

ALPRO-ATT d.o.o. u stečaju

Trogirska cesta 4, Plano

OIB: 51191227541

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Sukošanska 6, Split

Obračun troškova unovčenja sukladno čl. 254 Stečajnog zakona nastalih prodajom nekretnina proizvodnog pogona Plano

Stečajni dužnik vlasnik je nekretnina upisanih pri Općinskom sudu Split, ispostava Trogir, broj ZK uložka: 6873 i to:

- čest.1916/1 ZGR ZGRADA površine 934 m²,
- čest. 1916/2 ZGR ZGRADA površine 904 m² ,
- čest. 2621/1 GOSPODARSKO DVORIŠTE površine 3781 m²,
- čest. 2635/1 DVOR površine 3482m²,
- čest. 2635/2 DVORIŠTE površine 2805 m²,
- čest. 2635/3 GOSPODARSKO DVORIŠTE
površine 1540 m³.

Ukupna površina nekretnina poslovnice Plano iznosi 13.446 m².

Na imovini iz točke postoji upisano razlučna prava upisana u korist ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3 A., 2013.u iznosu 2.700.000,00 EUR (broj Z-470/13), u iznosu od EUR 620.000,00 (broj Z-974/1), u iznosu od 320.000,00 EUR (broj Z-3119/15), 620.000,00 EUR (broj Z-32139/2017) u prvom prednosnom redu, te HRVATSKE AGENCIJE ZA MALO GOSPODARSTVO I INVESTICIJE (HAMAG) temeljem Sporazuma o osnivanju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava hipoteke br:25/5694 od dana 11. veljače 2013. u iznosu od 529.200,00 EUR, u drugom prednosnom redu. Rješenje o otvaranju stečajnog postupka zabilježeno je zemljišnim knjigama pod brojem Z-42662/2022, dok je rješenje o prodaji nekretnina zabilježeno pod brojem Z-38538/2023)

Vrijednost nekretnina utvrđena je procjenom sudskog vještaka Ivice Vuke koji je utvrdio da tržišna vrijednost nekretnina iznosi 3.144.000,00 EUR. Navedeni elaborat objavljen je na e-oglasnoj ploči.

Vjerovnici stečajnog dužnika su na ročištu održanom 22. rujna 2023 odlučili da će se nekretnine u Planom prodavati zajedno s pokretninama iz proizvodnog pogona Plano navedenim u nalazu i

mišljenju vještaka Ivica Ljubičića pod rednim brojevima 21, 22. i 23. (kotlovnica, dizalice, vaga), a prema suglasnosti razlučnog vjerovnika ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANKA d.d. koja ima razlučno pravo na nekretninama u Planom, koja je i predložila navedenu prodaju na ovaj način.

Navedene pokretne su redom : Vaga Maršalek GST-9600, mosna dizalice: Jelšingrad 30kN (BR.02isitok), Jelšingrad 50 kN (br.01-Zapad), bulltrade 25 kN (br.03-zapad) te kotlovnica koja se sastoji od: toplovodni kotao Rhoss KX 4-185, uljni plamenik Riello 474 T1,ekspanzijska posuda Elbi, sigurnosni ventil EMMETI 1/2", bojler tople vode, spremnik goriva Metal Vuraić 5m3, cirkulacijske pumpe DAB, BP 120/280-50T, DAB 60/250-40T, DAB BP 65/250-40T, DAB A 80/180 XM).

Procijenjena vrijednost navedenih pokretnina prema elaboratu sudskog vještaka Ivica Ljubičića, objavljenog na e-oglasnoj ploči, 18. kolovoza 2023., iznosi 12.157,09 EUR.

Rješenjem naslovnog suda Poslovni broj: 4. St-282/2022-124 od 25. rujna 2023., određena je prodaja nekretnina i dijela pokretnina proizvodnog pogona Plano, a koje će se prodavati kao jedinstvena cjelina uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini.

Zaključkom o prodaji Poslovni broj: 4. St-282/2022-145 19. listopada 2023. godine naslovni sud je utvrdio početnu prodajnu vrijednost u iznosu od 3.156.157,09 EUR., te da prodaju imovine provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.

Nakon što je FINA provela prodaju e-dražbom, po završetku prve e-dražbe je dostavila izvještaj o provedenoj dražbi, identifikator nadmetanja 45186, završen dana 14.02.2024 u 10:59:59 sati. Prema izvještaju FINE kao važeća, i jedina ponuda, evidentirana je ponuda od ponuditelja PLANO PROJEKT d.o.o., Ulica Domovinskog rata 93, OIB: 93291378832, u iznosu od 2.367.117,82 EUR.

Rješenjem naslovnog suda 4. St-282/2022-203, 13. ožujka 2024., dosuđena je imovina stečajnog dužnika, te pozvan kupac PLANO PROJEKT d.o.o., da u roku od 30 dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi položi kupovinu umanjenu za iznos uplaćene jamčevine.

Dana 12.04.2024., FINA je obavijestila naslovni sud da je kupac uplatio kupovninu u ukupnom iznosu od 2.367.117,82 EUR.

Od ukupno postignute kupovnine, iznos od 2.358.000,00 EUR se odnosi na nekretninu opterećenu razlučnim pravima, dok se iznos od 9.117,82 EUR odnosi na pokretne neopterećene razlučnim pravima. U nastavku obračuna troškova unovčenja, neopterećene pokretne će se promatrati zasebno.

Pravomoćnošću rješenja o dosudi su se stekli uvjeti sukladno čl. 254. st.1 Stečajnog zakona da se sudu dostavi obračun troškova unovčenja.

Odredbom čl. 248 Stečajnog zakona propisano je da će se nakon unovčenja stvari ili prava na kojem postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi iz iznosa dobivenog prodajom:

1. Namiriti troškovi unovčenja iz čl. 254. Stečajnog zakona
2. Namiriti tražbine razlučnih vjerovnika prema redoslijedu određenom pravilima Ovršnog zakona,
3. Preostali iznos predati stečajnom upravitelju za namirenje stečajnih vjerovnika.

Odredbama Stečajnog zakona kao i pravnom shvaćanju prihvaćenom na sjednici odjela trgovačkih i drugih sudova održanoj dana 18.03.2019. godine, određeno je da se iz iznosa ostvarenog prodajom nekretnine na kojima postoji založno pravo upisano u javnoj knjizi, namiruju troškovi unovčenja.

Troškovi unovčenja koji terete nekretninu dijele se na:

1. Direktne troškove koji su direktno vezani uz nekretninu,
2. Indirektne troškove koji se prema pravnom shvaćanju usvojenom na sjednici sudaca VTS-a iz 2008.godine namiruju razmjerno, a odnose se na troškove koji nisu u izravnoj vezi s unovčenjem stvari ali su nastali radi cjelokupne stečajne mase.

Ad1.) DIREKTNI TROŠKOVI

U nastavku se donosi tablica s popisom svih direktnih troškova koji terete nekretninu pogona Plano:

R.BR	OPIS DIREKTNIH TROŠKOVA	IZNOSI DIREKTNIH
1	Vještvo nekretnina pogona Plano, sudski vještak Ivica Vuko	2.000,00 €
2	Komunalna naknada Plano, od otvaranja stečaja do 1.2.2023, te od 10.2023 do 4.2024	6.750,90 €
3	FINA uplata predujma za e-dražbu	92,91 €
4	Materijalni troškovi stečajnog upravitelja (obilazak nekretnine s potencijalnim kupcima)	30,00 €
	UKUPNO:	8.873,81 €

Tablica 2.

Zaključno, direktni troškovi unovčenja pokretnina i nekretnina koje su opterećene založnim pravom Erste Banke i HAMAG Bicroa iznose 8.873,81 EUR.

Ad2.) INDIREKTNI TROŠKOVI

Indirektni troškovi unovčenja nekretnine, obuhvaćaju troškove koji nisu u izravnoj vezi s unovčenjem nekretnine, ali su nastali radi ostvarenja cjelokupne stečajne mase. Indirektni troškovi razmjerno terete prodane nekretnine i pokretnine, pod zalogom, u odnosu na vrijednost ostvarene stečajne mase. Da bi se mogao utvrditi pripadajući iznos indirektnog troška koji tereti prodanu nekretninu potrebno je utvrditi postotak učešća ostvarene kupovine u ukupno ostvarenoj stečajnoj masi.

Prema Tablici 3. unovčene nekretnine pogona Plano, a koje su pod zalogom, sudjeluju u podmirenju indirektnih troškova unovčenja u ukupnom postotku od 48,1022% .

U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka unovčen je većinski dio stečajne mase, točnije sve osim poslovnog prostora u Rijeci, na adresi Luki19, te se u tablici iskazuje unovčena imovina prema ostvarenoj vrijednosti, te neunovčena imovina prema procijenjenoj vrijednosti, stanju stečajne mase te dosadašnjoj praksi u realizaciji prodaje. Postotak učešća svake pojedine imovine iskazuje se u odnosu na ukupno unovčenu i neunovčenu imovinu. Pregledom internet preglednika njuškalo utvrđeno je da se cijene poslovnih prostora u Rijeci, u kvartu Mlaka, kreću u rasponu od 1.000 do 1.400 EUR po kvadratnom metru. Za procjenu vrijednosti poslovnog prostora uzeti ćemo srednju vrijednost od 1.200,00 eur/m², što bi značilo da je ukupna vrijednost poslovnog prostora 65.000,00 EUR, te je istu vrijednost potrebno umanjiti za 25% (prodaja na prvoj e-dražbi), te tako dolazimo do iznosa od 50.000,00 EUR.

UKUPNO UNOVČENA IMOVINA			
R.BR	OPIS UNOVČENJA	IZNOS	UDIO U UKUPNOM UNOVČENJU
1	Naplaćena potraživanja	28.993,58 €	0,5915%
2	Unovčenje pokretnina i nekretnina pogona Zaprešić pod zalogom	1.836.902,67 €	37,4721%
3	Unovčenje pokretnina i nekretnina pogona Zaprešić bez tereta	198.604,75 €	4,0515%
4	Unovčenje voćnjaka Josipovec	34.125,00 €	0,6961%
5	Unovčenje pokretnina pogona Plano prikupljanje pisanih ponuda, te ustegnuta jamčevina Tabaka grupe d.o.o.	349.609,96 €	7,1319%
6	Unovčenje pokretnina pogona Plano u sklopu skupne prodaje FINA e-dražba (tri mosne dizalice, vaga i kotlovnica)	9.117,82 €	0,1860%
7	Unovčenje nekretnina pogona Plano FINA e-dražba (pod zaogom)	2.358.000,00 €	48,1022%
8	Unovčenje dvaju vozila , Iveco Daily i Renault Midlum	16.705,00 €	0,3408%
9	Procjenjeno unovčenje poslovnog prostora u Rijeci	50.000,00 €	1,0200%
10	Unovčenje zaliha gotovih proizvoda i sirovina	20.000,00 €	0,4080%
	UKUPNO:	4.902.058,78 €	100,0000%

Tablica 3.

U nastavku se daje tablica naplaćenih potraživanja po pojedinim dužnicima. Ukupno su naplaćena potraživanja u visini od 28.993,58 EUR, te ona čine 0,5915% u udjelu u ukupnom unovčenju. U ovom trenutku ne očekuje se nikakva daljnja naplata potraživanja.

R.BR	DUŽNIK	NAPLAĆENI IZNOS
1	Marko Župković	1.355,93 €
2	FRIGOTERM-TROGIR d.o.o.	90,31 €
3	SLAP d.o.o.	37,88 €
4	ALAS ZA DOM d.o.o.	103,97 €
5	PALMEX d.o.o.	473,49 €
6	DIETZEL GESELLSCHAFT M.B.H.	1.891,64 €
7	PEKOTERM d.o.o.	2.847,40 €
8	STEČAJNA MASA IZA METEOR GRUPA D.O.O	55,94 €
9	PBH IDEA AG	1.346,57 €
10	VODOGRADNJA VARAŽDIN d.o.o. plaćanje po sudskoj nagodbi	19.908,42 €
11	PLAST MEC PVC S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - I	882,03 €
	UKUPNO:	28.993,58 €

Tablica 4.

U tablici 5. prikazani su svi indirektni troškovi uključujući udio u nagradi i naknadi troškova stečajnog upravitelja, te ostali troškovi stečajnog postupka. Valja napomenuti da u obračun nisu uključeni troškovi koji direktno terete predmete stečajne mase koji su pod teretom zalogu i koja su se unovčavala odvojeno, a to su nekretnine proizvodnog pogona Plano (zalog Erste banka i HAMAG BICRO), voćnjak Josipovec, (zalog Erste banka), te dva vozila na kojima je upisano založno pravo RH Ministarstva financija. Direktni troškovi tih prodaja teretit će samo založne vjerovnike tih predmeta.

Obrazloženje pojedinih troškova:

- troškovi po rednim brojem 2, 3 i 4 se odnose na troškove koja je odobrila skupština vjerovnika na izvještajnom ročištu
- troškovi po rednim brojevima 9, 10 i 11 se odnose na predvidive troškove koji će nastati do zaključenja stečajnog postupka
- trošak pod rednim brojem 20. se odnosi na trošak arhiviranja i digitalizacije dokumentacije stečajnog dužnika. Valjalo je sukladno zakonskim propisima arhivirati više od 1.000 registratora. Najpovoljniju ponudu, između tri pristigle ponude, dala je tvrtka GDI-INFO d.o.o. s kojom je potpisan ugovor
- troškovi pod rednim brojem 21. i 22. Budući da je člankom 6. Uredbe Vlade RH definirano da stečajnom upravitelju maksimalan iznos nagrade u bruto iznosu može iznositi 83.615,37 EUR to se vodeći računa o navedenom, u indirektnim troškovima obračunava nagrada u maksimalnom iznosu, te se uvećava za 7,5 % doprinosa za zdravstveno osiguranje što iznosi 6.271,15 EUR, pa ukupna nagrada iznosi 89.886,52 EUR. Nekretnine koje su predmet obračuna sudjeluju u ukupnoj stečajnoj masi s 48,1022% pa se u ukupnom trošku nagrade stečajnog upravitelja od 89.886,52 € prodane nekretnine i pokretnine pod zalogom, tereti za iznos od 40.220,86 EUR, te 3.016,56 EUR s osnova doprinosa za zdravstveno osiguranje.
- ostali troškovi se odnose na troškove nastale tekućim poslovanjem stečajnog dužnika, materijalnih troškova stečajnog upravitelja, isplatom plaća u otkaznom roku za 27 radnika, naknada za vođenje računa

R.BR.	OPIS INDIREKTNIH TROŠKOVA	IZNOS TROŠKA	POSTOTAK SUDJELOVANJA U INDIREKTNIM TROŠKOVIMA	NOVČANI IZNOS SUDJELOVANJA U INDIREKTNIM TROŠKOVIMA
1	Naknade za vođenje poslovnog računa, Podravska banka	346,00 €	48,1022%	166,43 €
2	Mjesečne knjigovodstvene usluge od otvaranja stečaja do 4/2024	5.441,71 €	48,1022%	2.617,58 €
3	Knjigovodstvene usluge po rn 30 - obračun tražbina radnika, po odluci skupštine vjerovnika	6.436,14 €	48,1022%	3.095,93 €
4	Knjigovodstvene usluge izrade završnih izvješća za 2021 i 2022, po odluci skupštine vjerovnika	1.990,84 €	48,1022%	957,64 €
5	Bruto plaća za 27 radnika u otkaznom roku	27.467,72 €	48,1022%	13.212,59 €
6	Troškovi arhiviranja i digitalizacije dokumentacije	18.725,00 €	48,1022%	9.007,14 €
7	Bruto nagrada stečajnog upravitelja	83.615,37 €	48,1022%	40.220,86 €
8	Doprinosi za zdravstveno osiguranje nagrade stečajnog upravitelja	6.271,15 €	48,1022%	3.016,56 €
9	PREDVIDIVI TROŠKOVI DO ZAKLJUČENJA STEČAJA, Pristojba za završno ročište	265,45 €	48,1022%	127,69 €
10	PREDVIDIVI TROŠKOVI DO ZAKLJUČENJA STEČAJA, mjesečne knjigovodstvene usluge u trajanju 6 mj.	1.592,70 €	48,1022%	766,12 €
11	PREDVIDIVI TROŠKOVI DO ZAKLJUČENJA STEČAJA, knjigovodstvene usluge završnog financijskog izvještaja	1.000,00 €	48,1022%	481,02 €
12	Materijalni troškovi stečajnog upravitelja (poštarine, pečat, regulatori, loco vožnja)	380,65 €	48,1022%	183,10 €
	UKUPNO:	187.312,30 €		73.852,68 €

Tablica 5.

Zaključno, indirektni troškovi unovčenja pokretnina i nekretnina koje su opterećene založnim pravom Erste Banke iznose 73.852,68 EUR.

NAPOMENA: Sva dokumentacija, izuzev loco vožnje koja s dostavlja zajedno s ovim obračunom, kojom se dokazuju indirektni troškovi je objavljena u e-spisu dana 4.4.2024 u sklopu obračuna troškova unovčenja pogona Zaprešić.

Rekapitulacija troškova koji terete nekretninu sukladno članku 254. Stečajnog zakona :

- **Direktni troškovi = 8.873,81 EUR**
- **Indirektni troškovi = 73.852,68 EUR**
- **UKUPNI TROŠKOVI = 82.726,49 EUR**

Kako stvarni troškovi unovčenja iznose 3,50% (82.726,49 EUR/2.358.000,00 EUR) , te su manji od paušalnih 5% vrijednosti unovčenih nekretnina i pokretnina osiguranih založnim pravom, predlaže se Sudu odrediti troškove unovčenja u stvarnoj visini od 82.726,49 EUR.

Nastavno na gore navedeno, predlaže se sazivanje ročišta radi razdiobe kupovine na sljedeći način:

- da se iznos od **9.117,82 EUR**, a koji se odnosi na unovčenje pokretnina na kojima nije zabilježeno založno pravo, **uplati u korist računa stečajnog dužnika** koji se vodi kod Podravske banke broj HR8123860021119045423
- da se iznos od **82.726,49 EUR**, a koji se odnosi na iznos troškova unovčenja, direktnih i indirektnih troškova, **uplati u korist računa stečajnog dužnika** koji se vodi kod Podravske banke broj HR8123860021119045423
- da se iznos od **1.945.636,86 EUR isplati u korist računa razlučnog vjerovnika ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, Rijeka, Jadranski trg 3 A**, te da se na taj način u potpunosti namiri tražbina razlučnog vjerovnika, zajedno sa zateznim kamata
- da se iznos od **307.094,30 EU isplati u korist računa razlučnog vjerovnika Hrvatska agencija za malo gospodarstvo, inovacije i investicije, OIB:25609559342, Ksaver 208, 10000 Zagreb, IBAN: HR1210010051863000160, Model: HR65, Poziv na broj: 7129-264-46237-255694**, te da se na taj način u potpunosti namiri tražbina razlučnog vjerovnika, zajedno sa zateznim kamata
- da se preostali iznos od **22.542,35 EUR uplati u korist računa stečajnog dužnika** koji se vodi kod Podravske banke broj HR8123860021119045423

U K.Lukšiću, 15.5.2024

PRIVITAK:

- mjesečni račun komunalne naknade
- račun sudski vještak
- loco vožnja direktni trošak
- loco vožnja indirektni trošak