

STEČAJNI UPRAVITELJ
KREŠIMIR TOMAC
TOME BAKAČA 35
35000 SLAVONSKI BROD

PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA
- kojim se predlaže način diobe kupovnine sukladno Zaključku St—840/2013-253 -

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Osijeku, Stalna služba u Slavonskom Brodu
Poslovni broj spisa: St-840/2013
Dužnik: Centar za stočarstvo d.o.o. u stečaju, Sibirj, V. Benošića 00, OIB:
01871167341

Zaključkom stečajnog suda St-840/2013-253 od 4.9.2020. određeno je ročište radi diobe kupovnine ostvarene prodajom nekretnina upisanih u zk. ul. 2168 k.o. Slobodnica, kč.br. 3403/4 Oranica Pirike površine 36.586 m² i u zk. ul. 2055 k.o. Slobodnica, kč.br. 3403/5 Oranica Pirike površine 18.399 m², za dan 17.9.2020. s početkom u 13:30 sati.

Nekretnine su unovčene za ukupan iznos od 1.240.001,00 kn, sukladno Rješenju o dosudi St-953/2013-431 od 26.8.2020.

Predmetne nekretnine prodavale su se kao gospodarstvena cjelina – farma za uzgoj bikova, iako se sastoje od čestica upisanih u različite zemljišnoknjižne izvate i s različitim statusom što se tiče razlučnih prava, obzirom:

- Na kč.br. 3403/5 – Oranica Pirike površine 18.399 m², na kojoj se nalazi izgrađena upravna zgrada i zgrada za tov bikova, nema nikakvih tereta, te nekretnina predstavlja slobodnu imovinu,
- Na kč.br. 3403/4 - Oranica Pirike površine 36.586 m², na kojoj se nalazi djelomično izgrađeni sjenik, garaža i gnojnica, postoje upisani tereti kao u listu C.

DOKAZ: e zk izvatci za kč.br. 3403/5 i 3403/4.

Kako bi se mogla izvršiti dioba bilo je potrebno ukupnu cijenu gospodarske cijeline razdvojiti na cijene pojedinačnih nekretnina, slijedom čega je na zamlobu stečajnog upravitelja tehnička služba razlučnog vjerovnika Hrvatske banke za obnovu i razvitak izradila Verifikaciju broj 7400-1008/20/MR od 9.7.2020., kojom je cjelokupnu gospodarsku cjelinu kč.br. 3403/4 i 3403/5 valorizirala na ukupnu vrijednos od 4.246.000,00 kn, od čega se 3.173.000,00 kn odnosi na kč.br. 3403/5 (74,73% ukupne vrijednosti) a 1.073.000,00 kn na kč.br. 3403/4 (25,27% ukupne vrijednosti). Prijedlog podjele ukupne cijene nekretnina će se dati sukladno podacima iz Valorizacije razlučnog vjerovnika HBOR od 9.7.2020., po kojoj vrijednost pojedinih nekretnina u ukupnoj kupoprodajnoj vrijednosti gospodarske cijeline iznosi:

- kč.br. 3403/5 –74,73 % - 929.642,29 kn (74,73 % od 1.240.001,00 kn)
- kč.br. 3403/4 – 25,27 % - 313.358,71 kn (25,27% od 1.240.001,00 kn).

DOKAZ: Verifikacija 7400-1008/20/MR

Stečajni upravitelj će izračunati troškove unovčenja koji stečajnoj masi pripadaju s osnove čl. 254. St. 3. Stečajnog zakona za cjelokupan predmet unovčenja (gospodarska cjelina kč.br. 3403/5 i 3403/4), ali će prilikom konačnog prijedloga podjele predložiti da 74,73 % ovih troškova tereti stečajnu masu iz iznosa koji joj pripada iz prodaje kč.br. 3403/5 kao slobodne imovine, a da 24,27% dijela troška tereti razlučne vjerovnike iz dijela kupoprodajne cijene koji pripada za kč.br. 3403/4.

Stečajni upravitelj, primjenom čl. 254. vezano uz čl. 441. st. 2. Stečajnog zakona (Narodne novine broj 71/15 i 104/17) uređuje obračun troškova vezano uz prodaju nekretnina stečajnog dužnika, kako slijedi:

Stečajni upravitelj prvotno ističe kako:

- obzirom na stav Vijeća Visokog Trgovačkog suda Republike Hrvatske da stečajni dužnik, odnosno stečajni upravitelj, nema pravo potraživati trošak utvrđivanja predmeta razlučnog prava iz čl. 254. st. 2. Stečajnog zakona ukoliko je razlučno pravo bilo upisano u javnoj knjizi, što je bio slučaj u konkretnom predmetu, **ne potražuje** paušalni trošak utvrđivanja razlučnog prava iz čl. 254. st. 2. Stečajnog zakona.
- potražuje trošak unovčenja predmeta razlučnog prava **u stvarnom iznosu**, primjenom čl. 254. st. 3. Stečajnog zakona, specificirano i obrazloženo kako slijedi.
Troškovima unovčenja predmeta razlučnog prava (u konkretnom slučaju nekretnine) se, sukladno Stečajnom zakonu, te vezano uz pravno shvaćanje Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, smatraju troškovi procjene nekretnine, izrade parcelacijskog elaborata, objave oglasa o prodaji, premije osiguranja, komunalne naknade, vodne naknade, slivne naknade, troškova čistoće, plina, električne energije, čuvarske službe, odvoza otpada, troškova grijanja, spomeničke rente, troškova redovnog održavanja, troškova održavanja okoliša, promjena brava, pribave zemljišnoknjižnih izvadaka, troškovi pribave kopija katastarskih planova, troškovi revizije poslovanja stečajnog dužnika (razmjerno), poreza na promet nekretnina, stvarni troškovi prijevoza stečajnog upravitelja, stvarni troškovi telefona stečajnog upravitelja, te razmjerni dio nagrade stečajnog upravitelja (razmjerno vrijednosti predmeta razlučnog prava u odnosu na ukupnu imovinu stečajnog dužnika).

Stečajni upravitelj za potrebe davanja prijedloga vezano uz trošak unovčenja u stvarnom iznosu, razmjerno vrijednosti pojedinih predmeta stečajne mase u odnosu na ukupnu imovinu stečajnog dužnika prvenstveno daje izračun ukupne vrijednosti imovine stečajnog dužnika, kako slijedi:

Prikaz ukupne imovine stečajnog dužnika

1. Nekretnine		
r. br.	Oznaka nekretnine	Vrijednost
1	Zk. ul. 2168 k.o. Slobodnica, kč.br. 3403/4 Oranica Pirike površine 36.586 m2 i u zk. ul. 2055 k.o. Slobodnica, kč.br. 3403/5 Oranica Pirike površine 18.399 m2, ostvarena kupovna.	1.240.001,00 kn
2	Kč.br. 3837 – oranica Ukosi s 258177 m2, upisano u zk.ul.br. 2385 k.o. Sibirj, postignuta cijena	780.803,50 kn
3	Kč.br. 3403/2 – oranica Pirike površine 141136 m2, upisano u zk.ul.br. 2055 k.o. Slobodnica, postignuta cijena	410.900,00 kn
UKUPNO NEKRETNINE		2.431.704,50 kn
3. Pokretnine		
1	Očekivana ukupna cijena pokretnina	100.000,00 kn
UKUPNO POKRETNINE		200.000,00 kn
SVEUKUPNO (1+2)		2.531.704,50 kn

Ukupna vrijednost imovine stečajnog dužnika, odnosno ukupna očekivana vrijednost stečajne mase, iznosi 2.531.704,50 kn.

Očekivana nagrada stečajnom upravitelju u ovom postupku, sukladno čl. 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (Narodne novine 105/2015), obračunata je kako slijedi:

Od	Do	Osnovica za obračun nagrade (2-1)	Postotak obračuna nagrade	Iznos nagrade
1	2	3	4	5
0,00 kn	100.000,00 kn	100.000,00 kn	16	16.000,00 kn
100.000,01 kn	300.000,00 kn	199.999,99 kn	12	24.000,00 kn
300.000,01 kn	500.000,00 kn	199.999,99 kn	10	20.000,00 kn
500.000,01 kn	1.000.000,00 kn	499.999,99 kn	8	40.000,00 kn
1.000.000,01 kn	2.531.704,50 kn	1.531.704,49 kn	7	107.219,31 kn
Ukupna vrijednost nagrade (bruto)				207.219,31 kn

PDV

Ukupna kupoprodajna cijena nekretnine za koju se predlaže dioba iznosi 1.240.001,00 kn.

Transakcija kupoprodaje ove nekretnine je oporeziva PDV-om, obzirom je riječ o nedovršenoj nekretnini koja nikada nije bila u uporabi, sukladno čl. 40. st. 1. t. j. Zakona o PDV-u (Narodne novine broj 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18 i 121/19) i čl. 72.b. Pravilnika o PDV-u (Narodne novine Narodne novine', br. 79/13, 85/13-ispravak, 160/13, 35/14, 157/14, 130/15, 1/17, 41/17, 128/17, 1/19, 1/20) te se obračun vrši sukladno navedenome. Početna cijena predmetnih nekretnina kako je ista bila određena sukladno vještačenju stalnog sudskog vještaka Marko Milas, a koja je uzeta kao početna cijena kod FINA-e, bila je iskazana s PDV-om, kako je vidljivo iz stranice 31. Procjene vrijednosti nekretnina, iz čega proizlazi da je postignuta cijena od 1.240.001,00 kn cijena s PDV-om.

Neto cijena ukupne cjeline iznosi 992.000,80 kn, a uvećana za iznos PDV-a od 248.000,20 kn čini ukupno cijenu s PDV-om od 1.240.001,00 kn.

DOKAZ: uvid u vještačenje

Iznos PDV-a koji je dužna obračunati i platiti stečajna masa dijeli se:

- u iznosu od 185.328,46 kn (74,73 % ukupnog iznosa PDV-a) – stečajna masa iz iznosa dobivenog unovčenjem kč.br. 3403/5.
- u iznosu od 62.671,74 kn (25,27 % ukupnog iznosa PDV-a) – prijenos iz iznosa dobivenog unovčenjem kč.br. 3403/4.

Razmjerni dio nagrade

Postotak ostvarene ukupne kupoprodajne cijene za nekretnine (1.240.001,00 kn) u odnosu na ukupnu vrijednost imovine (2.531.704,50 kn) iznosi 48,98 %, u kojem će se postotku obračunati razmjerni dio ukupne nagrade kao dio stvarnog troška unovčenja predmeta razlučnog prava sukladno čl. 254. st. 3. Stečajnog zakona. Razmjerni dio nagrade 48,98 % od 207.219,31 kn iznosi 101.496,02 kn (bruto), što uz dodatak dodatnog troška za zdravstveno - iznos ukupnog troška iznosi 118.242,86 kn.

DOKAZ: obračun bruto troška na razmjerni dio nagrade u bruto iznosu

Iznos razmjernog dijela nagrade koji je dužna obračunati i platiti stečajna masa dijeli se:

- u iznosu od 88.361,89 kn (74,73 % ukupnog iznosa razmjernog dijela nagrade) – stečajna masa iz iznosa dobivenog unovčenjem kč.br. 3403/5.
- u iznosu od 29.880,97 kn (25,27 % ukupnog iznosa razmjernog dijela nagrade) – prijenos iz iznosa dobivenog unovčenjem kč.br. 3403/4.

Ostali troškovi:

Ostali se troškovi sastoje od troškova procjene vrijednosti nekretnina u ukupnom iznosu od 7.000,00 kn, za koje se predlaže izvršiti podjelu:

- u iznosu od 5.231,04 kn (74,73 % ukupnog iznosa troška od 7.000,00 kn) – stečajna masa iz iznosa dobivenog unovčenjem kč.br. 3403/5.
- u iznosu od 1.768,96 kn (25,27 % ukupnog iznosa troška od 7.000,00 kn) – prijenos iz iznosa dobivenog unovčenjem kč.br. 3403/4.

Trošak čuvanja nekretnina od strane Klemm securitij d.o.o. se predlaže ne obračunavati kao trošak unovčenja kč.br. 3403/4, obzirom je sva šteta na nekretninama nastala na kč.br. 3403/5 (upravna zgrada i zgrada za tov bikova), pa se drži neosnovanim kupoprodjanu cijenu kč.br. 3403/4 opterećivati ovim troškovima.

Stečajni upravitelj, slijedom svega gore navedenoga, predlaže izvršiti diobu kupovnine nekretnina upisanih u zk. ul. 2168 k.o. Slobodnica, kč.br. 3403/4 Oranica Pirike površine 36.586 m² i u zk. ul. 2055 k.o. Slobodnica, kč.br. 3403/5 Oranica Pirike površine 18.399 m², kako slijedi:

1. U korist stečajne mase odvoji iznos od ukupno 929.642,29 kn, s osnove dijela kupoprodajne cijene koja se odnosi na slobodnu imovinu dužnika – nekretninu kč.br. 3403/5 – Oranica Pirike površine 18.399 m²
2. U korist stečajne mase s osnove razmjernog dijela troška unovčenja iz čl. 254. st. 3. Stečajnog zakona, iz kupoprodajne cijene nekretnine kč.br. 3403/4 - Oranica Pirike površine 36.586 m² odvojiti ukupan iznos od 94.321,67 kn, specificirano kako slijedi:

2. Trošak unovčenja čl. 354. st. 3. SZ		
r.br.	Opis Stavke	Iznos
1	Razmjerni dio nagrade (ukupan trošak), 25,27 % od 118.242,86 kn	29.880,97 kn
2	Razmjerni dio troška vještačenja, 25,27 % od 7.000,00 kn	1.768,96 kn
3	Razmjerni dio PDV-a, 25,27 % ukupnog PDV-a od 248.000,20 kn	62.671,74 kn
	UKUPNO	94.321,67 kn

3. ostatkom kupovnine koja se odnosi na kč.br. 3403/4 od 219.037,04 kn od namiriti različne vjerovnike prema redoslijedu namirenja.

U Slavonskom Brodu, 10.9.2020.

Stečajni upravitelj