

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-953/2013-435 od 04.09.2020. određeno je ročište radi diobe kupovnine nekretnine - 7 suvlasnički dio: 3331/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) posebni dio građevine sagrađene na kč.br. 3411/13 koji se sastoji od stana 3 koji se nalazi u potkrovlju građevine ukupne korisne površine od 66,04 m<sup>2</sup> koji se sastoji od hodnika od 6,41 m<sup>2</sup>, kupaonice od 5,22 m<sup>2</sup>, dnevnog boravka, kuhinje i trpezarije od 27,66 m<sup>2</sup>, ostave od 1,92 m<sup>2</sup>, sobe od 11,30 m<sup>2</sup>, sobe od 12,42 m<sup>2</sup> i balkona od 1,11 m<sup>2</sup> (4,44x0,25) s kojim suvlasničkim udiom je neodvojivo povezano suvlasništvo na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade i zemljišta i to nekretnine označene kao kč.br. 3411/13 Josipa Andrića od 861 m<sup>2</sup> koji se sastoji od dvorišta od 769 m<sup>2</sup> i stambene zgrade broj 1A od 92 m<sup>2</sup> koje nekretnine su upisane u zk. ul. 7501 k.o. Požega, za dan 23.9.2020. s početkom u 08:30 sati.

Nekretnina je unovčena za ukupan iznos od 282.321,00 kn, sukladno Rješenju o dosudi St-953/2013-431 od 26.8.2020.

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 kupovna.  | 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 kupovna.   | 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 kupovna.   | 200.194,50 kn   |
| 4             | Kč.br. 4640/2 - oranica površine 498 m2, upisana u zk.ul.br 1056 k.o. Požega, ostvarena kupovna.  | 41.085,00 kn    |
| 5             | kč.br. 467/2 - poslovna zgrada industrijsko dvorište ukupne površine 2054 m2, upisana u zk.ul.br. 6374 k.o. Požega, ostvarena kupovna.  | 1.000.000,00 kn |
| 6             | kč.br. 288 - livada i parkiralište s 2603 m2 i kč.br. 289 voćnjak s 2589 m2, upisane u zk.ul.br. 263 k.o. Nurkovac, ostvarena kupovna.  | 112.440,00 kn   |
| 7             | Nekretnina 6. suvlasnički udio 3264/1000 – Etažno vlasništvo (E-4) stan 3. u potkrovlju građevine s 77,95 m2, kč.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 kupovna.  | 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 kupovna.  | 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 kč.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 kupovna. | 89.523,85 kn    |
| 10            | Nekretnina upisana u zk.ul.br. 2233 k.o. Pleternica kč.br. 1417/2 - kuća i dvorište s 388 m2, procijenjena vrijednost   | 396.000,00 kn   |
| 11            | Nekretnina upisana kao kč.br.3411/13, zk.ul.br. 7501, k.o. Požega, stan 3. u potkrovlju, dio 3411/10000, ostvarena kupovna  | 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, procijenjena vrijednost   | 9.001,00 kn     |

**UKUPNO NEKRETNINE** 4.633.963,10 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)** 5.479.192,33 kn

Ukupna vrijednost imovine stečajnog dužnika, odnosno ukupna očekivana vrijednost stečajne mase, iznosi 5.479.192,33 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                   | 5.479.192,33 kn | 479.192,32 kn                     | 6                         | 28.751,54 kn  |
| Ukupna vrijednost nagrade (bruto) |                 |                                   |                           | 408.751,54 kn |

Kupoprodajna cijena nekretnine za koju se predlaže dioba iznosi 282.321,00 kn.

Predmetni je iznos bruto iznos, obzirom je riječ o stanu koji do sada nikada nije bio korišten, slijedom čega je riječ o transakciji oporezivoj PDV-om 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. Posebno se napominje da je stečajni upravitelj mailom od 8.9.2020. od Porezne uprave zatražio očitovanje vezano uz oporezivanje ove nekretnine, obzirom je riječ o nekretnini – stanu koji je nov i nekoršten unutar zgrade u kojoj su stanovi koji su kupljeni 2017., te da je Porezna uprava mailom od 9.9.2020. dostavila mišljenje da je i konkretna transakcija oporeziva PDV-om.

Obzirom na činjenicu da je transakcija oporeziva PDV-om kojega je obračunati i platiti dužan stečajni dužnik kao trošak unovčenja potražuje se iznos PDV-a od 56.464,20 kn (neto cijena nekretnine 225.856,80 kn + PDV od 56.464,20 kn = 282.321,00 kn)

DOKAZ: scan maila od 8.9.2020. i 9.9.2020.

Postotak ostvarene kupoprodajne cijene (282.321,00 kn) u odnosu na ukupnu vrijednost imovine (5.479.192,33 kn) iznosi 5,15%, 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 5,15 % od 408.751,54 kn iznosi 21.050,70 kn (bruto), što uz dodatak dodatnog troška za zdravstveno - iznos ukupnog troška iznosi 24.524,07 kn.

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

Kao trošak unovčenja predlaže se priznati i očekivani i izgledni trošak stečajnog upravitelja pristupa osobnim automobilom radi primopredaje nekretnine Slavonski Brod – Požega – Slavonski Brod (koji se trošak obračunava 108 km x 2 kn/km = 216,00 kn neto, odnosno ukupan trošak 314,55 kn)

DOKAZ: obračun bruto 2 troška za nalog – trošak prijevoza

Stečajni upravitelj, slijedom svega gore navedenoga, predlaže izvršiti diobu kupovnine nekretnine - 7 suvlasnički dio: 3331/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) posebni dio građevine sagrađene na kč.br. 3411/13 koji se sastoji od stana 3 koji se nalazi u potkrovlju građevine ukupne korisne površine od 66,04 m<sup>2</sup> koji se sastoji od hodnika od 6,41 m<sup>2</sup>, kupaonice od 5,22 m<sup>2</sup>, dnevnog boravka, kuhinje i trpezarije od 27,66 m<sup>2</sup>, ostave od 1,92 m<sup>2</sup>, sobe od 11,30 m<sup>2</sup>, sobe od 12,42 m<sup>2</sup> i balkona od 1,11 m<sup>2</sup> (4,44x0,25) s kojim suvlasničkim udiom je neodvojivo povezano suvlasništvo na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade i zemljišta i to nekretnine označene kao kč.br. 3411/13 Josipa Andrića od 861 m<sup>2</sup> koji se sastoji od dvorišta od 769 m<sup>2</sup> i stambene zgrade broj 1A od 92 m<sup>2</sup> koje nekretnine su upisane u zk. ul. 7501 k.o. Požega na način da se:

1. u korist stečajne mase odvoji iznos od ukupno 81.302,82 kn, s osnove troška unovčenja iz čl. 254. st. 3. Stečajnog zakona, specificirano kako slijedi:

| 2. Trošak unovčenja čl. 354. st. 3. SZ |  |                     |
|--|--|---------------------|
| r.br.                                  | Opis Stavke  | Iznos               |
| 1                                      | Razmjerni dio nagrade (ukupan trošak)                                | 24.524,07 kn        |
| 2                                      | Trošak pristupa u Požegu radi primopredaje nekretnine, ukupan trošak | 314,55 kn           |
| 3                                      | Iznos PDV-a na osnovicu od 225.856,80 kn                             | 56.464,20 kn        |
|  | <b>UKUPNO</b>  | <b>81.302,82 kn</b> |

2. ostatkom kupovnine od 201.018,18 kn namiriti različne vjerovnike prema redoslijedu namirenja.

U Slavonskom Brodu, 10.9.2020.

Stečajni upravitelj