

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 II. elektroničkoj javnoj dražbi kod Financijske Agencije nekretnine stečajnog dužnika upisane u zk.ul.br. 2928 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 1277 JEDNA ZGRADA, DVOR, ORANICA U V. NAZORA od 1605 m2 dosuđene su kupcu EKO-BUHAČA d.o.o. Mlaka Antinska, Glavna 50, OIB: 31191518853 za iznos od **95.613,25 € / 720.398,03 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 67.937,38 kn / 9.016,84 EUR, a koji iznos pojedinačno čine:

- iznos od 50.929,20 kn / 6.759,47 EUR na ime razmjernog dijela nagrade stečajnom upravitelju,
- iznos od 17.008,18 kn / 2.257,37 EUR na ime stvarnih troškova

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 652.460,65 KN / 86.596,41 EUR namiriti razlučnog vjerovnika DDM INVEST III AG.

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, knjigovodstvena vrijednost (EUR)	Udio u stečajnoj masi
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	15,31%
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	3,63%
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	2,73%
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	1,25%
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	2,67%
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	4,98%
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	2,85%
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	2,08%
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	7,52%
10	zk.ul.br. 2976 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 772 ROBNA KUĆA U KOLODVORSKOJ od 1646 m2	2.146.250,02 (početna cijena na III. dražbi)	284.856,33	22,39%

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)	144.250,04 (početna cijena na III. dražbi)	19.145,27	1,50%
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	0,69%
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 i	113.152,02 (knjigovodstvena vrijednost)	15.017,85	1,18%
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	0,82%
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	0,73%
17	zk.ul.br. 2977 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 820/1 KUĆA I DVOR U KOLODVORSKOJ od 613 m2.	1.299.701,25 (početna cijena na I. dražbi)	172.500,00	13,56%
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 (početna cijena na I. dražbi)	66.750,00	5,25%
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	1,33%
20	PRIHOD OD NAPLATE POTRAŽIVANJA	680.183,53	90.275,87	7,10%
21	PRIHOD OD ZAKUPNINE	232.000	30.791,69	2,42%
	UKUPNO	9.585.631,65	1.272.231,95	100,00%

U ovakvoj projekciji unovčenja imovine stečajnog dužnika predmetna nekretnina čini 7,52 % ukupne imovine stečajnog dužnika 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	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	4.585.631,00	275.137,86
na razliku od	10.000.000,01	do	12.000.000,00	5		0,00
na razliku iznad	12.000.000,01			1		0
Ukupno unovčena stečajna masa					9.585.630,96	655.137,86
Doprinos za zdravstveno osiguranje (7,5%)						49.135,34
UKUPNO NAGRADA (bruto 2)						704.273,20

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 7,52 % ukupnog udjela u stečajnoj masi, razlučni vjerovnik tereti se za razmjerni dio nagrade stečajnom upravitelju u iznosu od 50.929,20 kn.

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 6/2023 iznosi 24.375,00 kn, a budući da predmetne nekretnine čine 7,52 % ukupnog udjela u stečajnoj masi, to se razlučni vjerovnik tereti za dio tog troška u iznosu 1.833,00 kn.

3. Režijski i drugi troškovi

Predmetnu nekretninu teretili su troškovi od otvaranja stečaja 21. 4. 2022. godine kako je to prikazano niže u tablici:

	Iznos (kn)
OSIGURANJE kod ALLIANZ OSIGURANJE d.o.o.	2.935,91
Naknada FINE za provođenje e - dražbi	1.400,00
KOMUNALNA NAKNADA	3.760,26
NAKNADA ZA UREĐENJE VODA	5.607,00
STRUJA	991,90
VODA	480,11
UKUPNO	15.175,18

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, AUGUSTA ŠENOE 1, DONJI MIHOLJAC
- PZ BRANITELJ EKO, OIB: 64449765021, DONJI MAJAR 21, MAJAR 31400 ĐAKOVO

Razlučni vjerovnik u prednosnom redu DDM INVEST III AG dostavio je dana 30. 3. 2023. godine Izvod otvorenih stavaka prema kojem dugovanje iznosi 670.444,09 EUR-a te je prethodnim diobama u ovom stečajnom postupku namiren u iznosu od 292.412,99 EUR-a.

Rekapitulacija

Unovčenje: 95.613,25 € / 720.398,03 kn

Trošak	Razmjerni dio (%) koji tereti predmetnu nekretninu	Iznos (kn)	Iznos (EUR)
Nagrada prema Uredbi (NN 105/15)	7,52 %	50.929,20	6.759,47
Knjigovodstvene usluge	7,52 %	1.833,00	243,28
Režijski i drugi troškovi	100 %	15.175,18	2.014,09
UKUPNO		67.937,38	9.016,84

Namirenje razlučnog vjerovnika	Iznos KN	Iznos EUR
Razlučni vjerovnik u prednosnom redu DDM INVEST III AG	652.460,65	86.596,41

U Osijeku 29. 5. 2023. godine

Maša Šoštarko, stečajni upravitelj