

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
ZAGREBAČKA 2
31 000 OSIJEK

Posl. br.: **St-699/2021**

Stečajni dužnik: **ZITEX-ZB d.o.o. u stečaju**

Donji Miholjac, Vukovarska 12

OIB: 06893203561

zastupan po stečajnoj upraviteljici Maši Šošarko, Poljska 7, Vinkovci

OBRAČUN TROŠKOVA

- prema čl. 254. st. 3. Stečajnog zakona

Na provedenoj I. elektroničkoj javnoj dražbi kod Financijske Agencije nekretnine stečajnog dužnika upisane u zk.ul.br. 3562 k.o. Donji Miholjac k.č.br. 2125 ZGRADA I DVOR U I. GUNDLIĆA od 368 m² i to: 2. Suvlasnički dio: 2791/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), POSLOVNI PROSTOR u prizemlju, označen crvenom bojom, mrežasto osjenčan, koji se sastoji od ulaza, prodajnog prostora, ureda, sanitarnog čvora, skladišta 1 i skladišta 2, ukupne površine 145,30 m² dosuđene su kupcu NARODNI TRGOVAČKI LANAC d.o.o. Soblinec, Soblinečka 55, Sesvete, OIB: 78344221376 za iznos od **66.750,00 € / 502.927,88 kn.**

Postupajući sukladno odredbi čl. 254. st. 3. Stečajnog zakona stečajna upraviteljica ovim putem dostavlja obračun troškova te predlaže raspodjelu kako slijedi:

- 1) U stečajnu masu izdvojiti novčani iznos od 5.496,00 EUR / 41.409,61 kn na ime troškova unovčenja prema čl. 254. st. 3. SZ-a.
- 2) Iznos 38.329,51 EUR / 288.793,69 kn isplatiti stečajnom i razlučnom vjerovniku ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d. radi namirenja dospjele tražbine, a što predstavlja 100 % iznosa dospjele tražbine ovog vjerovnika.
- 3) Preostali iznos od 22.924,49 EUR / 172.724,57 kn deponirati na kontovniku Trgovačkog suda u Osijeku na ime rezervacije za vjerovnika ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d. sve do isteka garantnog perioda sukladno ugovorima o izdavanju bankarskih garancija kako je to specificirano u *Zahtjevu za osiguranje* prema čl. 143. st. 2. Stečajnog zakona dostavljenom uz Prijavu tražbine u ovom stečajnom postupku.

Obrazloženje

I. Troškovi unovčenja

Kako stečajna masa u fazi izrade ovog obračuna troškova nije u cijelosti unovčena, to nije moguće odrediti točan udio koji predmetna nekretnina čini u ukupnoj stečajnoj masi radi izračuna razmjernog dijela nagrade stečajnoj upraviteljici i troškova koji terete cijelu stečajnu masu. Predmetni obračun sačinjen je na način da je za unovčenu imovinu iskazana stvarna visina unovčenja, a za neunovčenu imovinu u obzir su uzete ili početne cijene na trenutnim dražbama pod pretpostavkom unovčenja na trenutnim dražbama ili njihova knjigovodstvena vrijednost (za imovinu koja nije još procijenjena).

Tablica 1. / Prikaz imovine stečajnog dužnika s udjelima pojedinog predmeta stečajne mase u ukupnoj stečajnoj masi

	Predmet stečajne mase	Visina unovčenja, cijena na aktualnoj dražbi, knjigovodstvena vrijednost (KN)	Visina unovčenja, cijena na aktualnoj dražbi, knjigovodstven a vrijednost (EUR)	Udio u stečajnoj masi
1	zk.ul.br. 2861 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 1109/1 OSAM ZGRADA, INDUSTRIJSKI KRUG, LIVADA I MOČVARA od 58674 m2.	1.467.099,98 (stvarni iznos unovčenja)	194.717,63	15,76%
2	zk.ul.br. 3202 k.o. Donji Miholjac k.č.br. 943/1 KUĆA I DVOR U MJESTU od 1199 m2.	348.328,07 (stvarni iznos unovčenja)	46.231,08	3,74%
3	zk.ul.br. 3030 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/17 2. Suvlasnički dio: 926/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)	261.491,53 (stvarni iznos unovčenja)	34.705,89	2,81%
4	zk.ul.br. 3030 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/17 3. Suvlasnički dio: 531/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)	119.375,04 (stvarni iznos unovčenja)	15.843,79	1,28%
5	zk.ul.br. 3030 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/17 14. Suvlasnički dio: 367/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14), STAN 11 na III. katu	256.000,76 (stvarni iznos unovčenja)	33.977,14	2,75%
6	zk.ul.br. 3030 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/17 18. Suvlasnički dio: 496/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18), STAN 15 u potkrovlju izk.ul.br. 3030 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/17 18. Suvlasnički dio: 496/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18), STAN 15 u potkrovlju	477.000,00 (stvarni iznos unovčenja)	63.308,78	5,12%
7	zk.ul.br. 3030 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/17 19. Suvlasnički dio: 473/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19), STAN 16 u potkrovlju	273.625,99 (stvarni iznos unovčenja)	36.316,41	2,94%
8	zk.ul.br. 2957 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/9 ORANICA U MJESTU 693 m2 i zk.ul.br. 3378 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/15 ORANICA U MJESTU od 1247 m2.	199.780,66 (stvarni iznos unovčenja)	26.515,45	2,15%
9	zk.ul.br. 2928 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 1277 JEDNA ZGRADA, DVOR, ORANICA U V. NAZORA od 1605 m2.	720.398,03 (stvarni iznos unovčenja)	95.613,25	7,74%
10	zk.ul.br. 2976 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 772 ROBNA KUĆA U KOLODVORSKOJ od 1646 m2	2.353.448,77 (stvarni iznos unovčenja)	312.356,33	25,28%

11	zk.ul.br. 918 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/5 POSLOVNA ZGRADA U MJESTU od 180 m2 i to 3. Suvlasnički dio: 5161/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)	1,00 (početna cijena na trenutnoj IV. dražbi)	0,13	0,00%
12	zk.ul.br. 5 k.o. Podravski Podgajci, k.č.br. 42/2 TRI ZGRADE, DVOR, ORANICA U SELU od 944 m2.	66.383,62 (stvarni iznos unovčenja)	8.810,62	0,71%
13	zk.ul.br. 1059 k.o. Moslavina Podravska, k.č.br. 416 NEPLODNO P.MOSLAVINA od 110 m2.	2.000,03 (stvarni iznos unovčenja)	265,45	0,02%
14	zk.ul.br. 2861 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 934 ZGRADA I DVORIŠTE U VUKOVARSKOJ od 9442 m2	113.152,02 (knjigovodstvena vrijednost)	15.017,85	1,22%
15	zk.ul.br. 2921 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 1616/2 KUĆA, DVIJE ZGRADE I DVOR od 320 m2.	78.370,93 (knjigovodstvena vrijednost)	10.401,61	0,84%
16	zk.ul.br. 3667 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 1616/1 KUĆA I DVOR U MJESTU 184 m2.	70.224,27 (knjigovodstvena vrijednost)	9.320,36	0,75%
17	zk.ul.br. 2977 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 820/1 KUĆA I DVOR U KOLODVORSKOJ od 613 m2.	866.467,50 (stvarni iznos unovčenja)	115.000,00	9,31%
18	zk.ul.br. 3562 k.o. Donji Miholjac k.č.br. 2125 ZGRADA I DVOR U I. GUNDLIĆA od 368 m2 i to: 2. Suvlasnički dio: 2791/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)	502.927,88 (stvarni iznos unovčenja)	66.750,00	5,40%
19	zk.ul.br. 2880 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 942/2 KUĆA I DVOR 521 m2	127.088,00 (knjigovodstvena vrijednost)	16.867,48	1,37%
20	PRIHOD OD NAPLATE POTRAŽIVANJA	680.183,53	90.275,87	7,31%
21	PRIHOD OD ZAKUPNINE	324.600	43.081,82	3,49%
	UKUPNO	9.307.947,61	1.235.376,95	100,00%

U ovakvoj projekciji unovčenja imovine stečajnog dužnika predmetna nekretnina čini **5,40 % ukupne imovine** te se stoga razlučni vjerovnik tereti za razmjeni dio troškova koji su teretili cijelu stečajnu masu kako je to niže prikazano, kao i za stvarne troškove koji su teretili predmetne nekretnine.

1. Nagrada stečajnom upravitelju

Prema projekciji unovčenja imovine na gore iskazan način, a sukladno *Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima* (Narodne novine 105/15) stečajnom upravitelju pripao bi iznos nagrade bruto kako je to prikazano niže u Tablici.

Vrijednost unovčene stečajne mase u kunama				Nagrada u %	Osnovica za obračun, KN	Iznos nagrade (bruto) KN
		do	100.000,00	16	100.000,00	16.000,00

na razliku od	100.000,01	do	300.000,00	12	199.999,99	24.000,00
na razliku od	300.000,01	do	500.000,00	10	199.999,99	20.000,00
na razliku od	500.000,01	do	1.000.000,00	8	499.999,99	40.000,00
na razliku od	1.000.000,01	do	5.000.000,00	7	3.999.999,99	280.000,00
na razliku od	5.000.000,01	do	10.000.000,00	6	4.307.948,00	258.476,88
na razliku od	10.000.000,01	do	12.000.000,00	5		0,00
na razliku iznad	12.000.000,01			1		0
Ukupno unovčena stečajna masa					9.307.947,96	638.476,88
Doprinos za zdravstveno osiguranje (7,5%)						47.885,77
UKUPNO NAGRADA (bruto 2) (KN)						686.362,64

Odredbom čl. 6. *Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima* nagrada stečajnom upravitelju ograničena je na najviše 630.000,00 kuna što s doprinosom za zdravstveno iznosi 677.250,00 kn. Budući da predmetne nekretnine čine 5,40 % ukupnog udjela u stečajnoj masi, razlučni vjerovnik tereti se za razmjerni dio nagrade stečajnom upravitelju u iznosu od 36.571,50 kn / 4.853,87 EUR.

2. Knjigovodstvene usluge

Na izvještajnom ročištu donesena odluka za angažiranje knjigovodstvenog servisa Raptor d.o.o. uz mjesečnu naknadu 1.500,00 kn + pdv. Ukupan trošak knjigovodstvenih usluga za razdoblje 5/2022 do 9/2023 iznosi 31.875,00 kn, a kako predmetne nekretnine čine 5,40 % ukupnog udjela u stečajnoj masi, razlučni vjerovnik tereti se za dio tog troška u iznosu 1.721,25 kn / 228,44 EUR.

3. Zbrinjavanje arhivske građe

Sređivanje arhivske građe zakonska je obveza stečajnog upravitelja i predstavlja trošak stečajnog postupka te bi predvidivi troškovi sređivanja i pohrane arhivskog gradiva stečajnog dužnika iznosili minimalno 5.000,00 EUR-a, a budući da predmetne nekretnine čine 5,40 % ukupnog udjela u stečajnoj masi, to se razlučni vjerovnik tereti za dio tog troška u iznosu 270,00 EUR-a.

4. Stvarni troškovi

Predmetnu nekretninu terete troškovi naknade Financijskoj Agenciji za provođenje jedne elektroničke javne dražbe u iznosu od 92,90 EUR i godišnje naknade za osiguranje nekretnine ugovoreno s Croatia osiguranje d.d. u iznosu od 50,75 EUR.

II. Namirenje razlučnog vjerovnika

Nekretnina je opterećena za korist stečajnog i razlučnog vjerovnika ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d. koji je dostavio Izvod otvorenih stavaka na dan 22. 8. 2023. godine uz specificirani podnesak, a i koje dokumentacije proizlazi kako dospjela tražbina iznosi ukupno 38.329,51 EUR, dok potencijalna tražbina po izdanim bankarskim garancijama za koju je postavljen Zahtjev za rezervaciju sukladno čl. 143. st. 2. Stečajnog zakona iznosi 72.217,24 EUR.

Rekapitulacija

Unovčenje: 66.750,00 € / 502.927,88 kn

Troškovi unovčenja	Razmjerni dio (%) koji tereti predmetnu nekretninu	Iznos (EUR)
Nagrada prema Uredbi (NN 105/15)	5,40%	4.853,87
Knjigovodstvene usluge	5,40%	228,44
Predvidivi troškovi zbrinjavanja arhive	5,40%	270,00
Naknada FINI za e-dražbu	100%	92,90
Godišnje osiguranje nekretnine (Croatia osiguranje d.d.)	100%	50,79
UKUPNO		5.496,00

Iz preostalog iznosa od 61.254,00 EUR predlaže se kako slijedi:

- iznos 38.329,51 EUR isplatiti stečajnom i razlučnom vjerovniku ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d. radi namirenja dospjele tražbine, a što predstavlja 100 % iznosa njegove tražbine;
- iznos od 22.924,49 EUR deponirati na kontovniku Trgovačkog suda u Osijeku na ime rezervacije za vjerovnika ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d. sve do isteka garantnog perioda sukladno ugovorima o izdavanju bankarskih garancija kako je to specificirano u *Zahtjevu za osiguranje*.

U Osijeku 14. 9. 2023. godine

Maša Šoštarko, stečajna upraviteljica