

dr.sc. Ivo Mijoč
Andrije Hebranga 73
31 000 Osijek
OIB: 15425129018

Stečajni upravitelj u predmetu
AGROHOLDING d.o.o. u stečaju
Kapucinska 33/3
31 000 Osijek
OIB: 73596716778

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
Zagrebačka 2, 31 000 Osijek
na spis 6 St-167/2016

U Osijeku, 23.10.2019. godine

Predmet: Prijedlog stečajnog upravitelja za utvrđivanje troškova razlučnog vjerovnika i diobu kupovnine za zk.ul.br. 3186, k.o. Donji Miholjac, kč.br. 284/3

Poštovana gđo. sudac,

u prilogu ovog podneska dostavljam:

- prijedlog stečajnog upravitelja za diobu kupovnine i utvrđeni iznos troškova za stečajnog dužnika AGROHOLDING d.o.o. u stečaju, Osijek, Kapucinska 33/3, OIB: 73596716778, poslovni broj 6 St-167/16 u odnosu na razlučnog vjerovnika B2 PORTFOLIO d.o.o. za usluge, OIB: 21970470141, Radnička cesta 41, Zagreb i
- suglasnost razlučnog vjerovnika B2 PORTFOLIO d.o.o. za usluge, OIB: 21970470141, Radnička cesta 41, Zagreb.

S poštovanjem,

Stečajni upravitelj
dr.sc. Ivo Mijoč

AGROHOLDING d.o.o.
- u stečaju -
Osijek, Kapucinska 33
OIB: 73596716778

dr.sc. Ivo Mijoč
Andrije Hebranga 73
31 000 Osijek
OIB: 15425129018

Stečajni upravitelj u predmetu
AGROHOLDING d.o.o. u stečaju
Kapucinska 33/3
31 000 Osijek
OIB: 73596716778

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
Zagrebačka 2, 31 000 Osijek
na spis 6 St-167/2016

Predmet: Prijedlog stečajnog upravitelja za utvrđivanje troškova razlučnog vjerovnika i diobu kupovnine za zk.ul.br. 3186, k.o. Donji Miholjac, kč.br. 284/3

Nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika Agroholding d.o.o. u stečaju, upisane u zk.ul.br. 3186, k.o. Donji Miholjac, kč.br. 284/3, u naravi tri zgrade broj 57 i ekonomsko dvorište u ul. Vukovarskoj površine 4653 m² prodana je na četvrtoj dražbi za **197.001,00 kn**. Ponudu je dao B2 PORTFOLIO d.o.o. za usluge, OIB: 21970470141, Radnička cesta 41, 10000 Zagreb kao razlučni vjerovnik te je postavio zahtjev da se oslobode plaćanja jamčevine uslijed čega je nužno bilo napraviti izračun tražbine razlučnog vjerovnika te popis svih troškova koji terete istog razlučnog vjerovnika.

Budući da je nekretnina opterećena razlučnim pravom B2 PORTFOLIO d.o.o. za usluge, OIB: 21970470141, Radnička cesta 41, 10000 Zagreb koji je istovremeno i najpovoljniji ponuditelj, stečajni upravitelj predlaže stečajnom sucu iz ostvarene kupovnine u iznosu od **197.001,00 kn** izvršiti diobu kupovnine na sljedeći način:

1. izdvojiti u stečajnu masu iznos od **134.505,89 kn** na ime troškova unovčenja (čl. 254. st. 3. Stečajnog zakona Narodne novine br. 71/15. 104/17) i uplatiti ga na transakcijski račun stečajnog dužnika HR73 2500 0091 1014 4461 0, koji iznos pojedinačno čine:
 - iznos od **25.223,17 kn** na ime alikvotnog dijela (38,52%) nagrade stečajnom upravitelju
 - iznos od **109.282,72 kn** na ime stvarnih i razmjernih troškova vezanih uz predmetnu nekretninu.
2. iz preostalog dijela kupovnine u iznosu od **62.495,11 kn** namiriti tražbinu razlučnog vjerovnika B2 PORTFOLIO d.o.o. za usluge, OIB: 21970470141, Radnička cesta 41, Zagreb na transakcijski račun HR8524840081135019584.

Obrazloženje

1. Troškovi unovčenja

Troškove unovčenja čine alikvotni dio nagrade stečajnom upravitelju i stvarni troškovi vezani uz predmetnu nekretninu.

1.1. Nagrada stečajnom upravitelju

U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka djelomično je unovčena stečajna masa u ukupnom iznosu **511.403,69 kn**, kako je to pobliže prikazano donjim tablicama:

Tablica 1. Unovčene nekretnine s razlučnim pravom - dioba kupovnine

Unovčene nekretnine s razlučnim pravom - dioba kupovnine	Razlučni vjerovnik	Iznos (kn)	Razmjerni dio (%)
zk.ul.br. 3185, k.o. Donji Miholjac, kč.br. 284/2, u naravi kuća broj 55 i ekonomsko dvorište u ul. Vukovarskoj, ukupne površine 4653 m ²	B2 PORTFOLIO d.o.o. za usluge, OIB: 21970470141, Radnička cesta 41, Zagreb.	159.001,00	31,09%
zk.ul.br. 3186, k.o. Donji Miholjac, kč.br. 284/3, u naravi tri zgrade broj 57 i ekonomsko dvorište u ul. Vukovarskoj površine 4653 m ²	B2 PORTFOLIO d.o.o. za usluge, OIB: 21970470141, Radnička cesta 41, Zagreb	197.001,00	38,52%
UKUPNO:		356.002,00	69,61%

Tablica 2. Ostvareni prihodi u stečajnom postupku

Opis	Iznos (kn)	% unovčenja	Alikvotni dio nagrade 38,52%
Prihodi od prodaje nekretnina (kontovnik suda)	356.002,00	69,61%	45.581,13
Prihodi od zakupnina	33.562,50	6,56%	4.295,54
Prihodi od naplate starih potraživanja	121.839,19	23,82%	15.597,51
Ukupno:	511.403,69	100,00%	65.474,17*

Tablica 3. Ostvareni troškovi u stečajnom postupku

Opis	Iznos (kn)
Troškovi oglašavanja	375,00
Troškovi održavanja	600,00
Troškovi vode	2.424,23
Troškovi energenata	2.986,83
Troškovi naknade banke	713,05
Plaćeni PDV	2.089,49
Troškovi komunalne naknade	79.628,67
Troškovi procjene nekretnina	6.112,50
Troškovi osiguranja imovine	3.142,13
Troškovi arhiviranja - ugovor o djelu	2.950,06
Nagrada stečajnom upravitelju (bruto 2)	24.927,10
Troškovi zakupa - pohrana građe	9.375,00
Troškovi provedbe el. dražbe - FINA	3.600,00
Knjigovodstvene usluge	86.000,00
Ukupno:	224.924,06

Unovčena stečajna masa

Tablica 4.

Opis	Procijenjena vrijednost stečajne mase	Ostvareno unovčenje stečajne mase	%
DUGOTRAJNA IMOVINA	1.165.000,00	356.002,00	69,61%
<i>Zemljište i građevinski objekti</i>	<i>1.165.000,00</i>	<i>356.002,00</i>	<i>69,61%</i>
zk.ul.br. 3185, k.o. Donji Miholjac, kč.br. 284/2, u naravi kuća broj 55 i ekonomsko dvorište u ul. Vukovarskoj, ukupne površine 4653 m2	605.000,00	159.001,00	31,09%
zk.ul.br. 3186, k.o. Donji Miholjac, kč.br. 284/3, u naravi tri zgrade broj 57 i ekonomsko dvorište u ul. Vukovarskoj površine 4653 m2	560.000,00	197.001,00	38,52%
KRATKOTRAJNA IMOVINA	155.401,69	155.401,69	30,39%
Zakupnine	33.562,50	33.562,50	6,56%
Naplata starih potraživanja	121.839,19	121.839,19	23,82%
UKUPNO	1.320.401,69	511.403,69	100,00%

Radi određivanja nagrade stečajnom upravitelju i utvrđivanja alikvotnog udjela pojedine nekretnine i pokretnine u ukupnoj vrijednosti stečajne mase i time stvarnog troška koji tereti razlučnog vjerovnika, korišten je podatak o dosad unovčenoj vrijednosti imovine. S obzirom na navedeno, a sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (Narodne novine 105/15), stečajnom upravitelju pripada nagrada u punom iznosu od 60.912,29 kn bruto, što uvećano za doprinos za zdravstveno osiguranje od 7,5% ukupno predstavlja sumu od 65.480,72 kn. Izračun nagrade na bazi ukupnog unovčenja umanjeno za isplaćeni predujam nagrade izgleda ovako:

Tablica 5.

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	11.403,71	912,30
na razliku od	1.000.000,01	do	5.000.000,00	7	0,00	0,00
na razliku od	5.000.000,01	do	10.000.000,00	6	0	0
na razliku od	10.000.000,01	do	12.000.000,00	5	0	0
na razliku iznad	12.000.000,01			1	0	0
Ukupno unovčena stečajna masa					511.403,69	60.912,29
Doprinos za zdravstveno osiguranje (7,5%)						4.568,42
UKUPNO NAGRADA (bruto 2)						65.480,72*
Isplaćeni predujam						24.927,10
Ostaje za isplatiti						40.553,62

*Napomena: označeni iznos sa * 65.474,17 kn u tablici 2 i označeni iznos u tablici 4 65.480,72 prikazuju manje odstupanje zbog zaokruživanja iznosa.*

Budući da predmetne nekretnine čine 38,52% ukupno unovčene stečajne mase, alikvotni dio nagrade stečajnog upravitelja koji tereti predmetne nekretnine iznosi 23.463,43 kn (60.912,29 kn x 38,52%) što s pripadajućim doprinosom za zdravstveno osiguranje iznosi 25.223,17 kn (65.480,72 kn x 38,52%).

1.2. Stvarni troškovi

1.2.1. Troškovi koji terete cijelu stečajnu masu

Tablica 6. Razmjerni troškovi koji terete nekretninu

Opis		Iznos (kn)	Iznos (kn) 38,52%
Troškovi knjigovodstva	prema ugovoru za vrijeme trajanja stečaja (2.000,00 kn sa PDV-om x 43 mjeseca)	86.000,00	33.127,20
Troškovi arhiviranja - ugovor o djelu	Jednokratno po ugovoru	2.950,06	1.136,37
Troškovi zakupa - pohrana građe	Jednokratno po ugovoru	9.375,00	3.611,25
UKUPNO:		98.325,06	37.874,82

U prethodnoj tablici prikazani su stvarni troškovi koji terete cijelu stečajnu masu, a kako predmetna nekretnina u ukupno unovčenoj stečajnoj masi čine 38,52%, to razmjerni dio stvarnih troškova koji bi teretili predmetnu nekretninu iznosi ukupno 37.874,82 kn, sve sukladno čl. 254. Stečajnog zakona.

1.2.2. Troškovi koji terete samo unovčenu nekretninu

Niže u tablici prikazani su troškovi koji se odnose samo ove nekretnine i u cijelosti padaju na teret razlučnog vjerovnika. U konkretnom slučaju radi se o slijedećim troškovima:

Tablica 7. Stvarni troškovi koji terete nekretninu

Opis	Iznos (kn)
Troškovi komunalne naknade	64.102,17
Troškovi procjene nekretnina	3.056,25
Troškovi osiguranja imovine	1.571,07
Troškovi vode	1.278,41
Troškovi održavanja	600,00
Troškovi FINA - provedba dražbe	800,00
UKUPNO:	71.407,90

Napomena: Prema karticama za komunalnu naknadu i vodu ukupan dug je 14.601,18 kuna prema gradu Donji Miholjac za razdoblje 01.-09./2019. godine za nekretninu Vukovarska 57.

Rekapitulacija:

Ukupno troškovi na teret razlučnog vjerovnika su:

Tablica 8.

Stavka	Iznos (kn) 38,52%
Nagrada stečajnom upravitelju	25.223,17
Troškovi koji terete samo nekretninu	37.874,82
Troškovi koji terete cijelu stečajnu masu	71.407,90
UKUPNO	134.505,89

Namirenje troškova koji terete nekretninu

Sukladno obračunu troškova koji terete nekretninu predlaže se razlučnom vjerovniku da u stečajnu masu izdvoji i uplati iznos od **134.505,89 kn** na ime troškova unovčenja (čl. 254. st. 3. Stečajnog zakona, Narodne novine br. 71/15, 104/17)

Namirenje razlučnog vjerovnika

Stečajni upravitelj predlaže da se iz preostalog dijela kupovnine u iznosu od **62.495,11 kn** namiri tražbina razlučnog vjerovnika B2 PORTFOLIO D.O.O. za usluge, OIB: 21970470141, Radnička cesta 41, Zagreb na transakcijski račun HR8524840081135019584.

U prilogu se dostavlja potrebna dokumentacija kojom se dokazuju prethodno nastali troškovi kod stečajnog dužnika AGROHOLDING d.o.o. u stečaju, Osijek, Kapucinska 33/3, OIB: 73596716778 kako slijedi:

Opis	Iznos (kn)	Vrsta dokumenta
Troškovi oglašavanja	375,00	Račun radio Donji Miholjac d.o.o.
Troškovi održavanja	600,00	Račun Srećko za zamjenu brave i cilindra
Troškovi vode	2.424,23	Računi KG Park d.o.o. Donji Miholjac
Troškovi energenata	2.986,83	Računi Allegheny Financial Projekt d.o.o.
Troškovi naknade banke	713,05	-----
Plaćeni PDV	2.089,49	-----
Troškovi komunalne naknade	79.628,67	Računi grad Donji Miholjac, Upravni odjel za komunalne, gospodarske, društvene djelatnosti i stručne poslove
Troškovi procjene nekretnina	6.112,50	Račun stalnog sudskog vještaka Dražena Slunjskog
Troškovi osiguranja imovine	3.142,13	Račun za policu Jadransko osiguranje d.d.
Troškovi arhiviranja - ugovor o djelu	2.950,06	Ugovor o djelu za izlučivanje arhivskog i registraturnog gradiva dužnika sa priloženim obračunom u ukupnom trošku
Nagrada stečajnom upravitelju (bruto 2)	24.927,10	Rješenje Trgovačkog suda u Osijeku broj 6 St-167/16-56 od 16. listopada 2018. godine
Troškovi zakupa - pohrana građe	9.375,00	Ugovor o zakupu poslovnog prostora
Troškovi provedbe el. dražbe - FINA	3.600,00	Račun FINA-e za predujam za početak e-dražbe
Ukupno:	138.924,06	

U Osijeku, 16. listopada 2019. godine

Stečajni upravitelj
Ivo Mijoč

AGROHOLDING d.o.o.
- u stečaju -
Osijek, Kapucinska 33
OIB: 73596716778