

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
ZAGREBAČKA 2
31000 OSIJEK

Naš broj: 1339

Pravna stvar: St-212/2015

Stečajni dužnik: RAZVITAK D.D. U STEČAJU

OIB: 45701922979

Štefanikova 28, Ilok

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

O B R A Č U N T R O Š K O V A

Rješenjem naslovnog suda br. St-212/15-117 kupcu ARMAGOR ESTATE d.o.o. Zagreb, Savska cesta 106, OIB 35067013886, dosuđene su nekretnine stečajnog dužnika RAZVITAK d.d. za proizvodnju i promet, građevinske materijale, u stečaju, Ilok, Štefanikova 28, MBS 030037436, OIB 45701922979 i to nekretnine upisane u zk. ul. 9351 k.o. Vukovar k.č.br. 5209 u naravi pet zgrada, tvornica, dvor "iskop zemlje" površine 21027 m² za kupovninu u iznosu od 90.001,00 kn.

Budući da su sve unovčene nekretnine opterećene razlučnim pravom vjerovnika BANCO POPOLARE CROATIA D. D. , OIB: 51129133900 (sada OTP BANKA d.d., OIB: 52508873833, Split, Domovinskog rata 61) i PLINARA ISTOČNE SLAVONIJE D.O.O., OIB: 16423775522, VINKOVCI, OHRIDSKA 17, stečajni upravitelj stoga predlaže stečajnom sucu iz ostvarene kupovnine nekretnina u iznosu od 90.001,00 kn diobu kupovnine izvršiti na sljedeći način:

1. **Izdvojiti u stečajnu masu iznos od 90.001,00 kn** na ime troškova unovčenja (čl. 254. st. 3. Stečajnog zakona Narodne novine br. 71/15. 104/17), koji iznos pojedinačno čine:
 - **iznos od 7.785,91 kn** na ime alikvotnog dijela (3,17%) nagrade stečajnom upravitelju
 - **iznos od 82.215,09 kn** na ime stvarnih troškova vezanih uz predmetne nekretnine te navedeni iznos na ime troškova unovčenja uplatiti na račun stečajnog dužnika.
2. Budući da kupovнина nije dostatna za namirenje stvarnih troškova koji su teretili predmetnu nekretninu, nema novčanih sredstava za namirenje tražbine razlučnog vjerovnika OTP banka d.d., OIB: 52508873833, Split (Grad Split), Domovinskog rata 61 (ranije BANCO POPOLARE CROATIA d.d.)

Obrazloženje

Ad. 1. Troškovi unovčenja

Troškove unovčenja čine alikvotni dio nagrade stečajnom upravitelju i stvarni troškovi vezani uz predmetne nekretnine.

1.1. Nagrada stečajnom upravitelju

U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka u cijelosti je unovčena stečajna masa i to u ukupnom iznosu od **2.835.381,47 kn**, kako je to pobliže predloženo u donjoj tablici.

Ukupno unovčena stečajna masa:

Tablica 1.

Stavka	Ostvareno unovčenje stečajne mase	%
Zemljište i građevinski objekti	1.971.003,00	69,51%
zk.ul.br. 9351 k.o. Vukovar i to kč.br. 5209 u naravi 5 zgrada, tvornica, dvor "iskop zemlje" površine 21027 m2.	90.001,00	3,17%
zk.ul.br. 1638 k.o. Ilok kč.br. 2219 u naravi hala broj 28, poslovna zgrada broj 28, pomoćna zgrada i dvorište Ulica Milana Štefanika 28, ukupne površine 53711 m2. zk.ul.br./ podul. 3469, 4376, 4908, 4898, 2224., k.č.br. 2194/1, 2194/2, 2195, 2196/1, 2196/2, 2197, 2186/3, 2188, 2189, 2192, 2193, 2198/1, 2198/2, 2199, 1308/1, 1308/3, 1308/4, 2200/1, 2200/2, 2202/1, 2202/2, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213/1, 2213/2, 2213/3, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218/1, 2218/2, 2220	1.880.001,00	66,31%
zk.ul.br. 482 k.o. Ilok kč.br. 2221 u naravi kuća, dvorište i oranica Ribnjak površine 1037 m2.	1.001,00	0,04%
Pokretnine	634.629,29	22,38%
Primarna prerada - razlučno - Troostwijk	25.399,60	0,90%
Primarna prerada - razlučno - Ugovor Lereco	7.409,91	0,26%
Primarna prerada - razlučno - Ugovor I-Crni	3.441,36	0,12%
Odležavalište gline - razlučno - Troostwijk	4.985,96	0,18%
Odležavalište gline - razlučno - Ugovor I-Crni	16.259,69	0,57%
Oblikovanje proizvoda - razlučno - Troostwijk	8.208,47	0,29%
Oblikovanje proizvoda - razlučno - Ugovor I-Crni	5.632,26	0,20%
Sušenje oblikovanih proizvoda - razlučno - Troostwijk	35.710,49	1,26%
Pretovar suhe robe na vagone tunelske peći - Ugovor Lereco	3.704,95	0,13%
Pretovar suhe robe na vagone tunelske peći i I Slaganje i pakiranje gotovih proizvoda - razlučno - Ugovor BMB Group d.o.o.	356.776,20	12,58%
Pečenje proizvoda u tunelskoj peći - razlučno - Troostwijk	38.272,49	1,35%
Pečenje proizvoda u tunelskoj peći - bez razlučnog - Troostwijk	69.220,03	2,44%
Ostali strojevi uređaji i oprema - bez razlučnog - Troostwijk	6.560,46	0,23%
Ostali strojevi uređaji i oprema - bez razlučnog - Ugovor I-Crni	20.495,42	0,72%
Ostali strojevi uređaji i oprema - bez razlučnog	32.552,00	1,15%
Potraživanja	229.749,18	8,10%
Zakupnine	150.939,37	5,32%
Naknada za prodaju struje - Esseker	14.577,22	0,51%
Naplata starih potraživanja	64.232,59	2,27%
UKUPNO	2.835.381,47	100,00%

Kako je stečajna masa unovčena u ukupnom iznosu od 2.835.381,47 kn, to sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (Narodne novine 105/15) stečajnom upravitelju pripada nagrada u iznosu od 228.476,70 kn bruto, što uvećano za doprinos za zdravstveno osiguranje od 7,5% ukupno predstavlja sumu od 245.612,45 kn.

Slijedom navedenog, stečajni sud donio je Rješenje o nagradi stečajnom upravitelju posl. br. 5 St-212/15-137 dana 10. 9. 2019. godine koje je isti dan objavljeno na e – oglasna ploča sudova.

Tablica 2.

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	1.835.381,50	128.476,71
Ukupno unovčena stečajna masa					2.835.381,47	228.476,70
					Doprinos za zdravstvo (7,5%)	17.135,75
					Ukupno (bruto 2)	245.612,45

Budući da predmetne nekretnine čine 3,17 % ukupno unovčene stečajne mase, alikvotni dio nagrade stečajnog upravitelja koji tereti predmetne nekretnine iznosi **7.242,71 kn** što s pripadajućim doprinosom za zdravstveno osiguranje iznosi **7.785,91 kn**.

1.2. Stvarni troškovi

1.2.1. Troškovi koji terete cijelu stečajnu masu

Tablica 3.

Troškovi koji terete cijelu stečajnu masu

Stavka	Iznos (kn)	3,17%
Troškovi računovodstva	67.500,00	2.139,75
Stvarni troškovi stečajnog upravitelja po Rješenju 212/15-105	18.947,46	600,63
Obveze SKDD-a	9.348,23	296,34
Troškovi arhiviranja građe	10.550,00	334,44
UKUPNO	106.345,69	3.371,16

U gornjoj tablici prikazani su stvarni troškovi koji su teretili cijelu stečajnu masu, a kako predmetne nekretnine u ukupno unovčenoj stečajnoj masi čine 3,17 %, to razmjerni dio stvarnih troškova koji su teretili sve nekretnine iznosi ukupno 3.529,66 kn, sve sukladno odredbi čl. 254. Stečajnog zakona.

1.2.2. Troškovi koji terete samo nekretnine u Vukovaru

Niže u tablici prikazani su troškovi koji su teretili samo nekretnine u Vukovaru te ti troškovi u cijelosti terete razlučnog vjerovnika.

Stavka	Iznos (kn)
Trošak čišćenja nekretnine 79.070,88 kn**	79.070,88
Troškovi Financijske agencije (e dražbe i sl.)***	1.500,00
UKUPNO	80.570,88

* Vođenje poslovnih knjiga do promjene stečajnog upravitelja obavljalo je Knjigovodstvo Hrda iz Osijeka s kojim je dogovoreno da odradi završni račun i računovodstvene poslove zaključno s 31. 12. 2016. godine, a od 1. 1. 2017. godine knjigovodstvo je povjereno društvu Raptor d.o.o. iz Osijeka. Naknada za usluge računovodstva knjigovodstvenom servisu Hrda d.o.o. iznosila je ukupno 7.500,00 kn, a od siječnja 2017. godine do srpnja 2019. godine, naknada za poslove računovodstva društvu Raptor d.o.o. iznosila je 62.000,00 kn, odnosno mjesečno 1.600,00 kn + pdv sukladno sklopljenom Ugovoru o obavljanju poslova.

**Usluge čišćenja nekretnine izvršilo je društvo TEŽIŠTE PROJEKT d.o.o. sukladno dogovoru s ranijim stečajnim upraviteljem Vinkom Dukićem. Kako je stečajni upravitelj Vinko Dukić izložio u svom izvješću do 20. 9. 2016. godine, Grad Vukovar, Upravni odjel za komunalno gospodarstvo, graditeljstvo i zaštitu okoliša rješenjem klasa: 363-04/16-01/01, urbroj: 2196/01-7-16-5 od 14.07.2016. godine naložio je Razvitku d.d. u stečaju ukloniti građevinski i drugi komunalni otpad koji se nalazi na k.č. 5209 k.o. Vukovar, u Vukovaru, ulica Sajmište broj 170 te isti otpad predati trgovačkom društvu Komunalac d.o.o. iz Vukovara u roku od 30 dana. Najpovoljniji ponuditelj za izvršavanje usluga bilo je društvo Težište – projekt d.o.o. iz Ivanovca koje je izvršilo usluge čišćenja po cijeni od 63.256,70 kn + pdv. Predmetni račun u cijelosti je plaćen, a trošak čišćenja teretio je isključivo nekretninu u Vukovaru.

***Što se tiče naknade FINE, sukladno *Pravilniku o vrstama i visini naknada za obavljanje poslova provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku*, naknada za provedbu elektroničke javne dražbe za *drugi i svaki sljedeći predmet prodaje ako utvrđena vrijednost prelazi 10.000,00 kuna iznosi 200,00 kn*. U konkretnom slučaju ponovljena je IV. elektronička javna dražba te predmetnu nekretninu tereti naknada za provođenje 4 elektroničke dražbe po cijeni od 200,00 kn i naknada za provođenje IV. elektroničke javne dražbe II. puta po cijeni od 700,00 kn.

Ukupno troškovi prikazani su u Tablici 7.

Nagrada stečajnom upravitelju	7.785,91
Troškovi koji terete cijelu stečajnu masu	3.371,16
Troškovi koji terete samo nekretninu u Vukovaru	80.570,88
UKUPNO	91.727,95

AD. 2. Namirenje razlučnog vjerovnika

Budući da kupovna nije dostatna za namirenje stvarnih troškova koji su teretili predmetnu nekretninu (stvarni troškovi iznosili su 91.727,95 kn, a kupovina iznosi 90.001,00 kn), nema novčanih sredstava za namirenje tražbine razlučnog vjerovnika OTP banka d.d., OIB: 52508873833, Split (Grad Split), Domovinskog rata 61 (ranije BANCO POPOLARE CROATIA d.d.)

U Osijeku 03/10/2019/ godine

Tihomir Zec, stečajni upravitelj