

**Stečajni upravitelj  
Goran Jujnović Lučić  
Strojarska cesta 20, 10000 Zagreb**

Zagreb, 23.12.2021. godine

**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**

**Amruševa 2/II  
10000 Zagreb**

**Posl. br.: St-2745/2018**

**Pravna stvar:**

**Dužnik:** **Naziv: RAAFOURTY d.d. u stečaju**  
**OIB: 17742557834**  
Adresa: Vlačka 79, Zagreb

*koje zastupa Goran Jujnović Lučić, stečajni upravitelj*

**Radi:** Stečajnog postupka;

**Dostaviti:** E-komunikacijom;

**Primjerci:** 2x (dvostruko);

**Prilozi:** Bez priloga;

**OBRAČUN TROŠKOVA**

**utvrđivanja i unovčenja predmeta stečajne mase – nekretnina Vlačka**

---

## I/ **Uvod**

Rješenjem o dosudi od 18.02.2021. godine posl. br. gornji (u daljnjem tekstu: „Rješenje“) kupcu Mirni Martinac s prebivalištem u Zagrebu, Martićeva 31c, OIB: 40200488324, dosuđena je nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika upisana u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, poduložak broj 2095012, zk.ul.br. 12521, Knjiga PU: Grad Zagreb, Stambena zgrada VLAŠKA 78, ZAGREB sagrađena na dest. br.2385I|-,po novoj izmjeri-des t.br. 6213 k.o. CENTAR, povezano s pravom vlasništva stana br.3 na IV (četvrtom) katu koji se sastoji od četiri sobe, kuhinje, blagovaone, izbe, dvije kupaonice, nužnika, predsoblja, degažmana i lođe u površini od 121.49 čm, zajedno s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine te garaže br.2. površine 14,45m2, koja se nalazi u podrumu Stambene zgrade VLAŠKA 78, ZAGREB sagrađene na čest. br. 2385/1, po novoj izmjeri čest. br. 6213 k.o. CENTAR, zajedno sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine u vlasništvu dužnika na adresi Vlaška 78 u Zagrebu (u daljnjem tekstu: „Nekretnina“) za iznos kupovnine od 1.665.000,00 HRK.

Na Nekretnini je upisano založno (razlučno) pravo u korist razlučnih vjerovnika:

1. AGRAM BANKA d.d., Ulica grada Vukovara 74, Zagreb, OIB: 70663193635, u iznosu od 1.400.000,00 EUR;
2. SLATINSKA BANKA d.d., Vladimira Nazora 2, Slatina, OIB: 42252496579, u iznosu od 4.975.000,00 HRK
3. SLATINSKA BANKA d.d., Vladimira Nazora 2, Slatina, OIB: 42252496579, u iznosu od 430.000,00 HRK
4. HRVATSKA AGENCIJA ZA MALO GOSPODARSTVO, INOVACIJE I INVESTICIJE, Ksaver 208, Zagreb, OIB: 25609559342

Kao stečajni upravitelj u otvorenom zakonskom roku sukladno odredbi čl. 254. Stečajnog zakona (u daljnjem tekstu: „SZ“) i recentnom pravnom stavu VTS-a dostavljam obračun troškova unovčenja i nagrade stečajnom upravitelju sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (u daljnjem tekstu: „Uredba“), a sve kako slijedi u nastavku.

## II/ **Ostvareni prihod od unovčenja stečajne mase**

### 2.1. **Nekretnine**

Stečajni dužnik je bio vlasnik pojedinih nekretnina čija prodajna vrijednost je iskazana u nastavku, uz napomenu da je vrijednost nekretnina iz točke D. uzeta sukladno procjeni iz ovršnog postupka budući da ista još uvijek nije unovčena. U tom smislu ukupna vrijednost nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika za potrebe izračuna troškova unovčenja i ostvarenih prihoda iznosi 5.701.129,89 HRK, a sve kako slijedi:

- A. Nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Bjelovaru, Zemljišnoknjižni odjel Pakrac i to nekretnina označena kao zk.č.br. 1484/3, broj D.L. 28, k.o. Lipik, Domišljan Oranica, ukupne površine 9960 m2, upisane u zk.ul.br. 1762, k.o. Lipik te nekretnina označena kao zk.čbr. 1484/7, broj D.L. 28, k.o. Lipik, Domišljan Oranica, ukupne površine 10015 m2, upisane u zk.ul.br. 1763, k.o. Lipik unovčene vrijednosti 196.054,63 HRK, odnosno 3,44 % od ukupne vrijednosti svih nekretnina.
- B. Nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, poduložak broj 2095012, zk.ul.br. 12521, Knjiga PU: Grad Zagreb, Stambena zgrada VLAŠKA 78, ZAGREB sagrađena na dest. br.2385I|-,po novoj izmjeri-des t.br. 6213 k.o. CENTAR, povezano s pravom

vlasništva stana br.3 na IV (četvrtom) katu koji se sastoji od četiri sobe, kuhinje, blagovaone, izbe, dvije kupaonice, nužnika, predsoblja, degažmana i lođe u površini od 121.49 čm, zajedno s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine te garaže br.2. površine 14,45m<sup>2</sup>, koja se nalazi u podrumu Stambene zgrade VLAŠKA 78, ZAGREB sagrađene na čest. br. 2385/1, po novoj izmjeri čest. br. 6213 k.o. CENTAR, zajedno sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine u vlasništvu dužnika na adresi Vlaška 78 u Zagrebu, procijenjene vrijednosti 1.665.000,00 HRK, odnosno 29,20 % od ukupne vrijednosti svih nekretnina.

- C. Nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Metkoviću, Zemljišnoknjižni odjel Vrgorac označena kao zk.č.br. 4982/3 k.o. Vrgorac, Dvorište, ukupne površine 7235 m<sup>2</sup>, zk.č.br. 704 ZGR, k.o. Vrgorac, Zgrada tvornica, površine 280 m<sup>2</sup> te zk.č.br. 705 ZGR, k.o. Vrgorac, Zgrada tvornica, površine 800 m<sup>2</sup>, sve upisano u zk.ul.br. 2302, k.o. Vrgorac procijenjene vrijednosti 1.830.000,00 HRK, odnosno 32,10 % od ukupne vrijednosti svih nekretnina.
- D. Nekretnine upisane u zemljišna knjige Općinskog suda u Sisku, Zemljišnoknjižni odjel Hrvatska Kostajnica, i to (i) nekretnine upisane u zk.ul.br. 855, k.o. Gornji Hrastovac, ukupne površine 183949 m<sup>2</sup>. (ii) nekretnine označene kao zk.č.br. 464/1, k.o. Mračaj, Oranica Paljevina u Alapićevoj kosi, površine 9452 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul.br. 89, k.o. Mračaj. (iii) nekretnine označene kao zk.č.br. 465/1, k.o. Mračaj, Oranica Paljevina u Alapićevoj kosi, površine 1708 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul.br. 89, k.o. Mračaj, (iv) nekretnina upisanih u zk.ul.br. 596, k.o. Meminska, ukupne površine 52337 m<sup>2</sup>, (v) nekretnine označene kao 264/59, k.o. Slabinja, šuma u brdu, površine 5816 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul.br. 884, k.o. Slabinja, (vi) nekretnina upisanih u zk.ul.br. 764, k.o. Slabinja, ukupne površine 548690 m<sup>2</sup>, (vii) nekretnina upisanih u zk.ul.br. 987, k.o. Utolica, ukupne površine 329220 m<sup>2</sup>, (viii) nekretnina upisanih u zk.ul.br. 355, k.o. Selište, ukupne površine 48185 m<sup>2</sup>.

U odnosu na predmetne nekretnine, stečajni upravitelj ističe da je u tijeku ovršni postupak koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod posl. br. Ovr-255/2019 (ranije OS SI posl. br. Ovr-2490/2018). Do datuma izrade ovog obračuna nije izvršena procjena vrijednosti nekretnina u ovršnom postupku, ali se za potrebe izrade ovog obračuna može uzeti procijenjena vrijednost utvrđena Vještačenjem – Nalaz i mišljenje od 15.11.2021. godine u iznosu od 2.010.075,26 HRK, odnosno 35,26 % od ukupne vrijednosti svih nekretnina.

## **2.2. Pokretnine**

Stečajni dužnik nema pokretnina u vlasništvu pa se ne može očekivati prihod od prodaje.

## **2.3. Ukupan prihod od unovčenja stečajne mase**

Ukupan prihod stečajne mase se sastoji isključivo od kupovnine za navedenu Nekretninu u iznosu od 1.665.000,00 HRK.

Međutim, razvidno je da će u budućnosti biti još prihoda od prodaje preostalih nekretnina koje čine stečajnu masu.

## **III/ Izračun troškova, nagrade stečajnom upravitelju i iznosa za namirenje**

### **3.1. Troškovi unovčenja te obveze stečajne mase**

Temeljem čl. 254. SZ-a i pravnog stava VTS od 18.03.2019. godine troškovi unovčenja se obračunavaju u stvarnom iznosu troškova, a troškovi utvrđivanja predmeta razlučnog prava se ne namiruju iz iznosa ostvarenog prodaje nekretnina, stvari i/ili prava na kojima postoji razlučno pravo.

U tom smislu su u tablicama u nastavku prikazani detaljni izračuni troškova za nekretninu te troškova stečajnog postupka.

**Tablica 1. Troškovi unovčenja Nekretnine**

RB	Opis	Iznos
1.	Express bravarija	1,475.00 HRK
2.	Javni bilježnik Darija Bošnjak	1,290.00 HRK
3.	FINA – naknade za provedbu	4.800,00 HRK
	<b>Sveukupno</b>	<b>7.165,00 HRK</b>

U odnosu na troškove stečajnog postupka i obveze stečajne mase, obračun je izrađen sukladno omjeru vrijednosti Nekretnine u odnosu na ukupnu vrijednost stečajne mase.

Ukupna vrijednost stečajne mase (svih nekretnina) iznosi 5.701.129,89 HRK, dok unovčena vrijednost Nekretnine koja je predmet prodaje iznosi 1.665.000,00 HRK, a što iznosi 29,20 % od ukupne vrijednosti stečajne mase.

U tom smislu dosadašnji troškovi stečajnog postupka i obveze stečajne mase se namiruju iz kupovnine ostvarene prodajom Nekretnine u visini od 29,20 % a prema tablici u nastavku.

**Tablica 2. Ostali troškovi stečajnog postupka i stečajne mase te predvidive obveze stečajne mase**

rb	Naziv	Ukupan iznos	Razmjerni dio 29,20%
1	Stečajni upravitelj - Štambilj	149,00	<b>78.877,08 HRK</b>
2	Stečajni upravitelj - poštarina	108,00	
3	Stečajni upravitelj Erceg - putni nalozi	6.028,60	
4	Stečajni upravitelj - Master print	337,08	
5	Stečajni upravitelj - FINA	250,00	
6	FBS PROMET - knjigovodstvene usluge 10.09.2019.- 31.12.2020.	12.500,00	
7	Anto Raić -procjena posjeđene drvene mase	2.835,50	
8	HŽ INFRASTRUKTURA - najam	10.718,75	
9	trošak plaća radnika temeljem čl. 155. SZ-a	197.041,90	
10	Predvidive obveze stečajne mase (knjigovodstvo, pristojbe, naknade i dr.)	30.000,00	
11.	Bankarska naknada	1.720,61	
12.	FISCALIS – računovodstvene usluge 01.01.2021. – 15.12.2021.	8.437,50	
	<b>Ukupno</b>	<b>270.126,90 HRK</b>	

### 3.2. Obračun nagrade stečajnom upravitelju

Nagrada za rad stečajnog upravitelja se temeljem čl. 5. i 7. Uredbe određuje primjenom tablice vrijednosti unovčene stečajne mase i postotka i to na sljedeći način:

Vrijednost unovčene stečajne mase u kunama			Nagrada u %	
		do	100.000,00	16
na razliku od	100.000,01	do	300.000,00	12
na razliku od	300.000,01	do	500.000,00	10
na razliku od	500.000,01	do	1.000.000,00	8
na razliku od	1.000.000,01	do	5.000.000,00	7
na razliku od	5.000.000,01	do	10.000.000,00	6
na razliku od	10.000.000,01	do	12.000.000,00	5
na razliku iznad	12.000.000,01			1

Ukupna vrijednost imovine unovčene u stečajnom postupku do datuma izračuna iznosi 3.691.054,63 HRK.

Ukupna nagrada stečajnom upravitelju za sve do sada unovčene nekretnine sukladno Uredbi iznosi (osnovica) 288.373,82 HRK u bruto 1 iznosu. Na osnovicu od 288.373,82 HRK obračunava se propisanih 7,5% doprinosa za zdravstveno osiguranje sukladno stavovima Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske i mišljenju Porezne uprave broj klase: 423-01/17-01/468, urudžbeni broj: 513-07-21-01/18-2 od 17. siječnja 2018. godine.

Dakle, ukupna nagrada stečajnom upravitelju (bruto II), uvećano za obvezne doprinose za zdravstveno osiguranje u iznosu od 21.628,04 HRK, iznosi 310.001,86 HRK.

Predmetna nekretnina sudjeluje u ukupnoj nagradi stečajno upravitelju s obzirom na unovčenu vrijednost od 1.665.000,00 HRK s razmjernim dijelom od 45,11 %, a što iznosi 139.841,84 HRK.

### 3.3. Ukupan iznos troškova i nagrade stečajnom upravitelju

Ukupni troškovi unovčenja te razmjerni dio obveza stečajne mase iz točke. 3.1. ovog podneska iznose 86.042,08 HRK, dok razmjerni dio nagrade stečajnom upravitelju iznosi 139.841,84 HRK, a što sveukupno iznosi 225.883,92 HRK.

### 3.4. Novčani iznosi za isplatu razlučnim vjerovnicima

Preostali iznos kupovnine za raspodjelu razlučnim vjerovnicima iznosi 1.439.116,08 HRK, od čega će djelomično namiriti tražbina razlučnog vjerovnika prvog reda AGRAM BANKA d.d., Zagreb, Ulica grada Vukovara 74, OIB: 70663193635 za iznos od 1.439.116,08 HRK.

## IV/ Prijedlog odluka i daljnje radnje

Kao stečajni upravitelj predlažem naslovnom sudu donijeti sljedeće odluke u odnosu na unovčene nekretnine:

- da temeljem čl. 94. st. 2. SZ-a donese rješenje kojim se određuje nagrada stečajnom upravitelju u bruto II iznosu od 310.001,86 HRK.
- da temeljem čl. 248. st. 2. SZ-a donese rješenje o namirenju kojim se utvrđuju ukupni troškovi unovčenja, razmjerni dio obveza stečajne mase i nagrade stečajnom upravitelju u ukupnom iznosu od 225.883,92 HRK te nalaže računovodstvu suda da po pravomoćnosti rješenja izvrši isplatu novčanog iznosa na poslovni račun stečajnog dužnika;
- da se preostali iznos ostvarene kupovnine u iznosu od 1.439.116,08 HRK isplati razlučnom vjerovniku AGRAM BANKA d.d., Zagreb, Ulica grada Vukovara 74, OIB: 70663193635.

Goran Jujnović Lučić, stečajni upravitelj