

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

Zagreb, 26.11.2024. 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 212.628,15 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 702.515,29 EUR, a sve kako slijedi:

- A. 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 212.628,15 EUR.

2.2. Pokretne, potraživanja i imovinska prava

Stečajni upravitelj je tijekom trajanja stečajnog postupka pokrenuo te aktivno vodio nekoliko ovršnih i parničnih postupak u kojim je po okončanju istih te sklapanju nagodbi ostvario ukupan prihod stečajne mase u iznosu od 27.364,12 EUR, a kako slijedi:

LUBURIĆ PETAR - P-1614/2020 – temeljem sklopljene nagodbe	18.737,14 €
ČORAK MILAN - P-1615/2020 - temeljem sklopljene nagodbe	8.626,98 €

2.3. Ukupan prihod od unovčenja stečajne mase

Ukupan prihod od unovčenja cjelokupne stečajne mase tijekom stečajnog postupka iznosi 737.530,88 EUR, dok prihod od unovčenja predmetne Nekretnine iznosi 212.628,15 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 (nekretnine, pokretne, imovinska prava) iznosi 737.530,88 EUR, dok unovčena vrijednost Nekretnine koja je predmet prodaje iznosi 212.628,15 EUR, a što iznosi 28,83 % 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 28,83 % sve sukladno tablici u nastavku.

Tablica 2. Ostali troškovi stečajnog postupka i stečajne mase

rb	Naziv	Ukupan iznos EUR	Razmjerni dio 28,83 %
1	Stečajni upravitelj - Štambilj	19,78	
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	20.142,00 EUR
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	803,73	
12.	FISCALIS – računovodstvene usluge	7.352,66	
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	
24	HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o. Zagreb – plaćanje po izvansudskog nagodbi	2.136,02	
25	Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo Zagreb – Rješenje o ovrši Ovr-78025/2022	1.099,21	
Ukupno		69.864,80 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 737.530,88 EUR.

Ukupna nagrada stečajnom upravitelju za sve do sada unovčene nekretnine sukladno Uredbi iznosi (osnovica) 54.870,38 EUR u bruto 1 iznosu. Na osnovicu od 54.870,38 EUR obračunava se propisanih 7,5% doprinosa za zdravstveno osiguranje sukladno stavovima Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske u iznosu od 4.155,27 EUR.

Dakle, ukupna nagrada stečajnom upravitelju (bruto II), uvećano za obvezne doprinose za zdravstveno osiguranje iznosi 58.985,66 EUR.

Predmetna nekretnina sudjeluje u ukupnoj nagradi stečajnom upravitelju s obzirom na unovčenu vrijednost od 212.628,15 EUR s razmjernim dijelom od 28,83 %, a što iznosi 17.005,56 EUR.

Opravdanost nagrade i poduzete radnje od strane stečajnog upravitelja

Osnovanost predložene nagrade proizlazi iz poduzetih radnji i angažmana stečajnog upravitelja u predmetnom postupku, a posebice iz činjenice da je stečajni upravitelj (i) samostalno i aktivno sudjelovao u prodaji stečajne mase te pronalasku zainteresiranih kupaca za neopterećenu stečajnu masu temeljem suglasnosti skupštine stečajnog te (ii) zastupao stečajnog dužnika u više parničnih i ovršnih postupaka pred sudovima i drugim nadležnim tijelima kako bi se omogućilo unovčenje stečajne mase. Navedene radnje su iziskivale značajan trud i specifična znanja za poduzimanje odgovarajućih radnji u postupcima.

Posebno je bitno istaknuti da se sjedište stečajnog dužnika nalazi u Zagrebu, a nekretnine koje su bile predmet stečajne mase na više lokacija u Republici Hrvatskoj (Vrgorac, Zagreb, Likip i dr.) U tom smislu je stečajni upravitelj morao uložiti značajan napor i vrijeme kako bi očuvao stečajnu masu te istu unovčio, a što uključuje značajan broj odlazaka izvan Zagreba uslijed poduzimanja raznih radnji vezano uz same nekretnine i prodaju istih.

Zbog kompleksnosti pranih odnosa, a posebice činjenice da je dio nekretnina stečajnog dužnika ranije bio dan u zakup i bilo je potrebno preuzeti posjede istih te specifične strukture stečajne mase koja je u velikom dijelu predstavljala šumu, stečajni upravitelj je mora poduzimati niz aktivnosti kako bi se omogućila prodaja stečajne mase i očuvala vrijednost iste.

Stečajni upravitelj je za vrijeme trajanja stečajnog postupka, između ostalog, poduzeo sljedeće radnje i aktivnosti:

- preuzeo poslovnu dokumentaciju stečajnog dužnika;
- zastupao stečajnog dužnika u većem broju parničnih i ovršnih postupaka;
- aktivno sudjelovao u kaznenim i prekršajnim postupcima protiv ranijih zakonskih zastupnika;
- izvršio upis promjena u svim registrima;
- otvorio poslovni račun za stečajnog dužnika;
- obavio i izvršio pregovore s razlučnim vjerovnicima;
- preuzeo posjed nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika;
- izrađena procjena vrijednosti nekretnina;
- izrađena detaljna analiza i utvrđenja nekretnina u izvanknjižnom vlasništvu stečajnog dužnika te prodaja istih;
- brinuo se o očuvanju stečajne mase, odnosno nekretnina i pokretnina u vlasništvu stečajnog dužnika;
- obavljen veći broj razgledavanja nekretnina s potencijalnim kupcima;
- komunikacija i prezentacija nekretnina zainteresiranim kupcima tijekom prodaje nekretnina;
- doveo u red očevidnik knjigovodstvenih podataka do dana otvaranja stečajnoga postupka
- sastavio predračun troškova stečajnoga postupka;
- kao dobar gospodar brinuo se o poslovima potrebnih da bi se spriječilo nastupanje štete nad sredstvima dužnika

- brinuo se o ostvarivanju tražbine dužnika;
- pokrenuo te vodio parnične i ovršne postupke radi naplate potraživanja stečajnog dužnika;
- vodio pregovore te sklopio nagodbe s dužnicima stečajne mase te naplatio novčane iznose;
- samostalno vodio i uspio u postupku pobijanja pravnih radnji stečajnog dužnika pokrenut od strane tuženika ARCHART d.o.o. u stečaju protiv stečajnog dužnika i drugih pasivnih strana;
- uredno vodio poslovne knjige i evidencije stečajnog dužnika;
- unovčio s pažnjom dobroga gospodara stvari i prava dužnika koja ulaze u stečajnu masu;
- izradio uredan obračun troškova postupka te prijedlog namirenja;
- proveo namirenje razlučnih vjerovnika;
- uredno namirio redovne obveze stečajne mase;
- provesti će završnu diobu nakon unovčenja.

Pored ranije navedenih radnji, stečajni upravitelj će nastaviti zastupati stečajnog dužnika, odnosno stečajnu masu nakon zaključenja stečajnog postupka u postojećim postupcima pred sudovima i drugim tijelima.

3.3. Ukupan iznos troškova i nagrade stečajnom upravitelju iz prodane nekretnine

Ukupni troškovi unovčenja te razmjerni dio obveza stečajne mase iz točke. 3.1. ovog podneska iznose 20.142,00 EUR, dok razmjerni dio nagrade stečajnom upravitelju 17.005,56 EUR, a što sveukupno iznosi 37.147,56 EUR.

3.4. Novčani iznosi za isplatu razlučnim vjerovnicima

Preostali iznos kupovnine za raspodjelu razlučnim vjerovnicima iznosi 175.480,59 EUR, od čega će se djelomično namiriti tražbina razlučnog vjerovnika SLATINSKA BANKA d.d., Vladimira Nazora 2, Slatina, OIB: 42252496579 za iznos od 175.480,59 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 58.985,66 EUR.
- da temeljem čl. 248. st. 2. SZ-a donese rješenje o namirenju kojim se utvrđuju ukupni troškovi unovčenja predmetne Nekretnine te razmjerni dio obveza stečajne mase i nagrade stečajnom upravitelju u ukupnom iznosu od 37.147,56 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 175.480,59 EUR isplati razlučnom vjerovniku SLATINSKA BANKA d.d., Vladimira Nazora 2, Slatina, OIB: 42252496579.

Goran Jujnović Lučić, stečajni upravitelj