

**Stečajni upravitelj
Goran Jujnović Lučić
Strojarska cesta 20, 10000 Zagreb**

Zagreb, 15.7.2024. godine

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11
10000 Zagreb

Posl. br.: St-2745/2018

Pravna stvar:

Stečajni dužnik: **Naziv: RAAFOURTY d.d. u stečaju**
OIB: 17742557834
Adresa: Vlačka 79, Zagreb
*kojeg zastupa Goran Jujnović Lučić, stečajni upravitelj sa sjedištem u Zagrebu,
Strojarska cesta 20/XXIII*

Radi: Stečajnog postupka;

Dostaviti: e-komunikacijom;

Primjerci: 1x (jednostruko);

Prilozi: bez priloga;

OBRAČUN TROŠKOVA
utvrđivanja i unovčenja predmeta stečajne mase – ovrha na nekretninama

I/ **Uvod**

Rješenjem o dosudi Naslovnog suda od dana 30.09.2022. godine posl. br. Ovr-255/2019, a u vezi s Rješenjem od dana 13.02.2024. godine, Rješenjem od dana 20.06.2024. kao i Zaključkom od dana 20.06.2024. godine, sve posl. br. Ovr-255/2019, društvu REAL ESTATE PROJECTS d.o.o., Novi Vinodolski, Pod Sveti Mikulj 84, OIB: 93728029071, kao kupcu, dosuđene su nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, i to:

1. Nekretnina upisana u zk.ul. 855, k.o. Gornji Hrastovac, ukupne površine 183949 m²;
2. Nekretnina označena kao zk.č.br. 464/1, k.o. Mračaj, Oranica Paljevina u Alapićevoj kosi, površine 9452 m² i zk.č.br. 465/1, k.o. Mračaj, Oranica Paljevina u Alapićevoj kosi, površine 1708 m², sve upisano u zk.ul. 89, k.o. Mračaj;
3. Nekretnina upisana u zk.ul. 596, k.o. Meminska, ukupne površine 52337 m²;
4. Nekretnina označena kao 264/59, k.o. Slabinja, šuma u brdu, površine 5816 m², upisana u zk.ul. 884, k.o. Slabinja;
5. Nekretnina upisana u zk.ul. 764, k.o. Slabinja, ukupne površine 548690 m²;
6. Nekretnina upisana u zk.ul. 987, k.o. Utolica, ukupne površine 329220 m²;
7. Nekretnina upisana u zk.ul. 355, k.o. Selište, ukupne površine 48185 m² (u daljnjem tekstu: „Nekretnina“) za iznos kupovnine od 220.279,62 EUR.

Na Nekretnini je upisano založno (razlučno) pravo u korist razlučnih vjerovnika:

1. SLATINSKA BANKA d.d., Vladimira Nazora 2, Slatina, OIB: 42252496579, u iznosu od 227.170,04 EUR;

Kao stečajni upravitelj u otvorenom zakonskom roku sukladno odredbi čl. 254. Stečajnog zakona (u daljnjem tekstu: „SZ“) i recentnom pravnom stavu VTS-a dostavljam obračun troškova unovčenja i nagrade stečajnom upravitelju sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (u daljnjem tekstu: „Uredba“), a sve kako slijedi u nastavku.

III/ **Ostvareni prihod od unovčenja stečajne mase**

2.1. **Nekretnine**

Stečajni dužnik je bio vlasnik pojedinih nekretnina čija prodajna vrijednost je iskazana u nastavku. U tom smislu ukupna vrijednost nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika za potrebe izračuna troškova unovčenja i ostvarenih prihoda iznosi 710.166,76 EUR, a sve kako slijedi:

- A. Nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Bjelovaru, Zemljišnoknjižni odjel Pakrac i to nekretnina označena kao zk.č.br. 1484/3, broj D.L. 28, k.o. Lipik, Domišljan Oranica, ukupne površine 9960 m², upisane u zk.ul.br. 1762, k.o. Lipik te nekretnina označena kao zk.č.br. 1484/7, broj D.L. 28, k.o. Lipik, Domišljan Oranica, ukupne površine 10015 m², upisane u zk.ul.br. 1763, k.o. Lipik unovčene vrijednosti 26.020,92 EUR, odnosno 3,66 % od ukupne vrijednosti svih nekretnina.
- B. Nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, poduložak broj 2095012, zk.ul.br. 12521, Knjiga PU: Grad Zagreb, Stambena zgrada VLAŠKA 78, ZAGREB sagrađena na dest. br.2385|-po novoj izmjeri-des t.br. 6213 k.o. CENTAR, povezano s pravom vlasništva stana br.3 na IV (četvrtom) katu koji se sastoji od četiri sobe, kuhinje, blagovaone, izbe,

dvije kupaonice, nužnika, predsoblja, degažmana i lođe u površini od 121.49 čm, zajedno s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine te garaže br.2. površine 14,45m², koja se nalazi u podrumu Stambene zgrade VLAŠKA 78, ZAGREB sagrađene na čest. br. 2385/1, po novoj izmjeri čest. br. 6213 k.o. CENTAR, zajedno sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine u vlasništvu dužnika na adresi Vlaška 78 u Zagrebu, unovčene vrijednosti 220.983,48 EUR, odnosno 31,11 % od ukupne vrijednosti svih nekretnina.

- C. Nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Metkoviću, Zemljišnoknjižni odjel Vrgorac označena kao zk.č.br. 4982/3 k.o. Vrgorac, Dvorište, ukupne površine 7235 m², zk.č.br. 704 ZGR, k.o. Vrgorac, Zgrada tvornica, površine 280 m² te zk.č.br. 705 ZGR, k.o. Vrgorac, Zgrada tvornica, površine 800 m², sve upisano u zk.ul.br. 2302, k.o. Vrgorac unovčene vrijednosti 242.882,74 EUR, odnosno 34,20 % od ukupne vrijednosti svih nekretnina.
- D. Nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Sisku, Zemljišnoknjižni odjel Hrvatska Kostajnica, i to (i) nekretnine upisane u zk.ul.br. 855, k.o. Gornji Hrastovac, ukupne površine 183949 m². (ii) nekretnine označene kao zk.č.br. 464/1, k.o. Mračaj, Oranica Paljevina u Alapićevoj kosi, površine 9452 m², upisana u zk.ul.br. 89, k.o. Mračaj. (iii) nekretnine označene kao zk.č.br. 465/1, k.o. Mračaj, Oranica Paljevina u Alapićevoj kosi, površine 1708 m², upisana u zk.ul.br. 89, k.o. Mračaj, (iv) nekretnina upisanih u zk.ul.br. 596, k.o. Meminska, ukupne površine 52337 m², (v) nekretnine označene kao 264/59, k.o. Slabinja, šuma u brdu, površine 5816 m², upisane u zk.ul.br. 884, k.o. Slabinja, (vi) nekretnina upisanih u zk.ul.br. 764, k.o. Slabinja, ukupne površine 548690 m², (vii) nekretnina upisanih u zk.ul.br. 987, k.o. Utolica, ukupne površine 329220 m², (viii) nekretnina upisanih u zk.ul.br. 355, k.o. Selište, ukupne površine 48185 m² unovčene vrijednosti 220.279,62 EUR, odnosno 31,02% od ukupne vrijednosti svih nekretnina.

2.2. Pokretnine

Stečajni dužnik nema pokretnina u vlasništvu pa se ne može očekivati prihod od prodaje.

2.3. Ukupan prihod od unovčenja stečajne mase

Ukupan prihod stečajne mase ostvaren od kupovnine za predmetnu Nekretninu iznosi 220.279,62 EUR.

III/ Izračun troškova, nagrade stečajnom upravitelju i iznosa za namirenje

3.1. Troškovi unovčenja te obveze stečajne mase

Temeljem čl. 254. SZ-a i pravnog stava VTS od 18.03.2019. godine troškovi unovčenja se obračunavaju u stvarnom iznosu troškova, a troškovi utvrđivanja predmeta razlučnog prava se ne namiruju iz iznosa ostvarenog prodaje nekretnina, stvari i/ili prava na kojima postoji razlučno pravo.

U tom smislu su u tablici u nastavku prikazani detaljni izračuni troškova stečajnog postupka.

U odnosu na troškove stečajnog postupka i obveze stečajne mase, obračun je izrađen sukladno omjeru vrijednosti Nekretnine u odnosu na ukupnu vrijednost stečajne mase.

Ukupna vrijednost stečajne mase (svih nekretnina) iznosi 710.166,76 EUR, dok unovčena vrijednost Nekretnine koja je predmet prodaje iznosi 220.279,62 EUR, a što iznosi 31,02 % od ukupne vrijednosti stečajne mase.

U tom smislu dosadašnji troškovi stečajnog postupka i obveze stečajne mase se namiruju iz kupovnine ostvarene prodajom Nekretnine u visini od 31,02 % sve sukladno tablici u nastavku.

Tablica 2. Ostali troškovi stečajnog postupka i stečajne mase te predvidive obveze stečajne mase

rb	Naziv	Ukupan iznos EUR	Razmjerni dio 31,02%
1	Stečajni upravitelj - Štambilj	19,78	19.641,41 EUR
2	Stečajni upravitelj - poštarina	14,33	
3	Stečajni upravitelj Erceg - putni nalozi	800,13	
4	Stečajni upravitelj - Master print	44,74	
5	Stečajni upravitelj - FINA	33,18	
6	FBS PROMET - knjigovodstvene usluge 10.09.2019.- 31.12.2020.	1.659,04	
7	Anto Raić -procjena posjeđene drvene mase	376,34	
8	HŽ INFRASTRUKTURA - najam	1.422,62	
9	trošak plaća radnika temeljem čl. 155. SZ-a	26.151,95	
10	Državni proračun RH	16.966,06	
11.	Bankarska naknada	739,27	
12.	FISCALIS – računovodstvene usluge	4.106,10	
13.	SKDD d.d.	6.923,73	
14	Naknada za provedbu ovrhe – FINA	314,56	
15	Odvjetnica Ivana Sury	248,86	
16	FINA	225,63	
17	Zagrebački holding d.o.o. – Podružnica čistoća	192,07	
18	Javni bilježnik Darja Bošnjak	171,21	
19	Zagrebačka burza d.d.	122,77	
20	FBS PROMET d.o.o.	1.161,32	
21	Grad Vrgorac – Gradski proračun	1.059,86	
22	Vodoopskrba i odvodnja d.o.o.	369,23	
23	Igor Pukljak – Expres bravarija	195,77	
	Ukupno	63.318,55 EUR	

3.2. Obračun nagrade stečajnom upravitelju

Nagrada za rad stečajnog upravitelja se temeljem čl. 5. i 7. Uredbe određuje primjenom tablice vrijednosti unovčene stečajne mase i postotka i to na sljedeći način:

Vrijednost unovčene stečajne mase u kunama		Nagrada u %	
	do	100.000,00	16
na razliku od	100.000,01	do	300.000,00
			12

na razliku od	300.000,01	do	500.000,00	10
na razliku od	500.000,01	do	1.000.000,00	8
na razliku od	1.000.000,01	do	5.000.000,00	7
na razliku od	5.000.000,01	do	10.000.000,00	6
na razliku od	10.000.000,01	do	12.000.000,00	5
na razliku iznad	12.000.000,01			1

Ukupna vrijednost imovine unovčene u stečajnom postupku do datuma izračuna iznosi 710.166,76 EUR.

Ukupna nagrada stečajnom upravitelju za sve do sada unovčene nekretnine sukladno Uredbi iznosi (osnovica) 42.610,00 EUR u bruto 1 iznosu. Na osnovicu od 42.610,00 EUR obračunava se propisanih 7,5% doprinosa za zdravstveno osiguranje sukladno stavovima Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske i mišljenju Porezne uprave broj klase: 423-01/17-01/468, urudžbeni broj: 513-07-21-01/18-2 od 17. siječnja 2018. godine.

Dakle, ukupna nagrada stečajnom upravitelju (bruto II), uvećano za obvezne doprinose za zdravstveno osiguranje u iznosu od 3.195,75 EUR, iznosi 45.805,75 EUR.

Predmetna nekretnina sudjeluje u ukupnoj nagradi stečajnom upravitelju s obzirom na unovčenu vrijednost od 220.279,62 EUR s razmjernim dijelom od 31,02 %, a što iznosi 14.208,94 EUR.

3.3. Ukupan iznos troškova i nagrade stečajnom upravitelju

Ukupni troškovi unovčenja te razmjerni dio obveza stečajne mase iz točke. 3.1. ovog podneska iznose 19.641,41 EUR, dok razmjerni dio nagrade stečajnom upravitelju 14.208,94 EUR, a što sveukupno iznosi 33.850,35 EUR.

3.4. Novčani iznosi za isplatu razlučnim vjerovnicima

Preostali iznos kupovnine za raspodjelu razlučnim vjerovnicima iznosi 186.429,27 EUR, od čega će se djelomično namiriti tražbina razlučnog vjerovnika SLATINSKA BANKA d.d., Vladimira Nazora 2, Slatina, OIB: 42252496579 za iznos od 186.429,27 EUR.

IV/ Prijedlog odluka i daljnje radnje

Kao stečajni upravitelj predlažem naslovnom sudu donijeti sljedeće odluke u odnosu na unovčenje nekretnine:

- da temeljem čl. 94. st. 2. SZ-a donese rješenje kojim se određuje nagrada stečajnom upravitelju u bruto II iznosu od 45.805,75 EUR.
- da temeljem čl. 248. st. 2. SZ-a donese rješenje o namirenju kojim se utvrđuju ukupni troškovi unovčenja, razmjerni dio obveza stečajne mase i nagrade stečajnom upravitelju u ukupnom iznosu od 33.850,35 EUR te nalaže računovodstvu suda da po pravomoćnosti rješenja izvrši isplatu novčanog iznosa na poslovni račun stečajnog dužnika;

- da se preostali iznos ostvarene kupovnine u iznosu od 186.429,27 EUR isplati razlučnom vjerovniku SLATINSKA BANKA d.d., Vladimira Nazora 2, Slatina, OIB: 42252496579.

Goran Jujnović Lučić, stečajni upravitelj