

STEČAJNI UPRAVITELJ
KREŠIMIR TOMAC
TOME BAKAČA 35
35000 SLAVONSKI BROD

PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA
- kojim se predlaže način diobe kupovnine sukladno Zaključku St-953/2013-435 –

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Osijeku, Stalna služba u Slavonskom Brodu
Poslovni broj spisa: St-953/2013
Dužnik: BRACO d.o.o. u stečaju, Požega, Osječka 62, OIB: 04819551934

Zaključkom stečajnog suda St-953/2013-491 od 15.06.2021. određeno je ročište radi diobe kupovnine nekretnine 3. Suvlasnički dio: 2777/10000, etažno vlasništvo (E-1) 1. poslovni prostor Trgovina koji se nalazi u prizemlju građevine, ulaz direktno s ulice, ukupne korisne površine 66,31 m², koji se sastoji od uslužno – prodajnog prostora, površine 41,78 m², skladišta površine 9,59 m², skladišta površine 6,39 m², spremišta površine 6,48 m² i wc – a površine 2,17 m², s kojim je neodvojivo povezano suvlasništvo na k.č. br. 298/2 gradsko područje 220 m², tj. zgrada mješovite uporabe 129 m², izgrađeno zemljište 37 m², dvorište 54m², koje nekretnine su upisane u zemljišno knjižnom ulošku broj 1261 k.o. Požega, za dan 1.7.2021. u 13:00 sati.

Nekretnina je unovčena za ukupan iznos od 89.523,85 kn.

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	k.č.br. 7965/2 - dvorište, oranica i kuća u površini od 1066 m2 i to dvorište od 427 m2, oranica od 532 m2 i kuća od 107 m2, koja je upisana u zk. ulošku broj 11887 k.o. Zadar , ostvarena kupovina.	2.083.750,00 kn
2	Kč.br.3411/13, zk.ul.br. 7501, k.o. Požega, stan 1. u prizemlju, dio 3331/10000, ostvarena kupovina.	191.574,00 kn
3	Kč.br.3411/13, zk.ul.br. 7501, k.o. Požega, stan 2. na prvom katu, dio 3338/10000, ostvarena kupovina.	200.194,50 kn
4	Kč.br. 4640/2 - oranica površine 498 m2, upisana u zk.ul.br 1056 k.o. Požega, ostvarena kupovina.	41.085,00 kn
5	k.č.br. 467/2 - poslovna zgrada industrijsko dvorište ukupne površine 2054 m2, upisana u zk.ul.br. 6374 k.o. Požega, ostvarena kupovina.	1.000.000,00 kn
6	k.č.br. 288 - livada i parkiralište s 2603 m2 i k.č.br. 289 voćnjak s 2589 m2, upisane u zk.ul.br. 263 k.o. Nurkovac, ostvarena kupovina.	112.440,00 kn
7	Nekretnina 6. suvlasnički udio 3264/1000 – Etažno vlasništvo (E-4) stan 3. u potkrovlju građevine s 77,95 m2, k.č.br. 298/2 - Gradsko područje 220 m2, zgrada mješovite uporabe 129 m2, izgrađeno zemljište 37 m2, dvorište 54 m2, zk.ul.br. 1261 k.o. Požega, ostvarena kupovina.	190.080,00 kn
8	Nekretnine upisane u k.č.br 4997/4 Oranica od 513 m2, zk.ul.br. 7031 k.o. Požega, ostvarena kupovina.	37.993,75 kn
9	Nekretnina 3. suvlasnički dio: 2777/10000, Etažno vlasništvo (E-1) 1 poslovni prostor Trgovina, koji se nalazi u prizemlju građevine, ulaz direktno s ulice, ukupne korisne površine 66,31 m2, koji se sastoji od uslužno-prodajnog prostora, površine 41,68 m2, skladišta površine 9,59 m2, skladišta površine 6,39 m2, spremišta površine 6,48 m2 i WC-a površine 2,17 m2 s kojim je neodvojivo povezano suvlasništvo na k.č.br. 298/2 Gradsko područje 220 m2, tj. Zgrada mješovite uporabe 129 m2, izgrađeno zemljište 37 m2, dvorište 54 m2, koje nekretnine su upisane u zk.ul.br.1261 k.o. Požega, ostvarena kupovina.	89.523,85 kn
10	Nekretnina upisana u zk.ul.br. 2233 k.o. Pleternica k.č.br. 1417/2 - kuća i dvorište s 388 m2, ostvarena kupovina	198.000,00 kn
11	Nekretnina upisana kao k.č.br.3411/13, zk.ul.br. 7501, k.o. Požega, stan 3. u potkrovlju, dio 3411/10000, ostvarena kupovina	282.321,00 kn
12	Nekretnine upisane u k.č.br. 3825/3 oranica Varelovac, od 4035 m2 upisane u zk ulošku 7474 k.o. Požega, ostvarena kupovina	9.001,00 kn

UKUPNO NEKRETNINE 4.435.963,10 kn

2. Potraživanja i prava		
1	Prava s osnove zakupnine i naplata potraživanja nastalih prije otvaranja stečajnog postupka	105.000,00 kn
2	Naplata potraživanja u odnosu na Ivanku Dodiković	540.229,23 kn

UKUPNO POTRAŽIVANJA I PRAVA 645.229,23 kn

3. Pokretnine		
1	Očekivana ukupna cijena pokretnina	200.000,00 kn

UKUPNO POKRETNINE 200.000,00 kn

SVEUKUPNO (1+2+3) 5.281.192,33 kn

Ukupna vrijednost imovine stečajnog dužnika, odnosno ukupna očekivana vrijednost stečajne mase, iznosi 5.28.192,33 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	5.000.000,00 kn	3.999.999,99 kn	7	280.000,00 kn
5.000.000,01 kn	5.281.192,33 kn	281.192,32 kn	6	16.871,54 kn
Ukupna vrijednost nagrade (bruto)				396.871,54 kn

Kupoprodajna cijena nekretnine za koju se predlaže dioba iznosi 89.523,85 kn.

Postotak ostvarene kupoprodajne cijene (89.523,85 kn) u odnosu na ukupnu vrijednost imovine (5.281.192,33 kn) iznosi 1,70 %, u kojem će se iznosu obračunati razmjerni dio ukupne nagrade kao dio stvarnog troška unovčenja predmeta razlučnog prava sukladno čl. 254. st. 3. Stečajnog zakona. Razmjerni dio nagrade 1,70 % od 396.871,54 kn iznosi 6.746,82 kn (bruto), što uz dodatak dodatnog troška za zdravstveno - iznos ukupnog troška iznosi 7.252,83 kn.

Trošak PDV-a za stečajnu masu nije nastupio, sukladno odredbama Zakona o PDV-u i Pravilnika o PDV-u. Daljni troškovi unovčenja se ne traže.

Stečajni upravitelj, slijedom svega gore navedenoga, predlaže izvršiti diobu kupovnine nekretnine način da se:

- 1. u korist stečajne mase odvoji iznos od ukupno 7.252,83 kn, s osnove troška unovčenja iz čl. 254. st. 3. Stečajnog zakona – razmjernog dijela nagrade stečajnom upravitelju.**
- 2. ostatkom kupovnine od 82.271,02 kn namiriti različite vjerovnike prema redoslijedu namirenja.**

U Slavonskom Brodu, 24.6.2021.

Stečajni upravitelj