

Nadležni sud: **Trgovački sud u Varaždinu**
Poslovni broj: **St-324/2021**
Stečajni sudac: **Melita Poljanec Bubaš**
Dužnik: **m-mills d.o.o. u stečaju**
Kotoriba, Sajmišna 22
OIB: 87527652963

U Čakovcu 11.09.2023. godine

PODNEŠAK STEČAJNE UPRAVITELJICE

kojim dostavlja:

- **obračun troškova unovčenja predmeta razlučnog prava (nekretnina sa mlinskim postrojenjem)**
- **prijedlog diobe kupovnine i namirenja razlučnog vjerovnika**

U ovom stečajnom postupku je dana 01.06.2023. zaključena 3. (treća) elektronička javna dražba koju je FINA provodila pod identifikatorom nadmetanja ID 42742 radi prodaje imovine stečajnog dužnika kao cjeline (nekretnina i pokretnine), i to:

Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Prelog u zk. ul. 2083 k.o. Kotoriba, kčbr. 1493/3, u naravi poslovni objekt, vaga, usipni koš, spremnik za brašno, industrijsko dvorište površine 9678 m2 (poslovni objekt 1309 m2, vaga 102 m2, usipni koš 147 m2, spremnik za brašno 71 m2, industrijsko dvorište 8049 m2), vlasništvo dužnika 1/1 dijela, zajedno sa pokretninama MLINSKO POSTROJENJE koje predstavlja ukupnost 242 dijelova opreme, strojeva i uređaja koji čine tehnološku cjelinu.

Imovina koja se prodavala kao cjelina u naravi predstavlja poslovni objekt mlina sa silosom i ugrađenim mlinskim postrojenjem za proizvodnju brašna na adresi Kotoriba, Sajmišna 22.

Na nekretnini i na 90% utvrđene vrijednosti pokretnina, upisano je založno pravo u korist razlučnog vjerovnika EOS MATRIX d.o.o., Zagreb, Horvatova ulica 82, OIB: 76674680107.

Imovina stečajnog dužnika je nakon provedene 3. elektroničke dražbe Rješenjem o dosudi poslovni broj 2 St-324/2021-59 od 07.08.2023. i ispravkom tog Rješenja poslovni broj 2 St-324/2021-61 od 08.08.2023. dosuđena jedinom ponuditelju – kupcu EOS nekretnine d.o.o. Zagreb, Horvatova ulica 82, OIB: 310755247773 za cijenu u iznosu od 427.865,15 EUR / 3.223.749,97 kn.

Kupcu EOS nekretnine d.o.o. je gore navedenim Rješenjem o dosudi naloženo da u roku od 30 dana od dana objave rješenja na e-oglasnoj ploči suda, uplati razliku kupoprodajne cijene u iznosu od 256.719,09 EUR / 1.934.249,98 kn (kupoprodajna cijena umanjena za uplaćenu jamčevinu u iznosu od 171.149,06 EUR / 1.289.499,99 kn) na račun Financijske agencije.

Podneskom od 14.08.2023. objavljenom na e-oglasnoj ploči 21.08.2023., Financijska agencija je dostavila obavijest da je kupac EOS nekretnine d.o.o. uplatio razliku kupovnine 11.08.2023. te se očekuje donošenje Zaključka o predaji unovčene imovine u posjed kupcu.

Uvažavajući navedeno, ovim podneskom stečajna upraviteljica dostavlja obračun troškova koji terete unovčenje predmetne imovine opterećene razlučnim pravom, te prijedlog diobe kupovnine i namirenja razlučnog vjerovnika.

Utvrđivanje vrijednosti unovčene imovine sa razlučnim pravom

Ukupno utvrđena početna vrijednost nekretnine i pokretnina koje su se prodavale kao cjelina iznosila je 12.895.000,00 kn / 1.711.460,61 EUR, od čega:

- utvrđena vrijednost nekretnine iznosila je 4.270.000,00 kn / 566.726,39 EUR prema Elaboratu o procjeni od 26.10.2021. koji je izradio Darko Sabolović i.g., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina iz društva Sprengnetter d.o.o. Zagreb, Divka Budaka 1/D.

- utvrđena vrijednost pokretnina „MLINSKO POSTROJENJE“ iznosila je 8.625.000,00 kn / 1.144.734,22 EUR (sa uključenim PDV-om) prema Elaboratu o procjeni broj 2022 – 2/2 od 08.02.2022. koji je izradio ovlašteni procjenitelj Mr.sc. Krunoslav Ormuž, dipl.inž.str. Stalni sudski vještak za strojarstvo, promet i analizu cestovnih prometnih nezgoda Županijskog suda u Zagrebu, Poljana Josipa Brunšmida 2, Zagreb.

Udio vrijednosti nekretnine iznosio je 33,11%, a udio pokretnina 66,89%, kako slijedi:

Utvrđena vrijednost	Iznos kn	Iznos EUR	Udio
Procjena nekretnine	4.270.000,00	566.726,39	33,11%
Procjena pokretnina (Uključen PDV)	8.625.000,00	1.144.734,22	66,89%
Početna vrijednost	12.895.000,00	1.711.460,61	

Imovina je prodana kao cjelina za cijenu od 427.865,15 EUR / 3.223.749,97 kn. Primjenom ovih postotak/udjela, izračunata je cijena za nekretninu u iznosu od 141.666,15 EUR / 1.067.383,62 kn dok cijena za pokretnine (mlinsko postrojenje) iznosi 286.199,00 EUR / 2.156.366,36 kn, kako slijedi:

	Iznos EUR	Iznos kn
Iznos kupovnine	427.865,15	3.223.749,97

Od čega:

Cijena za nekretninu (33,11% od kupovnine)	141.666,15	1.067.383,62
Cijena za mlinsko postrojenje (66,89% od kupovnine)	286.199,00	2.156.366,36

Razlučni vjerovnik EOS MATRIX d.o.o., Zagreb ima upisano založno pravo na nekretnini i na 90% vrijednosti mlinskog postrojenja. Postotak zaloge za pokretnine – mlinsko postrojenje određen je Elaboratom o procjeni broj 2022 – 2/2 od 08.02.2022. koji je izradio ovlašteni procjenitelj Mr.sc. Krunoslav Ormuž. Istim je određeno da vrijednost dijelova mlinskog postrojenja bez upisanog založnog prava čini 10% vrijednosti, dok 90% čine dijelovi mlinskog postrojenja sa upisanim zalogom¹.

Slijedom navedenog, od postignute cijene za mlinsko postrojenje, **iznos od 28.619,90 EUR / 215.636,44 kn** (10% od 286.199,00 EUR / 2.156.366,36 kn) **predstavlja dio kupovnine bez založnog prava i isti se uplaćuje u stečajnu masu:**

¹ Elaboratom o procjeni je mlinsko postrojenje procijenjeno kao ukupnost 242 dijela bez iskazivanja procijenjene vrijednosti za pojedinačne dijelove

	Iznos EUR	Iznos kn	
Vrijednost dijelova mlinskog postrojenja bez zaloge (10% od cijene za mlinsko postrojenje)	28.619,90	215.636,64	Uplaćuje se u stečajnu masu (unovčeni predmeti bez založnog prava)

Iznos kupovnine – razlučno pravo

Nakon što se ukupan iznos kupovnine umanjuje za dio unovčenih predmeta bez založnog prava, **iznos kupovnine za predmete sa založnim pravom iznosi 399.245,25 EUR / 3.008.113,34 kn i čini 93,31% ukupne kupovnine.** Ovaj postotak primijeniti će se kod raspodjele ukupnih troškova koji terete unovčenje imovine:

Kupovina za predmete sa založnim pravom	Iznos EUR	Iznos kn
Nekretnina	141.666,15	1.067.383,62
Mlinsko postrojenje (90%)	257.579,10	1.940.729,72
Ukupno	399.245,25	3.008.113,34

Postotak za raspodjelu troškova

93,31%

(Kupovina založno pravo u odnosu na ukupnu kupovninu)

TROŠKOVI UNOVČENJA PREDMETA RAZLUČNOG PRAVA

Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava utvrđuju se prema odredbama čl. 254. st. 3 Stečajnog zakona u paušalnom iznosu od 5% od utška, a ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši, odredit će se u stvarnoj visini.

U ovom predmetu stvarni troškovi su znatno viši od 5%, te se utvrđuju u stvarnoj visini i iznose 94.607,66 EUR / 712.821,40 kn.

Budući da nekretnina i mlinsko postrojenje čine glavninu unovčene imovine stečajnog dužnika (96%), a samo manji dio pokretnina koje nisu dio mlinskog postrojenja je stečajna upraviteljica unovčila prikupljanjem pisanih ponuda (4%), u troškove unovčenja predmeta razlučnog prava uključeni su troškovi koji direktno terete unovčenje imovine i opći troškovi (knjigovodstvene usluge, naknade banke i materijalni troškovi obračunati do 9/2023). Kako se svi troškovi namiruju u istom postotku, nije ih potrebno razdvajati na direktne i indirektne troškove.

Troškove procjene nekretnine i mlinskog postrojenja podmirio je razlučni vjerovnik van stečajnog postupka.

Troškovi koji terete unovčenje imovine navedeni su u tromjesečnim izvješćima i predračunima troškova, a zbog velikog obujma dokumentacije na osnovu koje je evidentiran njihov nastanak i plaćanje troškova u poslovnim knjigama (obračuni, računi, izvodi), ista nije skenirana i priložena uz ovaj obračun već će se razlučnom vjerovniku na upit omogućiti uvid u istu.

Opći troškovi koji će nastati do zaključenja stečajnog postupka (knjigovodstvo, naknade banke, arhiviranje dokumentacije, odvoz glomaznog otpada) namiriti će se iz prodaje pokretnina koje su unovčene prikupljanjem pisanih ponuda, obzirom da konačan iznos tih troškova trenutno nije moguće utvrditi.

Troškovi unovčenja nekretnine i mlinskog postrojenja navedeni su u Tabeli 1. Od ukupnih troškova, 93,31% odnosi se na unovčenje predmeta razlučnog prava kako je prethodno

pojašnjeno. Troškovi koji terete unovčenje nekretnine i dio mlinskog postrojenja sa založnim pravom iznose 94.607,66 EUR / 712.821,40 kn. Od ovog iznos razlučni vjerovnik je već ranije uplatio predujam za troškove inventure u iznosu 243,89 EUR / 1.837,62 kn, te nakon umanjenja za uplaćeni predujam, **troškovi koji terete unovčenje nekretnine i dio mlinskog postrojenja sa založnim pravom iznose 94.363,76 EUR / 710.983,78 kn.**

Tabela 1 – Troškovi unovčenja nekretnine i mlinskog postrojenja

Opis troškova	Ukupno troškovi unovčenja nekretnine i mlinskog postrojenja		Troškovi koji terete unovčenje nekretnine i mlinskog postrojenja sa založnim pravom (93,31% ukupnih troškova)	
	Iznos kn	Iznos EUR	Iznos kn	Iznos EUR
Materijalni troškovi (pečat, regulatori, uredski materijal, poštarina i sl.)	2.265,19	300,64	2.113,65	280,53
Naknade banke za otvaranje i vođenje računa	2.260,35	300,00	2.109,13	279,93
Isplaćene plaće radnicima za otkazni rok u stečaju	14.067,66	1.867,10	13.126,54	1.742,19
Trošak inventure (Ugovor o djelu A. Bišup bruto) - predujam EOS Matrix	1.837,62	243,89	1.714,68	227,58
Trošak održavanja okoliša - 4 košnje trave (zadnja košnja u 8/2023)	11.175,55	1.483,25	10.427,90	1.384,02
Trošak dražbe FINA - 3 održane dražbe	2.100,00	278,72	1.959,51	260,07
Trošak popravka segmentnih vrata - vanjski ulaz u skladište	2.087,50	277,06	1.947,85	258,52
Knjigovodstvene usluge do 9/2023	34.999,72	4.645,26	32.658,23	4.334,49
Voda - fiksna naknada do 9/2023 (11,35 EUR mjesečno)	2.100,02	278,72	1.959,53	260,07
Električna energija (fiksna naknada + mrežarina) dug prema karticama HEP nakon otvaranja stečaja	2.028,59	269,24	1.892,88	251,23
Komunalna naknada mjesečno 63,31 EUR do 9/2023	12.880,00	1.709,47	12.018,33	1.595,11
Nagrada stečajnom upravitelju prema Uredbi na iznos unovčenja (izračun Prilog 1)	255.662,50	33.932,24	238.558,68	31.662,18
Putni troškovi stečajnog upravitelja (23 putna naloga koji se odnose na predmet unovčenja – rekapitulacija Prilog 2)	4.488,85	595,77	4.188,55	555,91
PDV uključen u cijenu mlinskog postrojenja – potrebno ga je platiti kao trošak stečajnog postupka)	431.273,27	57.239,80	388.145,94	51.515,82
Ukupno troškovi	779.226,82	103.421,17	712.821,40	94.607,66
Predujam EOS MATRIX za troškove inventure			1.837,62	243,89
Ukupno troškovi unovčenja predmeta sa založnim pravom (umanjeno za uplaćeni predujam)			710.983,78 kn	94.363,76 EUR

PRIJEDLOG DIOBE KUPOVNINE I NAMIRENJA RAZLUČNOG VJEROVNIKA

Imovina stečajnog dužnika kao cjelina (nekretnina i mlinsko postrojenje) nakon provedene 3. elektroničke javne dražbe (ID 42742) unovčena je za iznos od **427.865,15 EUR / 3.223.749,97 kn.** Kupac EOS nekretnine d.o.o. je kupovninu u cijelosti uplatio 11.08.2023. na račun Financijske agencije.

Od postignute cijene za mlinsko postrojenje, **iznos od 28.619,90 EUR / 215.636,44 kn** (10% od 286.99,00 EUR / 2.156.366,36 kn) **predstavlja dio kupovnine bez založnog prava i isti se uplaćuje u stečajnu masu.**

Iznos kupovnine za predmete sa založnim pravom (nekretnina i 90% mlinskog postrojenja) iznosi 399.245,25 EUR / 3.008.113,34 kn i čini 93,31% ukupne kupovnine.

Jedini razlučni vjerovnik koji se namiruje iz unovčenja predmeta za založnim pravom je EOS MATRIX d.o.o., Zagreb, Horvatova ulica 82, OIB: 76674680107. Razlučni vjerovnik je uz prijavu tražbine dostavio obavijest o razlučnom pravu za iznos tražbine 12.071.109,99 kn / 1.602.111,62 EUR, te se iz kupovnine za predmete sa založnim pravom umanjeno za troškove unovčenja, tražbina razlučnog vjerovnika može namiriti i to djelomično.

Troškovi koji terete unovčenje nekretnine i dio mlinskog postrojenja sa založnim pravom iznose 94.607,66 EUR / 712.821,40 kn. Od ovog iznos razlučni vjerovnik je već ranije uplatio predujam za troškove inventure u iznosu 243,89 EUR / 1.837,62 kn, te nakon umanjenja za uplaćeni predujam, **troškovi koji terete unovčenje nekretnine i dio mlinskog postrojenja sa založnim pravom iznose 94.363,76 EUR / 710.983,78 kn.**

Predlaže se sudu zakazati ročište za diobu kupovnine i na istom prihvatiti iznos od 94.363,76 EUR / 710.983,78 kn kao trošak unovčenja nekretnine i 90% mlinskog postrojenja kao predmeta razlučnog prava, a **rješenjem o namirenju odrediti da se iznos kupovnine od 427.865,15 EUR / 3.223.749,97 kn rasporedi na slijedeći način:**

1. Iznos od **28.619,90 EUR / 215.636,44 kn** predstavlja dio kupovnine koji nije opterećen razlučnim pravom, te se unosi u stečajnu masu. Nalaže se Financijskoj agenciji da ovaj iznos prenese na račun stečajnog dužnika m-mills d.o.o. u stečaju IBAN: HR0323900011101276804
2. Iznosom od **94.363,76 EUR / 710.983,78 kn** namiruju se troškovi unovčenja predmeta sa založnim pravom obračunati na dio kupovnine sa razlučnim pravom koji iznosi 399.245,25 EUR / 3.008.113,34 kn. Nalaže se Financijskoj agenciji da iznos od 94.363,76 EUR / 710.983,78 kn prenese na račun stečajnog dužnika m-mills d.o.o. u stečaju IBAN: HR0323900011101276804.
3. Iznosom od **304.881,49 EUR / 2.297.129,56 kn** namiruje se razlučni vjerovnik EOS MATRIX d.o.o., Zagreb, Horvatova ulica 82, OIB: 76674680107, te se nalaže Financijskoj agenciji da navedeni iznos prenese na broj računa razlučnog vjerovnika koji će isti dostaviti u spis.

Stečajni upravitelj

Sanja Janči

Prilog 1 – Obračun nagrade stečajnom upravitelju

Sukladno čl. 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima, nagrada s osnova unovčenja imovine se obračunava primjenom tablice unovčene stečajne mase u kunama i postotaka vrijednosti kako je prikazano u tabeli u nastavku.

Osnovica za nagradu je unovčena imovina dužnika kao cjelina (nekretnine i mlinsko postrojenje) u iznosu od 427.865,15 EUR / 3.223.749,97 kn.

Ukupna bruto nagrada stečajnom upravitelju obračunata na tu osnovicu iznosi 255.662,50 kn / 33.932,24 EUR.

Razmjerni dio nagrade koji tereti unovčenje predmeta sa založnim pravom odnosno dio kupovnine opterećene založnim pravom određuje se u postotku 93,31% ukupne nagrade i iznosi 238.558,68 kn / 31.662,18 EUR:

Vrijednost unovčene stečajne mase u kunama				Nagrada u %	Osnovica za nagradu kn	Iznos ukupne nagrade kn
Od	0	do	100.000,00	16	100.000,00	16.000,00
na razliku od	100.000,01	do	300.000,00	12	200.000,00	24.000,00
na razliku od	300.000,01	do	500.000,00	10	200.000,00	20.000,00
na razliku od	500.000,01	do	1.000.000,00	8	500.000,00	40.000,00
na razliku od	1.000.000,01	do	5.000.000,00	7	2.223.749,97	155.662,50
UKUPNO					3.223.749,97	255.662,50

= 33.932,24 EUR

93,31% ukupne nagrade (trošak unovčenja predmeta sa založnim pravom): 238.558,68 kn / 31.662,18 EUR
--

Prilog 2 – Obračun putnih troškova

Putni troškovi od otvaranja stečajnog postupka do 31.08.2023. iznose ukupno 893,22 EUR / 6.729,94 kn za 35 putna naloga. Od toga je **23 putna naloga u iznosu 595,77 EUR / 4.488,85 kn povezano sa predmetom unovčenja (nekretnina i mlinsko postrojenje) , te je taj iznos uvršten u obračun troškova.** Rekapitulacija svih putnih naloga sa oznakom povezanosti sa nekretninom i mlinskom postrojenjem (DA/NE) prikazana je u tabeli u nastavku.

Putni nalog	Datum	Odredište Čakovec do	Prijevozni troškovi kn	Prijevozni troškovi EUR	Povezani sa nekretninom i mlinskim postrojenjem
Broj 1	28.07.2021.	Kotoriba	160,00	21,24	DA
Broj 2	18.09.2021	Kotoriba	160,00	21,24	DA
Broj 3	30.09.2021.	Kotoriba	160,00	21,24	DA
Broj 4	13.10.2021.	Kotoriba	160,00	21,24	DA
Broj 5	07.12.2021.	Kotoriba	160,00	21,24	DA
Broj 6	16.12.2021.	Kotoriba	160,00	21,24	DA
Broj 7	17.12.2021.	Kotoriba	160,00	21,24	DA
Broj 8	26.01.2022.	Kotoriba	160,00	21,24	DA
Broj 9	21.03.2022.	Kotoriba	160,00	21,24	NE
Broj 10	01.04.2022.	Kotoriba	160,00	21,24	DA
Broj 11	22.04.2022.	Kotoriba	160,00	21,24	DA
Broj 12	05.05.2022.	Kotoriba	160,00	21,24	DA
Broj 13	14.07.2022.	Kotoriba	160,00	21,24	NE
Broj 14	31.08.2022.	Kotoriba	160,00	21,24	DA
Broj 15	01.09.2022	Kotoriba	160,00	21,24	DA
Broj 16	07.09.2022	Kotoriba	160,00	21,24	NE
Broj 17	12.09.2022	Kotoriba	160,00	21,24	NE
Broj 18	13.09.2022	Kotoriba	160,00	21,24	NE
Broj 19	14.09.2022	Kotoriba	160,00	21,24	NE
Broj 20	20.09.2022	Kotoriba	160,00	21,24	NE
Broj 21	23.09.2022	Kotoriba	160,00	21,24	NE
Broj 22	12.10.2022	Kotoriba	240,00	31,85	DA
Broj 23	19.10.2022	Kotoriba	240,00	31,85	NE
Broj 24	14.11.2022	Kotoriba	240,00	31,85	DA
Broj 25	03.12.2022	Kotoriba	240,00	31,85	NE
Broj 26	05.12.2022	Kotoriba	240,00	31,85	NE
Broj 27	27.01.2023.	Kotoriba	241,10	32,00	DA
Broj 28	02.02.2023	Kotoriba	241,10	32,00	DA
Broj 29	09.02.2023	Kotoriba	241,10	32,00	DA
Broj 30	16.03.2023	Kotoriba	241,10	32,00	DA
Broj 31	25.05.2023.	Kotoriba	241,10	32,00	DA
Broj 32	26.05.2023.	Kotoriba	241,10	32,00	DA
Broj 33	08.06.2023.	Kotoriba	241,10	32,00	NE
Broj 34	01.08.2023.	Kotoriba	241,10	32,00	DA
Broj 35	16.08.2023	Kotoriba	241,10	32,00	DA

UKUPNO:

6.729,94

893,22