

**-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. 3030 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/17 NASELJE TRŽNICA, ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 1 NASELJE TRŽNICA, DVORIŠTE NASELJE TRŽNICA od 1103 m² i to 3. Suvlasnički dio: 531/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3), LOKAL 3 u prizemlju ukupne površine 46,44 m², u elaboratu označen zelenom bojom dosuđene su kupcu Juraj Miličić, Vukovar, Hrvatske nezavisnosti 119, OIB: 25855449718 za iznos od **15.843,79 € / 119.375,04 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 39.516,60 kn / 5.244,75 EUR-a a koji iznos pojedinačno čine:

- iznos od 8.465,62 kn / 1.123,58 EUR na ime razmjernog dijela nagrade stečajnom upravitelju,
- iznos od 31.050,98 kn / 4.121,18 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 79.858,44 kn / 10.599,04 EUR namiriti razlučnog vjerovnika REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED OSIJEK.

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	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 1,25 % ukupne imovine te se stoga razlučni vjerovnik tereti za razmjeni 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 1,25 % ukupnog udjela u stečajnoj masi, razlučni vjerovnik tereti se za razmjerni dio nagrade stečajnom upravitelju u iznosu od 8.465,62 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 1,25 % ukupnog udjela u stečajnoj masi, to se razlučni vjerovnik tereti za dio tog troška u iznosu 304,68 kn.

3. Režijski i drugi troškovi

Predmetnu nekretninu terete troškovi prikazani u nižoj tablici:

	Iznos (kn)
TROŠAK PROCJENE VRIJEDNOSTI *	2.000,00
NAKNADA FINI ZA E DRAŽBE	1.400,00
KOMUNALNA NAKNADA	482,98
NAKNADA ZA UREĐENJE VODA	633,88
PRIČUVA	2.354,43
OBVEZA PLAĆANJA PDV _a **	23.875,01
UKUPNO	30.746,30

*Za potrebe unovčenja predmetnih nekretnina izvršena je procjena vrijednosti po ovlaštenom sudskom vještaku Draženu Slunjskom, dipl.ing.građ., prema Ponudi br. 0706-/2022 od 7. 6. 2022. godine po cijeni od ukupno 2.000,00 kn te taj iznos u cijelosti tereti predmetne nekretnine i razlučnog vjerovnika.

**Budući da se radi o *roh bau* poslovnom prostoru, njegova isporuka oporeziva je PDV-om sukladno čl. 40. st. 1. toč. j. Zakona o porezu na dodanu vrijednost i čl. 72. b. st. 5. Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost procijenjenu vrijednost.

II. Namirenje razlučnog vjerovnika

Nekretnina je opterećena za korist razlučnih vjerovnika:

- RH, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED OSIJEK
- PZ BRANITELJ EKO, OIB: 64449765021, DONJI MAJAR 21, MAJAR 31400 ĐAKOVO

Razlučni vjerovnik RH, MF, POREZNA UPRAVA obavijestio je o postojanju i visini razlučnog prava na predmetnim nekretninama u iznosu od 1.124.008,55 kn, a prethodnim diobama namiren je u iznosu od 439.988,40 kn / 58.396,49 EUR.

Rekapitulacija

Unovčenje: 15.843,79 € / 119.375,04 kn

Trošak	Razmjerni dio (%) koji tereti predmetnu nekretninu	Iznos (kn)	Iznos (EUR)
Nagrada prema Uredbi (NN 105/15)	1,25 %	8.465,62	1.123,58
Knjigovodstvene usluge	1,25 %	304,68	40,44
Režijski i drugi troškovi	100 %	30.746,30	4.080,74
UKUPNO		39.516,60	5.244,75

Namirenje razlučnog vjerovnika	Iznos KN	Iznos EUR
Razlučni vjerovnik u prednosnom redu RH, MF, POREZNA UPRAVA	79.858,44	10.599,04

U Osijeku 29. 5. 2023. godine

Maša Šoštarko, stečajni upravitelj