

**TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU**  
**ZAGREBAČKA 2**  
**31 000 OSIJEK**

Posl. br.: **St-699/2021**

Stečajni dužnik: **ZITEX-ZB d.o.o. u stečaju**

Donji Miholjac, Vukovarska 12

OIB: 06893203561

zastupan po stečajnoj upraviteljici Maši Šoštarko, Poljska 7, Vinkovci

**OBRAČUN TROŠKOVA**

- prema čl. 254. st. 3. Stečajnog zakona

Na provedenoj III. elektroničkoj javnoj dražbi kod Financijske Agencije nekretnine stečajnog dužnika upisane u zk.ul.br. 2976 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 772 u naravi robna kuća u Kolodvorskoj od 1646 m<sup>2</sup> dosuđene su kupcu DDM REO Adria d.o.o. Zagreb, Ulica Damira Tomljanovića Gavrana 15, OIB: 91868082461 za iznos od **312.356,33 EUR / 2.353.448,77 kn.**

Postupajući sukladno odredbi čl. 254. st. 3. Stečajnog zakona stečajna upraviteljica ovim putem dostavlja obračun troškova te predlaže **na ime troškova unovčenja u stečajnu masu izdvojiti iznos od 31.659,27 EUR-a / 238.536,76 kn.**

Stečajna upraviteljica predlaže navedeni novčani iznos uplatiti na žiro - račun stečajnog dužnika broj HR5224020061101093816 otvoren kod ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d.

Stečajna upraviteljica predlaže **iz preostalog iznosa od 280.697,06 EUR / 2.114.912,00 kn namiriti razlučnog vjerovnika DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300ZUG, ŠVICARSKA.**

***Obrazloženje***

**I. Troškovi unovčenja**

Kako stečajna masa u fazi izrade ovog obračuna troškova nije u cijelosti unovčena, to nije moguće odrediti točan udio koji predmetna nekretnina čini u ukupnoj stečajnoj masi radi izračuna razmjernog dijela nagrade stečajnoj upraviteljici i razmjernog dijela troškova koji terete cijelu stečajnu masu. Predmetni obračun sačinjen je na način da je za unovčenu imovinu iskazana stvarna visina unovčenja, a za neunovčenu imovinu u obzir su uzete ili početne cijene na trenutnim dražbama pod pretpostavkom unovčenja na trenutnim dražbama ili njihova knjigovodstvena vrijednost ( za imovinu koja nije još procijenjena).

Tablica 1. / Prikaz imovine stečajnog dužnika s udjelima pojedinog predmeta stečajne mase u ukupnoj stečajnoj masi

Predmet stečajne mase	Visina unovčenja, cijena na aktualnoj dražbi, knjigovodstvena vrijednost ( KN)	Visina unovčenja, cijena na aktualnoj dražbi, knjigovodstven	Udio u stečajnoj masi
-----------------------	--	---	--------------------------

			a vrijednost (EUR)	
1	zk.ul.br. 2861 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 1109/1 OSAM ZGRADA, INDUSTRIJSKI KRUG, LIVADA I MOČVARA od 58674 m2.	1.467.099,98 ( stvarni iznos unovčenja)	194.717,63	15,76%
2	zk.ul.br. 3202 k.o. Donji Miholjac k.č.br. 943/1 KUĆA I DVOR U MJESTU od 1199 m2.	348.328,07 ( stvarni iznos unovčenja)	46.231,08	3,74%
3	zk.ul.br. 3030 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/17 2. Suvlasnički dio: 926/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)	261.491,53 ( stvarni iznos unovčenja)	34.705,89	2,81%
4	zk.ul.br. 3030 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/17 3. Suvlasnički dio: 531/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)	119.375,04 ( stvarni iznos unovčenja)	15.843,79	1,28%
5	zk.ul.br. 3030 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/17 14. Suvlasnički dio: 367/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14), STAN 11 na III. katu	256.000,76 ( stvarni iznos unovčenja)	33.977,14	2,75%
6	zk.ul.br. 3030 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/17 18. Suvlasnički dio: 496/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18), STAN 15 u potkrovlju izk.ul.br. 3030 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/17 18. Suvlasnički dio: 496/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18), STAN 15 u potkrovlju	477.000,00 ( stvarni iznos unovčenja)	63.308,78	5,12%
7	zk.ul.br. 3030 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/17 19. Suvlasnički dio: 473/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19), STAN 16 u potkrovlju	273.625,99 ( stvarni iznos unovčenja)	36.316,41	2,94%
8	zk.ul.br. 2957 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/9 ORANICA U MJESTU 693 m2 i zk.ul.br. 3378 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/15 ORANICA U MJESTU od 1247 m2.	199.780,66 ( stvarni iznos unovčenja)	26.515,45	2,15%
9	zk.ul.br. 2928 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 1277 JEDNA ZGRADA, DVOR, ORANICA U V. NAZORA od 1605 m2.	720.398,03 ( stvarni iznos unovčenja)	95.613,25	7,74%
10	<b>zk.ul.br. 2976 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 772 ROBNA KUĆA U KOLODVORSKOJ od 1646 m2</b>	<b>2.353.448,77 ( stvarni iznos unovčenja)</b>	<b>312.356,33</b>	<b>25,28%</b>
11	zk.ul.br. 918 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/5 POSLOVNA ZGRADA U MJESTU od 180 m2 i to 3. Suvlasnički dio: 5161/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)	1,00 ( početna cijena na trenutnoj IV. dražbi)	0,13	0,00%
12	zk.ul.br. 5 k.o. Podravski Podgajci, k.č.br. 42/2 TRI ZGRADE, DVOR, ORANICA U SELU od 944 m2.	66.383,62 ( stvarni iznos unovčenja)	8.810,62	0,71%

13	zk.ul.br. 1059 k.o. Moslavina Podravska, k.č.br. 416 NEPLODNO P.MOSLAVINA od 110 m2.	2.000,03 ( stvarni iznos unovčenja)	265,45	0,02%
14	zk.ul.br. 2861 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 934 ZGRADA I DVORIŠTE U VUKOVARSKOJ od 9442 m2	113.152,02 (knjigovodstvena vrijednost)	15.017,85	1,22%
15	zk.ul.br. 2921 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 1616/2 KUĆA, DVIJE ZGRADE I DVOR od 320 m2.	78.370,93 (knjigovodstvena vrijednost)	10.401,61	0,84%
16	zk.ul.br. 3667 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 1616/1 KUĆA I DVOR U MJESTU 184 m2.	70.224,27 (knjigovodstvena vrijednost)	9.320,36	0,75%
17	zk.ul.br. 2977 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 820/1 KUĆA I DVOR U KOLODVORSKOJ od 613 m2.	866.467,50 ( stvarni iznos unovčenja)	115.000,00	9,31%
18	zk.ul.br. 3562 k.o. Donji Miholjac k.č.br. 2125 ZGRADA I DVOR U I. GUNDLIĆA od 368 m2 i to: 2. Suvlasnički dio: 2791/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)	502.927,88 ( stvarni iznos unovčenja)	66.750,00	5,40%
19	zk.ul.br. 2880 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 942/2 KUĆA I DVOR 521 m2	127.088,00 (knjigovodstvena vrijednost)	16.867,48	1,37%
20	PRIHOD OD NAPLATE POTRAŽIVANJA	680.183,53	90.275,87	7,31%
21	PRIHOD OD ZAKUPNINE	324.600	43.081,82	3,49%
	<b>UKUPNO</b>	<b>9.307.947,61</b>	<b>1.235.376,95</b>	<b>100,00%</b>

U ovakvoj projekciji unovčenja imovine stečajnog dužnika predmetna nekretnina čini **25,28 % ukupne imovine** te se stoga razlučni vjerovnik tereti za razmjenu dio troškova koji su teretili cijelu stečajnu masu kako je to niže prikazano, kao i za stvarne troškove koji su teretili predmetne nekretnine.

#### 1. Nagrada stečajnom upravitelju

Prema projekciji unovčenja imovine na gore iskazan način, a sukladno *Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima* (Narodne novine 105/15) stečajnom upravitelju pripao bi iznos nagrade bruto kako je to prikazano niže u Tablici.

Vrijednost unovčene stečajne mase u kunama				Nagrada u %	Osnovica za obračun, KN	Iznos nagrade (bruto) KN
		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	4.307.948,00	258.476,88
na razliku od	10.000.000,01	do	12.000.000,00	5		0,00
na razliku iznad	12.000.000,01			1		0
<b>Ukupno unovčena stečajna masa</b>					<b>9.307.947,96</b>	<b>638.476,88</b>
Doprinos za zdravstveno osiguranje (7,5%)						47.885,77
<b>UKUPNO NAGRADA (bruto 2) ( KN)</b>						<b>686.362,64</b>

Odredbom čl. 6. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima nagrada stečajnom upravitelju ograničena je na najviše 630.000,00 kuna što s doprinosom za zdravstveno iznosi 677.250,00 kn. Budući da predmetne nekretnine čine 25,28 % ukupnog udjela u stečajnoj masi, razlučni vjerovnik tereti se za razmjerni dio nagrade stečajnom upravitelju u iznosu od 171.208,80 kn / 22.723,31 EUR.

## 2. Knjigovodstvene usluge

Na izvještajnom ročištu donesena odluka za angažiranje knjigovodstvenog servisa Raptor d.o.o. uz mjesečnu naknadu 1.500,00 kn + pdv. Ukupan trošak knjigovodstvenih usluga za razdoblje 5/2022 do 8/2023 iznosi 30.000,00 kn, a budući da predmetne nekretnine čine 25,28 % ukupnog udjela u stečajnoj masi, to se razlučni vjerovnik tereti za dio tog troška u iznosu 7.584,00 kn / 1.006,56 EUR.

## 3. Zbrinjavanje arhivske građe

Sređivanje arhivske građe zakonska je obveza stečajnog upravitelja i predstavlja trošak stečajnog postupka, a predvidivi troškovi sređivanja i pohrane arhivskog gradiva stečajnog dužnika iznosili bi minimalno 5.000,00 EUR-a, a budući da predmetne nekretnine čine 25,28 % ukupnog udjela u stečajnoj masi, to se razlučni vjerovnik tereti za dio tog troška u iznosu 1.264,00 EUR-a.

## 4. Stvarni troškovi

Predmetnu nekretninu terete troškovi prikazani u nižoj tablici:

Stvarni troškovi	Iznos ( EUR)
Naknada FINI za provođenje tri e-dražbe	278,71
Komunalna naknada	2.803,76
Naknada za uređenje voda	2.717,55
Godišnje osiguranje nekretnine ( Allianz osiguranje)	865,38
UKUPNO	6.665,40

## II. Namirenje razlučnog vjerovnika

Nekretnina je opterećena za korist razlučnih vjerovnika:

- DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA
- OS METAL d.o.o., Braće Radića 39, Ladimirevci, OIB: 19038312479
- KUNA MARKO, OIB: 59553749232, 31540 DONJI MIHOLJAC
- PZ BRANITELJ EKO, OIB: 64449765021, DONJI MAJAR 21, MAJAR 31400 ĐAKOVO

U zemljišnim knjigama uknjiženo je založno pravo u visini od 516.000,00 EUR *uvećano za redovne i zatezne kamate, naknade, sve troškove prijevoda, ovjera, postupka uknjižbe, poreze*

*i takse* za korist DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA.

Razlučni vjerovnik DDM INVEST III AG dostavio je dana 30.3.2023. godine *Izvod otvorenih stavaka* sukladno kojem je potraživanje iznosilo 670.444,09 EUR-a, a ranijom diobom u namirenje je u iznosu od 292.412,99 EUR-a prema Rješenju suda br. 14 St-699/2021-210 od 5. 4. 2023. godine.

Sukladno Obračunu troškova stečajne upraviteljice za nekretninu zk.ul.br. 2928 k.o. Donji Miholjac za koju je zakazano ročište za diobu za dan 7.9.2023. godine previđeno je namirenje tog razlučnog vjerovnika u iznosu od 86.596,41 EUR-a.

DDM INVEST III AG dostavio mi je dana 23.8.2023. godine *Izvod otvorenih stavaka* prema kojemu ukupno potraživanje na dan 23.8.2023. godine iznosi 402.815,28 EUR-a.

### **Rekapitulacija**

**Unovčenje: 312.356,33 EUR / 2.353.448,77 kn**

Trošak	Razmjerni dio ( % ) koji tereti predmetnu nekretninu	Iznos (EUR)
Nagrada prema Uredbi ( ukupni trošak)	25,28%	22.723,31
Knjigovodstvene usluge	25,28%	1.006,56
Predviđivi troškovi zbrinjavanja arhive	25,28%	1.264,00
Naknada FINI za tri dražbe	100%	278,71
Komunalna naknada	100%	2.803,76
Naknada za uređenje voda	100%	2.717,55
Godišnje osiguranje nekretnine ( Allianz)	100%	865,38
UKUPNO		31.659,27

Namirenje razlučnog vjerovnika	Iznos EUR	Iznos KN
DDM INVEST III AG	280.697,06	2.114.912,00

U Osijeku 21. 8. 2023. godine

Maša Šoštarko, stečajna upraviteljica