



U Varaždinu, 01.02.2022.

**IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA
PRIJEDLOG ZA DIObU STEČAJNE MASE
PO UNOVČENJU NEKRETNINE POD RAZLUČNIM PRAVOM
(čl. 248. st.1. i 254. st.3. Stečajnog zakona)**

Nadležan sud: Trgovački sud u Bjelovaru
Poslovni broj: St- 130/2018
Dužnik: GASTRAL NATURA d.o.o. u stečaju
Franje Vidovića 59D, Čazma, OIB: 51023706342

Ovim Izvješćem, nastavno na prethodno Izvješće od 23.12.2021. o provedbi diobe stečajne mase po unovčenju cjelokupne pokretne imovine koja čini stečajnu masu, iznosi se prijedlog za diobu stečajne mase prikupljene unovčenjem preostale stečajne mase - nekretnine stečajnog dužnika prema čl. 247. SZ.

I. UNOVČENJE STEČAJNE MASE (NEKRETNINE)

U skladu sa Zaključkom stečajnog suda od 10.05.2021. određena je prodaja nekretnine stečajnog dužnika upisane u zk.ul. 2364 k.o. Čazma kao čkbr. 1075/8 Industrijska zgrada br. 59D građevina za preradu mesa i dvorište ul. F. Vidovića sa 1 jutro i 163 čhv.

Utvrđena vrijednost nekretnine prema procjeni vještaka građevinske struke iznosila je 5.649.000,00 kn, a način unovčenja iste e-dražbom propisan je čl. 247. SZ obzirom da je nekretnina opterećena razlučnim pravom.

Nekretnina je unovčena na drugoj e-dražbi pred Finom održanoj u razdoblju od 11.11.2021. do 26.11.2021. na kojoj su sudjelovala dva dražbovatelja (trgovačko društvo Lovski d.o.o. i razlučni vjerovnik Erste&Steiermarkische bank d.d.), a dražbovatelj Lovski d.o.o., Zagreb, Đorđićeva 16. dao najvišu ponudu u iznosu od 3.604.500,00 kn, te je dana 08.12.2021. stečajni sud donio rješenje o dosudi nekretnine ovom dražbovatelju kao kupcu, uz obvezu kupca da u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti ovog rješenja uplati razliku kupovnine (umanjenje za isplaćenu jamčevinu) u iznosu od 3.039.600,00 kn.

Kupac je isplatio cjelokupni iznos kupoprodajne cijene dana 18.01.2022. te sukladno pravomoćnom rješenju o dosudi u zemljišnoj knjizi je obavljen prijenos prava vlasništva u korist kupca. Isplatom kupoprodajne cijene završen je postupak unovčenja nekretnine te je u skladu sa čl.16. Ugovora o zakupu proizvodnog pogona od 01.02.2020. i Aneksa broj 1. od 23.01.2021. došlo do prestanka ovog ugovora.

Stečajni dužnik je za iznos kupoprodajne cijene izdao račun kupcu dana 18.01.2022. u skladu sa čl. 75.st.3. Zakona o PDV (prijenos porezne obveze). Sa danom 01.02.2022. obavljena je primopredaja nekretnine kupcu kao novom vlasniku.

Isplatom kupoprodajne cijene ostvareni su uvjeti za diobu stečajne mase iz kupovnine ostvarene unovčenjem nekretnine prema odredbama čl. 248.st.1. i čl. 254.st.3. SZ, a sve kako je to prikazano u daljnjem tekstu ovog Izvješća.

II. OBRAČUN TROŠKOVA UNOVČENJA

Ukupno unovčena stečajna masa u iznosu od **3.604.500,00 kn** raspodijelit će se propisanim redoslijedom, i to:

- 1) za namirenje obveza stečajne mase (troškova unovčenja iz čl. 254.st.3. SZ) i
- 2) za namirenje dijela tražbine prvo upisanog razlučnog vjerovnika Erste & Steiermarkische bank d.d. Rijeka, Jadranski trg 3a, OIB:23057039320.

Troškovi unovčenja sastoje se od direktnih troškova unovčenja koji su izravno vezani za unovčenje nekretnine i indirektnih troškova unovčenja nekretnine.

a) Direktni troškovi unovčenja nekretnine

Direktni troškovi unovčenja predstavljaju troškove koji su isključivo vezani za unovčenje nekretnine i to su: trošak provedbe e-dražbe u iznosu od **2.800,00 kn** i nagrada stečajnog upravitelja prema čl. 7. i 15. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN. 105/15) u iznosu od **282.315,00 kn**.

Obračun nagrade stečajnog upravitelja prikazan je u Tabeli 1.

Tabela 1.

RB	OD	DO	razlika	%	IZNOS
1		100.000,00	100.000,00	16%	16.000,00
2	100.000,01	300.000,00	200.000,00	12%	24.000,00
3	300.000,01	500.000,00	200.000,00	10%	20.000,00
4	500.000,01	1.000.000,00	500.000,00	8%	40.000,00
5	1.000.000,01	3.604.500,00	2.604.500,00	7%	182.315,00
		UKUPNO:	3.604.500,00		282.315,00

b) Indirektni troškovi unovčenja nekretnine

Indirektni troškovi unovčenja nekretnine čine obveze stečajne mase koje su dospjele tijekom stečajnog postupka a terete unovčenu nekretninu razmjerno učešću te nekretnine u ukupnoj imovini koja čini stečajnu masu. Razmjeran udio u namirenju ovih troškova određuje se omjerom utvrđene vrijednosti unovčene nekretnine u iznosu od 5.649.000,00 kn u ukupnoj utvrđenoj vrijednosti cjelokupne stečajne mase (pokretne i nepokretne imovine u 2021.) u iznosu od 6.055.707,12 kn, što iznosi 93,29%.

Razdoblje na koje se odnose razmjerni - indirektni troškovi unovčenja nekretnine je od dana otvaranja stečajnog postupka 20.03.2018. pa sve do dana 31.12.2018. (od dana 01.01.2019. pa do prodaje sva stečajna masa je predmet Ugovora o zakupu proizvodnog pogona te su sve dospjele obveze stečajne mase iz perioda zakupu podmiruju iz zakupnine).

Sveukupan iznos obveza stečajne mase (troškovi stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase) za predmetno razdoblje (20.03.2018. – 31.12.2018.) je 67.066,40 kn, a sastoji se od:

- 1) – naknada banke za vođenja računa u iznosu od 3.066,40 kn
- 2) - trošak knjigovodstvenih usluga u iznosu od 41.250,00 kn
- 3) - trošak stečajnog upravitelja u iznosu od 13.750,00 kn
- 4) – trošak nagrade članovima Odbora vjerovnika u iznosu od 3.000,00 kn
- 5) – nagrada privremenog stečajnog upravitelja u iznosu od 3.000,00 kn

Unovčena nekretnina sudjeluju u podmirenju ovih indirektnih troškova u razmjernom postotku od 93,29%, što iznosi ukupno **62.566,24 kn** (u preostalom postotku od 6,71% ili iznosu od 4.500,16 kn podmirene su obveze stečajne mase kao troškovi unovčenja pokretnina, i to razmjerni udio od 0,39% iz kupovnine ostvarene prodajom motornih vozila, a 6,32% iz kupovnine ostvarene prodajom preostalih pokretnina, a sve kako je to specificirano i argumentirano u ranijem Izvješću stečajnog upravitelja od 30.09.2021.).

III / PRIJEDLOG DIOBE STEČAJNE MASE

U skladu sa naprijed iznijetim obračunom troškova unovčenja nekretnine prema čl. 254.st.3. SZ, iz kupovnine ostvarene prodajom nekretnine u iznosu od 3.604.500,00 kn predlaže se DIOBA STEČAJNE MASE sukladno čl. 248.st.1. SZ, i to:

- 1) radi namirenja troškova unovčenja nekretnine u ukupnom iznosu od 347.681,24 kn (2.800,00 kn + 282.315,00 kn + 62.566,24 kn)**
- 2) radi namirenja djelomične tražbine Erste & Steiermarkische bank d.d. Rijeka, Jadranski trg 3a, OIB: 23057039320 kao prvog razlučnog vjerovnika u iznosu od 3.256.818,76 kn.**

IV/ Slijedom navedenog, stečajni upravitelj u svrhu provedbe predložene diobe stečajne mase pribavljene unovčenjem nekretnine pod razlučnim pravom predlaže:

**» zakazivanje ročišta za diobu stečajne mase u svrhu donošenja rješenja o diobi
sukladno čl. 248.st.1. SZ.**

Nakon održanog ročišta za diobu stečajne mase, stečajni upravitelj poduzet će radnje provedbe diobe sukladno donesenoj odluci i sačiniti ZAVRŠNI RAČUN povodom kojeg će se sukladno čl. 283.SZ zakazati ZAVRŠNO ROČIŠTE radi zaključenja stečajnog postupka.

* * *

Za GASTRAL NATURA d.o.o. u stečaju:
Tea Gatternig, stečajni upravitelj

Prilog: ✓ Račun za unovčenu nekretninu od 18.01.2022.
✓ Aktualni z.k. izvadak