedeće radnje:

- stupila sam u kontakt nakon višemjesečnih bezuspješnih pokušaja s razriješenim stečajnim upraviteljem i preuzela sam dokumentaciju koju mi je predao;
- proučila sam svu preuzetu dokumentaciju;
- izvršila sam promjenu ovlaštene osobe u banci;
- obavijestila FINA-u o broju računa stečajnog dužnika (radi nemogućnosti provedbe ovrhe);
- podnijela prijedlog za obustavu postupka ovrhe po rješenju o osiguranju naplate poreza i drugih javnih davanja KLASA:UP/I-415-02/2018-009/56 od 6. srpnja 2018. god. i taj je prijedlog usvojen;
- održala sam sastanak za zakonskim zastupnikom tvrtke Marasović d.o.o. Dugopolje
- dana 3. prosinca 2018. god. zaključila sam s tvrtkom Marasović d.o.o. Dugopolje aneks ugovoru o zakupu poslovnog prostora, s tim da sam dogovorila isplatu svih zakupnina od 30. listopada 2017. god. do zaključenja aneksa, budući je ugovor o zakupu zaključen do 30. listopada 2017. godine, dakle, za period u kojem ugovor o zakupu nije bio na snazi i taj je iznos tvrtka Marasović d.o.o. isplatila stečajnom dužniku;
- otkazala sam ugovor i aneks ugovora o zakupu poslovnog prostora i zaključen je ugovor s tvrtkom Mediteran auto d.o.o. Zagreb koji je posao suvlasnik nekretnina i razlučni vjerovnik

na tim nekretninama i ti su se ugovori zaključivani svakih šest mjeseci, do zaključno 1. siječnja 2022. god.

- kontrolirala sam uredno plaćanje svih režijskih i ostalih troškova nekretnine u zakupu, ti su troškovi uredno plaćani;
- zaključila sam ugovor s knjigovodstvenim servisom Tempa d.o.o. Zagreb;
- isplatila sam dugovanje za izvršene odvjetničke usluge odvjetniku Josipu Tabaku kojeg je angažirao prethodni stečajni upravitelj;
- preuzela sam zastupanje u predmetu Općinskog suda u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru br. Pu Ovr-23311/2015, te sam prisustvovala ročištu u Samoboru;
- zastupam stečajnog dužnika u parnici Trgovačkog suda u Zagrebu br. P-387/21;
- podnijela sam isprave Općinskom sudu u Splitu, Zemljišno-knjižnom odjelu Solin isprave kako bi se dopustila zabilježba prodaje u stečajnom postupku nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika (br. spisa Z-40030/20);
- na Općinskom sudu u Splitu, Stalna služba u Sinju, br. spisa Ovr-4537/2016, podnijela sam zahtjev za prekidom postupka, oglašavanjem nenadležnosti u ustupu Trgovačkom sudu u Zagrebu (ovrha na nekretninama u vlasništvu stečajnog dužnika) i taj je zahtjev usvojen;
- podnijela sam zahtjev za obustavu postupka Ovr-91/2019 Trgovačkog suda u Zagrebu (ovrha na nekretninama stečajnog dužnika);
- održala sam sastanak s Gustavom Červarom, građevinskim vještakom
- angažirala sam vještaka radi utvrđenja vrijednosti nekretnina;
- predala sam svu dokumentaciju stečajnoj upraviteljici Antoniji Selak, a zatim ju od nje preuzela;
- proučila sam ugovore koje je zaključila stečajna upraviteljica Antonija Selak, zaključila da su u neskladu sa stvarnim pravima stečajnog dužnika na nekretninama i zaključila ugovor s razlučnim vjerovnikom o zakupu poslovnog prostora;
- ukinula Internet bankarstvo koje je ugovorila st. upr. A. Selak
- angažirala sam vještaka radi utvrđivanja visine vrijednosti ulaganja tvrtke Mediteran auto d.o.o. Zagreb u nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, budući je tvrtka, po navodima zakonskog zastupnika, imala usmeno odobrenje stečajne upraviteljice Antonije Selak, no ona je navedeno odobrenje osporila;
- podnijela sam zahtjev javnom bilježniku u dva navrata za izdavanje originala gruntovnih izvadaka radi prodaje nekretnina, budući je od dana prvog ročišta radi utvrđenja vrijednosti nekretnina i drugog ročišta došlo do promjene razlučnog vjerovnika;
- podnijela sam prijedlog radi prodaje nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika;;
- sa zastupnikom suvlasnika i razlučnog vjerovnika tvrtke Mediteran auto d.o.o. Zagreb, odnosno Roulette d.o.o. Zagreb održala sam 27 sastanaka, svi sastanci bili su u vezi rješavanja

problematike vezane uz stvarna prava na nekretninama, dakle suvlasništva, razlučnih prava, ovrhe na nekretninama, kao i ugovora o zakupu;

- podnosila sam izvješća sudu;
- sudjelovala sam na tri ročišta radi utvrđenja vrijednosti nekretnina;
- sudjelovala sam na skupštini vjerovnika;
- dostavljala podneske sudu, što je razvidno iz spisa (prijedlog radi zakazivanja ročišta za utvrđenje vrijednosti nekretnina, prijedlog radi upis zabilježbe činjenice otvaranja stečajnog postupka, obavijest o novom razlučnom vjerovniku, prijedlog za upis promjene u sudski registar i dr.).

Iznos ukupnih troškova stečajnog postupka namiriti će se dijelom iz iznosa unovčenja nekretnina, a dijelom od ostalih prihoda ostvarenih u ovom stečajnom postupku, kako se prikazuje:

Tabela 1: priljev po računu stečajnog dužnika:

Red. br.	Vrsta priljeva	Iznos (kn)
1.	Početno stanje	54.565,46
2.	Minist. Financ.	473,14
3.	NIN commerce dioba	603,28
4.	Povrat ovršenih sredstva	3.064,00
5.	kamata	39,15
6.	Prisilna naplata po presudi	80.997,56
7.	zakupnina	239.625,97

Ukupno: **379.368,56 kn**

U nastavku se prikazuje iznos unovčenja nekretnine, te ostalih prihoda navedenih u tabeli 1. koje zajedno čine unovčenu stečajnu masu s postotnim udjelom u stečajnoj masi:

Tabela 2: postotni udjel unovčenja u ukupnoj stečajnoj masi

Red. br.	Ukupna stečajna masa	iznos unovčenja (kn)	% udjela u stečajnoj masi
1.	Nekretnine, zkul. 2880, zkul.2166, zkul. 1985 k.o. Dugopolje	2.254.234,56	85,59
2.	Ostali prihodi (tablela br. 1)	379.368,56	14,41

Nastavno na navedene prikaze u tabelama 1 i 2, obračunat će se na unovčene nekretnine 100% iznosa za direktne troškove koji terete nekretninu, te 85,59% alikvotnog udjela u zajedničkim troškovima proporcionalno vrijednosti unovčene imovine:

Tabela 3: obračun troškova unovčenja predmeta razlučnog prava

red. br.	Opis troška	Ukupni iznos (kn)	% koji se odnosi na unovčenu nekretninu	Troškovi unovčenja nekretnine (kn)
1.	Nagrada stečajnoj upraviteljici	214.352,21	85,59	183.464,05
2.	Doprinos 7,5% na bruto	16.076,41	85,59	13.759,80
3.	Trošak računovodstva	27.500,00	85,59	23.537,25
4.	Naknade banci	2.416,91	85,59	2.068,63
5.	Trošak arhiviranja	1.420,60	85,59	1.215,89
6.	Materijalni trošak (telefon, uredski materijal, poštarina, benzin, registratori i dr.)	1.000,00	85,59	855,90
7.	Trošak vještačenja (Červar)	10.300,00	100	10.300,00
8.	Trošak vještačenja (Štef konzalting)	6.000,00	100	6.000,00
9.	Dobri ključar Barić (po nalogu st. upr .A. Selak)	750,00	100	750,00
10.	Mediterranean security (po nalogu st. upr. A. Selak)	1.650,00	100	1.650,00
11.	Snježana Ludvajić (po nalogu st. upr. A. Selak)	865,00	100	865,00
12.	St. upr. A. Selak (trošak puta)	5.019,92	100	5.019,92
13.	Odvjetnik Zečević trošak konzultacija radi nekretnina i zaključenja ugovora (po nalogu st. upr. A. Selak)	2.250,00	100	2.250,00
14.	Trošak vještačenja (Maha obrt, po nalogu st. upr. A. Selak)	2.000,00	100	2.000,00
15.	Javni bilježnik (izdavanje gruntovnih izvadaka)	211,35	100	211,35
16.	FINA provedba dražbe, 1. dražba	700,00	100	700,00
17.	Troškovi održavanja nekretnine	0,00	100	0,00

18.	Predvidivi troškovi do zaključenja st. postupka za 3 mjeseca (trošak knjigovodstva, vođenje i zatvaranje računa, bankovne naknade)	3.000,00	85,59	2.567,70
	UKUPNO Stvarno nastali troškovi unovčenja (1 do 18)	295.512,40		257.215,49

Napominje se da preže Zakonu o porezu na dodanu vrijednost u obračunu obveza stečajne mase nije uračunata obveza PDV-a, budući isporučitelj nekretnine koji je upisan u registar obveznika PDV-a, isporučuje korištenu nekretninu, odnosno nekretninu koja je u uporabi dulje od dvije godine, pa se radi o isporuci koja je oslobođena plaćanja PDV-a.

Tabela 4: Obračun troškova koji terete stečajnu masu

Red. br.	Opis troška	Ukupni iznos	% koji se odnosi na stečajnu masu	Troškovi koji terete stečajnu masu (kn)
1.	Nagrada stečajnoj upraviteljici	214.352,21	14,41	30.888,16
2.	Doprinos 7,5% na bruto	16.076,41	14,41	2.316,61
3.	Trošak računovodstva	27.500,00	14,41	3.962,75
4.	Naknade banci	2.416,91	14,41	348,28
5.	Trošak arhiviranja	1.420,60	14,41	204,88
6.	Materijalni trošak (telefon, uredski materijal, poštarina, benzin, registratori i dr.)	1.000,00	14,41	144,10
7.	Predvidivi troškovi do zaključenja stečajnog postupka (trošak knjigovodstva, vođenje i zatvaranje računa, bankovne naknade)	3.000,00	14,41	432,30
	UKUPNO (1 do 7)	265.766,13		38.296,90

Ukupni trošak stečajnog postupka (tabela 3 + tabela 4) = 295.512,39 kn.

Stečajna upraviteljica predlaže da sud izda nalog da se iznos od 257.200,01 kn prenese na žiro račun dužnika Stečajna masa iza Vrpolje metali d.o.o. u stečaju, koji se vodi kod Hrvatske poštanske banke d.d. Zagreb, IBAN: HR 14 2390 0011 1009 76197.

Stečajna upraviteljica obavještava sud da je razlučni vjerovnik Roulette d.o.o. Zagreb dao suglasnost na ovaj prijedlog.

Zagreb, 19. siječnja, 2022. god.

Stečajna upraviteljica

Nina Markovinović Belamarić