

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
ZAGREBAČKA 2
31000 OSIJEK

Naš broj: 695

Pravna stvar: St-294/12

Stečajni dužnik: SLAVONIJA TEKSTIL D.D. ZA TRGOVINU - U STEČAJU

OIB: 31597274996

Ulica jablanova 43, Osijek

zastupan po stečajnom upravitelju Tihomiru Zecu, K. A. Stepinca 4, Osijek

PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA

- dioba kupovnine 18. etaža

Stečajni upravitelj ovim putem dostavlja Obračun troškova za nekretnine upisane u zk.ul.br. 17927, k.o. Osijek, k.č.br. 5425/6 Kuća, upravna zgrada i trafostanica, Županijska ul. br. 21. i to 18. ETAŽA 177/10000 Prostorije "F" u diobnom nacrtu označene ljubičastom bojom, sastoje se iz kotlovnice broj 2 sa 58,23 m², spremišta br. 10 sa 4,88 m², spremišta br. 11 sa 9,57 m², spremišta br. 12 sa 5,00 m², spremišta br. 13 sa 3,87 m², pretprostora br. 18 sa 1,15 m², wc br. 19 sa 1,59 m², kancelarije br. 26 sa 13,99 m², kancelarije br. 27 sa 14,04 m², trafostanice br. 28 sa 16,07 m², ukupne površine od 128,39 m², koja nekretnina je dosuđena ponuditelju REZON d.o.o. za iznos od **250.747,69 kn**.

Položene jamčevine ponuditelja TEHNO-ELEKTRO d.o.o., Augusta Cesarca 3, Đakovo, OIB: 11657560751 i Rezon d.o.o. Darda, I. Gundulića 7, OIB: 18034029617 koji nisu platili kupoprodajne cijene u roku, zadržane su sudskom depozitu te je sud svojim rješenjima odredio kako će se iste koristiti za podmirenje razlike u kupoprodajnoj cijeni između prodaje i za troškove eventualne nove prodaje.

Predlažem iz zadržanog iznosa jamčevine od 50.149,54 kn namiriti troškove prodaje i ostale stvarne troškove koji su teretili tu nekretninu. S obzirom kako ukupan iznos stvarnih troškova iznosi 51.842,66 kn, predlažem iznos od 50.149,54 kn namiriti iz zadržane jamčevine a razlučnog vjerovnika obvezati na naknadu preostalog iznosa troškova od 1.693,12 kn, kako je to niže obrazloženo.

Budući da su unovčene nekretnine opterećene razlučnim pravom vjerovnika H-ABDUKO D.O.O., OIB: 13667298928, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6-A, stečajni upravitelj predlaže stečajnom sudu diobu kupovnine u iznosu od **250.747,69 kn** izvršiti na sljedeći način:

1. **Izdvojiti u stečajnu masu iznos od 11.494,69 kn** na ime troškova unovčenja (čl. 254. st. 3. Stečajnog zakona Narodne novine br. 71/15. 104/17), koji iznos pojedinačno čine:
 - **iznos od 5.879,04 kn** na ime alikvotnog dijela (1,28 %) nagrade stečajnom upravitelju,

- iznos od 5.615,65 kn na ime stvarnih troškova vezanih uz predmetne nekretnine te navedeni iznos na ime troškova unovčenja uplatiti na račun stečajnog dužnika.
2. iz preostalog dijela kupovnine u iznosu od 239.253,00 kn namiriti tražbinu razlučnog vjerovnika H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6-A.

Obrazloženje

Ad. 1. Troškovi unovčenja

Ad. 1.2. Nagrada stečajnom upravitelju

U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka u cijelosti je unovčena stečajna masa i to u ukupnom iznosu od **19.544.292,79 kn**, kako je to pobliže predloženo u donjoj tablici.

Tablica 1. Unovčena stečajna masa dužnika

	Ostvareno unovčenje stečajne mase	%	datum unovčenja
DUGOTRAJNA IMOVINA	19.544.292,79	100,00%	
MATERIJALNA IMOVINA	19.544.292,79	100,00%	
Zemljište i građevinski objekti	19.544.292,79	100,00%	
k.o. Osijek, zk. Ul. 17810, kč. Br. 9549/3, 9549/10, 9549/11, 9549/12, 9549/13, 9549/14, 9549/16, 9549/17	2.322.300,12	11,88%	17.6.2014
k.o. Osijek, zk. Ul. 2259, kč. Br. 9549/1, 9545/15	2.131.346,40	10,91%	17.6.2014
k.o. Osijek, zk. Ul. 17883, kč. Br. 5425/41, 5425/42, 5425/43	30.000,00	0,15%	5.11.2014
k.o. Osijek, zk. Ul. 19057, kč. Br. 9538/1	2.834.000,00	14,50%	5.11.2014
k.o. Osijek, zk. Ul. 17927, kč. Br. 5425/6-poduložak 2-2 etaža	306.500,00	1,57%	5.11.2014
k.o. Osijek, zk. Ul. 17927, kč. Br. 5425/6-poduložak 7-7 etaža	54.450,00	0,28%	5.11.2014
k.o. Osijek, zk. Ul. 17927, kč. Br. 5425/6-poduložak 15-15 etaža	191.220,00	0,98%	5.11.2014
k.o. Osijek, zk. Ul. 17927, kč. Br. 5425/6-poduložak 23-23 etaža	4.595.600,00	23,51%	5.11.2014
k.o. Osijek, zk. Ul. 17927, kč. Br. 5425/6-poduložak 24-24 etaža	131.600,00	0,67%	5.11.2014
k.o. Osijek, zk. Ul. 14589, kč. Br. 5425/8 - etaža 8	555.717,87	2,84%	2.9.2016.
k.o. Osijek, zk. Ul. 14589, kč. Br. 5425/8 - etaža 9	528.787,44	2,71%	2.9.2016.
k.o. Osijek, zk. Ul. 17927, kč. Br. 5425/6-poduložak 16-16 etaža	605.000,00	3,10%	10.7.2018.
k.o. Osijek, zk. Ul. 17927, kč. Br. 5425/6-poduložak 17-17 etaža	362.000,00	1,85%	10.7.2018.
k.o. Osijek, zk. Ul. 17927, kč. Br. 5425/6-poduložak 18-18 etaža	250.747,69	1,28%	27.2.2019.
k.o. Osijek, zk. Ul. 17927, kč. Br. 5425/6-poduložak 21-21 etaža	2.515.023,27	12,87%	7.7.2017
k.o. Osijek, zk. Ul. 17927, kč. Br. 5425/6-poduložak 22-22 etaža	2.130.000,00	10,90%	29.11.2017
KRA TKOTRAJNA IMOVINA	0	0,00%	
POTRAŽIVANJA	0	0,00%	
UKUPNO	19.544.292,79	100,00%	

Od ukupno unovčene stečajne mase u iznosu od **19.544.292,79 kn**, do stupanja na snagu Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (Narodne

novine 105/15) unovčen je ukupan iznos **12.597.016,52 kn**, što predstavlja 63,26 % ukupne stečajne mase dok je nakon stupanja na snagu cit. Uredbe unovčena stečajna masa u ukupnom iznosu od **6.947.276,27 kn**, što čini 36,74 % ukupne stečajne mase, kako je to pobliže predloženo u donjoj tablici.

Tablica 2. Prikaz unovčenja do 10. 10. 2015. i nakon 10. 10. 2015.

Stavka	Iznos unovčenja	Udio unovčenja
Unovčeno po staroj uredbi	12.597.016,52	64,45%
Unovčeno po novoj uredbi	6.947.276,27	35,55%
UKUPNO	19.544.292,79	100,00%

Unovčena stečajne mase do stupanja na snagu Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (Narodne novine 105/15)

Za unovčenu stečajnu masu u ukupnom iznosu od 19.544.292,79 kn uz primjenu postotka od 5% sukladno članku 4. st. 1. cit. Uredbe, a u vezi s čl. 16. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (Narodne novine 105/15) proizlazi kako bi stečajnom upravitelju pripadala nagrada u neto iznosu od 319.145,45 kn, a budući da je 63,26 % stečajne mase unovčeno do stupanja na snagu Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (Narodne novine 105/15), stečajnom upravitelju bi trebalo pripasti neto iznos od **201.891,41 kn**. Preračunata u bruto iznos ova nagrada bi iznosila 351.727,20 kn (obračun je izvršen sukladno propisima koji su važili u 2015. godini za isplatu drugog dohotka) bez dodatnog doprinosa za zdravstveno osiguranje.

Tablica 3. Projekcija obračuna nagrade stečajnog upravitelja prema Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (Narodne novine 189/03)

Vrijednost unovčene stečajne mase u kunama	Nagrada u %	Iznos nagrade (neto)
3.000.000,00	5,00%	150.000,00
16.544.292,79	1%	165.442,93
UKUPNO (neto)		315.442,93

Unovčena stečajne mase nakon stupanja na snagu Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (Narodne novine 105/15).

Temeljem odredbe članka 94. Stečajnog zakona (Narodne novine 71/15) i odredbi članaka 7., 15. i 16. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (Narodne novine 105/15) bruto nagrada stečajnog upravitelja prema vrijednosti unovčene stečajne mase u ukupnom iznosu od 19.914.545,10 kn bi trebala biti određena u

maksimalnom iznosu od iznosu od 630.000,00 kn. Imajući u vidu da stečajna masa koja je unovčena nakon stupanja na snagu Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (Narodne novine 105/15) predstavlja 36,74 % ukupno unovčene stečajne mase, to bi stečajnom upravitelju trebala pripasti bruto nagrada u iznosu od **231.491,25 kn**, u koji iznos su uključeni svi pripadajući doprinosi za mirovinsko osiguranje, porezi i prirezi na porez te neto primitak bez doprinosa za zdravstveno osiguranje. Kada se na navedeni iznos pridoda 7,5 % doprinosa za zdravstvo dobije se ukupan iznos nagrade od 248.853,09 kn.

Tablica 3. Projekcija Obračun nagrade stečajnog upravitelja prema Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrada stečajnim upraviteljima (Narodne novine br. 105/15)

Vrijednost unovčene stečajne mase u kunama				Nagrada u %	Osnovica za obračun	Iznos nagrade (bruto)
		do	100.000,00	16	100.000,00	16.000,00
na razliku od	100.000,01	do	300.000,00	12	199.999,99	24.000,00
na razliku od	300.000,01	do	500.000,00	10	199.999,99	20.000,00
na razliku od	500.000,01	do	1.000.000,00	8	499.999,99	40.000,00
na razliku od	1.000.000,01	do	5.000.000,00	7	3.999.999,99	280.000,00
na razliku od	5.000.000,01	do	10.000.000,00	6	4.999.999,99	250.000,00
na razliku od	10.000.000,01	do	12.000.000,00	5	1.999.999,99	0,00
na razliku iznad	12.000.000,01			1	7.544.292,85	
Ukupno unovčena stečajna masa					19.544.292,79	630.000,00
Ukupna bruto2 nagrada						630.000,00
						677.250,00

Dakle, ukupna nagrada stečajnom upravitelju iznosila bi 583.218,45 kn, a s obzirom da predmetna nekretnina sudjeluje u stečajnoj masi u udjelu od 1,28 %, troškovi koji se odnose na alikvotni dio nagrade stečajnom upravitelju iznosi u brutu 18.186,64 kn, uvećano za doprinos za zdravstveno osiguranje, a kako je to prikazano niže u tablici.

Stavka	Iznos unovčenja	Udio unovčenja	Nagrada	Alikvotni dio 1,28 %	Ukupno koštanje nagrade
Unovčeno po staroj uredbi	12.597.016,52	64,45%	203.314,58	2.602,43	2.797,61
Unovčeno po novoj uredbi	6.947.276,27	35,55%	223.941,80	2.866,45	3.081,43
UKUPNO	19.544.292,79	100,00%	427.256,38	5.468,88	5.879,04

2.2. Stvarni troškovi u vezi predmetnih nekretnina i pokretnina

2.1. Troškovi objave oglasa o prodaji

Prodaja predmetne nekretnine usmenom javnom dražbom na Trgovačkom sudu u Osijeku bila je oglašavana u Glasu Slavonije i Večernjem listu, a pored ove nekretnine predmetom oglasa bile su i druge nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, kako je to prikazano niže u tablici., slijedom čega razmjerni dio troška oglasa koji se odnosi na predmetnu nekretninu - 17. etažu iznosi 4.964,06 kn.

Račun br.	Iznos	Broj nekretnina koje su bile predmetom oglasa	x 1
3310 01 1	2.750,00	7	392,85
4060 01 1	2.750,00	5	550,00
110 01 1	2.750,00	5	550,00
844 01 1	2.750,00	5	550,00
4284 VL 1	818,75	5	163,75
5667 VL 1	818,75	5	164,75
12334-VL 1	818,75	4	204,68
8776VL 1	818,75	4	204,68
10637-VL-1	818,75	3	272,92
12334-VL-1	818,75	3	272,92
674-VL-1	818,75	3	272,92
2434-VL-1	818,75	3	272,92
3849-VL-1	818,75	3	272,92
Oglas siječanj 2019	818,75	1	818,75
UKUPNO			4.964,06

2.2. Režijski troškovi

Predmetna nekretnina, 18. etaža nikada nije bila u zakupu budući da ista stvarno predstavlja kotlovnicu, spremište i trafostanice slijedom čega nije bilo zainteresiranih zakupaca.

Nekretnina ima površinu od 128,39 m², a od režijskih troškova, tijekom cijelog perioda (od otvaranja stečaja 20. rujna 2012. do pravomoćnosti rješenja o dosudi) plaćala se komunalna naknada prema površini u iznosu od 3.25164 kn po m² te naknada za uređenje voda 1,05 kn po m².

Komunalna naknada 3.25164 kn po m² x 128,39 m² = 417,48 kn x 81 mjesec = 33.815,88 kn

Naknada za uređenje voda 1.05 kn po m² x 128,39 m² = 134,80 kn x 81 mjesec = 10.918,80 kn

Računi za pričuvu od 10/2018 do 06/2019 = 674,05 x 9 = 6.066,45 kn

Ukupno režijski troškovi	= 44.734,68 kn
Ukupno oglasi	= 4.964,06 kn
Ukupno pričuva	= 6.066,45 kn
Ukupno	= 55.765,19 kn

Predlažem iz zadržanih jamčevina u iznosu od 50.149,54 kn namiriti troškove prodaje i ostale stvarne troškove koji su teretili tu nekretninu, a razlučnog vjerovnika obvezati na naknadu preostalog iznosa troškova od 5.615,65 kn kako je to niže obrazloženo.

Ad. 3. Namirenje razlučnog vjerovnika

Predmetna nekretnina opterećena je razlučnim pravom vjerovnika H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6-A na temelju ugovora o kreditu sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 22.02.2010. broj OV-3913/10 u iznosu 10.000.000,00 KN, na temelju ugovora o kreditu broj 714-51006851 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 22.03.2010. broj OV- 7868/2010 za zajamsku glavicu u iznosu od 2.581.000,00 EUR-a kao i na temelju sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama uz Ugovor o dugoročnom deviznom kreditu broj: 90001084/03 od 07.01.2011. br. Ov-1089/11 u iznosu od 475.000,00 CHF kunske protuvrijednosti.

Slijedom toga, predlaže se iz preostalog dijela kupovnine namiriti tražbinu razlučnog vjerovnika H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6-A.

U Osijeku 03/07/2019/ godine

Tihomir Zec, stečajni upravitelj