

Pravna stvar: **St-98/2022**

Stečajni dužnik: **Pavošević M&M d.o.o. u stečaju**
OIB: 90894591563
zastupan po stečajnom upravitelju Borisu Ljubanoviću,
Šetalište kardinala Franje Šepera 8c, 31000 Osijek, OIB: 19311655846

OBRAČUN TROŠKOVA

- prema čl. 254. Stečajnog zakona

Na provedenoj III. elektroničkoj javnoj dražbi za prodaju nekretnine stečajnog dužnika najvišu ponudu istakao je ponuditelj **RUŽA BARIŠIĆ, Starčevićeva 24 A, 21000 Split. Hrvatska, OIB: 60490063985**, te su joj dosuđene nekretnine i pripadajuće pokretnine u vlasništvu stečajnog dužnika upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, Zemljišnoknjižni odjel Valpovo, i to u:

- zk. ul. 1822, k.o. Belišće, kč.br. kč.br. 30/22 HALA K.B. 13, ZA PROIZVODNJU LIMARSKIH I BRAVARSKIH PROIZVODA, SKLADIŠTE I GOSPODARSKO DVORIŠTE GOSPODARSKA ZONA (HALA ZA PROIZVODNJU LIMARSKIH I BRAVARSKIH PROIZVODA površine 593 m², SKLADIŠTE površine 154 m², GOSPODARSKO DVORIŠTE površine 1690 m², ukupne površine 2437 m²

Predmetna nekretnina sa pripadajućim pokretninama prodana je za iznos od **114.461,76 EUR**

Udio nekretnine u toj cijeni iznosi 62.953,97 €

Dosuđena nekretnina opterećena je razlučnim pravom kako slijedi:

Prema prvenstvenom redoslijedu upisa u zemljišne knjige iz kupoprodajne cijene se namiruje vjerovnik Slatinska banka d.d., OIB 52508873833, V. Nazora 2, Slatina, sukladno obavijesti koju je poslao ima ukupno preostalo potraživanje u iznosu od 7.811,81 EUR.

Prema redoslijedu upisa u zemljišne knjige nakon razlučnog vjerovnika Slatinska banka d.d. namiruje se razlučni vjerovnik HRVATSKA AGENCIJA ZA MALO GOSPODARSTVO, INOVACIJE I INVESTICIJE, OIB 25609559342, Ksaver 208, Zagreb koji je obavijestio o svom razlučnom pravu u iznosu od 7.811,81 EUR.

Stečajni upravitelj dostavlja ovaj obračun troškova i predlaže diobu kupovnine izvršiti na sljedeći način:

1. Izdvojiti u stečajnu masu iznos od 6.657,35 EUR na ime troškova unovčenja (čl. 254. st. 3. Stečajnog zakona, Narodne novine br. 71/15 do 27/24), koji iznos pojedinačno čine:

- iznos od 6.657,35 EUR na ime razmjernog dijela (44,86%) nagrade stečajnom upravitelju,
- iznos od 3.534,09 EUR na ime stvarnih troškova vezanih uz predmetnu nekretninu – ovaj iznos ne ide na teret razlučnog vjerovnika jer je namiren iz prihoda ostvarenih zakupom. Režijski troškovi također ne terete razlučnog vjerovnika.

2. Namiriti razlučnog vjerovnika, Slatinska banka d.d., OIB 52508873833, V. Nazora 2, Slatina za iznos **40.835,33 EUR.**

3. Namiriti razlučnog vjerovnika, HRVATSKA AGENCIJA ZA MALO GOSPODARSTVO, INOVACIJE I INVESTICIJE, OIB 25609559342, Ksaver 208, Zagreb za iznos **7.811,81 EUR**

Obrazloženje

Troškovi unovčenja

Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava predloženi su u stvarnoj visini od **6.657,35 EUR** budući da su stvarno nastali troškovi viši od 5% utrška. Troškove unovčenja čine alikvotni dio nagrade stečajnom upravitelju i stvarne troškove vezani uz predmetnu nekretninu.

Nagrada stečajnom upravitelju

S obzirom da nije unovčena sva stečajna masa, korištena je metoda izračuna temeljem unovčene i procijenjene vrijednosti preostale stečajne mase koja će se unovčiti. Ova metoda kao polazišnu osnovu za unovčene dijelove stečajne mase uzima cijene prema kojima je navedena imovina prodana dok za neunovčene dijelove stečajne mase kao cijenu uzima procijenjenu vrijednost koja se može ostvariti prodajom prema uvjetima trenutne dražbe. Ovim pristupom udio predmetne nekretnine u odnosu na cjelokupnu stečajnu masu iznosi 44,86 %.

Stavljajući apsolutnu vrijednost predmetne nekretnine u razmjer s ukupnom vrijednosti stečajne mase dobiva se vrijednost udjela predmetne nekretnine u ukupnoj stečajnom masi od 44,86 % koji postotak je poslužio kao osnova za izračun alikvotnog dijela nagrade stečajnom upravitelja.

Tablica 1. Unovčena stečajna masa dužnika

Opis	Unovčeni/procijenjeni iznos	Udio unovčenja (%)
kč.br. 30/22 HALA K.B. 13, ZA PROIZVODNJU LIMARSKIH I BRAVARSKIH PROIZVODA, SKLADIŠTE I GOSPODARSKO DVORIŠTE GOSPODARSKA ZONA (HALA ZA PROIZVODNJU LIMARSKIH I BRAVARSKIH PROIZVODA površine 593 m ² , SKLADIŠTE površine 154 m ² , GOSPODARSKO DVORIŠTE površine 1690 m ²) ukupne površine 2437 m ² , k.o. Belišće, zk. ul. 1822, upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku Zemljišnoknjižni odjel Valpovo	62.953,97 €	44,86%

S obzirom da je udio predmetnih nekretnina u stečajnoj masi 44,86% to alikvotni dio nagrade stečajnom upravitelju iznosi **6.657,35 EUR** (14.840,91 x 44,86%).

Stvarni troškovi u vezi predmetne nekretnine

Stvarni troškovi koji su teretili nekretninu su:

Troškovi unovčenja:

Opis	Razmjerni dio	Ukupni iznos troškova	Razmjerni dio troška za unovčenu nekretninu
Troškovi platnog prometa	44,86%	127,86 €	57,36 €
Nagrada stečajnom upravitelju (bruto 2)	44,86%	14.840,91 €	6.657,35 €
Materijalni troškovi stečajnog upravitelja (putni nalozi)	100,00%	1.013,96 €	1.013,96 €
Trošak el. javne dražbe - FINA	44,86%	371,60 €	166,69 €
Procjena nekretnina	100,00%	1.500,00 €	1.500,00 €
Osiguranje nekretnine	100,00%	126,29 €	126,29 €
Knjigovodstveni troškovi	44,86%	1.493,12 €	669,79 €
Ukupno:		19.473,74 €	10.191,44 €

UKUPNO STVARNI TROŠKOVI UNOVČENJA (čl. 254 st. 3. ako su viši ili niži od 5%)	10.191,44 €
--	--------------------

Stečajni upravitelj ovdje ponovno ističe da je dio stvarnih troškova namiren iz priljeva zakupnine. Točnije, troškovi platnog prometa, trošak električne javne dražbe, procjena nekretnina, osiguranje nekretnina kao i knjigovodstveni troškovi su svi namireni. Stoga potražujem ukupne stvarne troškove samo u dijelu nagrade stečajnog upravitelja, točnije 6.657,35 EUR. Režijski troškovi ne terete razlučnog vjerovnika. Neki režijski troškovi su naplaćeni od stečajnog dužnika iz razloga jer ih zakupoprimac nije platio, kao što nije platio niti dio zakupnine a što se pokušava ovršnim putem od njega naplatiti i bio je razlog za raskid ugovora o zakupu a zakupoprimac je i dalje nakon toga nastavio ulaziti u nekretninu što će moguće ishoditi i kaznenom prijavom protiv njega.

Dakle, iznos za namirenje razlučnog vjerovnika je – 56.296,62 EUR

U privitku ovog obračuna troškova stečajni upravitelj dostavlja dokaze troškova platnog prometa, 37 putnih naloga, trošak elektroničke javne dražbe, račun o procjeni vrijednosti nekretnine, dokaz troška osiguranja nekretnine kao i dokaz za knjigovodstvene troškove.

Namirenje razlučnog vjerovnika

Razlučni vjerovnik Slatinska banka d.d., OIB 52508873833, V. Nazora 2, Slatina namirit će se za iznos **40.835,33 EUR** na transakcijski račun koji treba dostaviti nadležnom sudu, nakon što se ovom diobom iz ostvarene kupovnine namire troškovi unovčenja sukladno priloženom obračunu stečajnog upravitelja.

Razlučni vjerovnik HRVATSKA AGENCIJA ZA MALO GOSPODARSTVO, INOVACIJE I INVESTICIJE, OIB 25609559342, Ksaver 208, Zagreb namirit će se za iznos **7.811,81 EUR** na transakcijski

račun koji treba dostaviti nadležnom sudu, nakon što se ovom diobom iz ostvarene kupovnine namire troškovi unovčenja sukladno priloženom obračunu stečajnog upravitelja.

Preostali iznos od **7.649,48 EUR** ostaviti na računu stečajnog dužnika te iskoristiti radi namirenja stečajnih vjerovnika pri završnoj diobi.

U Osijeku 21.11.2024. godine

Stečajni upravitelj Boris Ljubanović