

**-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 2. Suvlasnički dio: 926/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), LOKAL 2 u prizemlju, površine 80,93 m², u elaboratu označen žutom bojom, koso osjenčan dosuđene su kupcu Darko Antić, Donji Miholjac, Vatroslava Lisinskog 9, OIB: 05551865951, obrt Elektro Antić obrt za elektro radove za iznos od **34.705,89 € / 261.491,53 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 80.902,26 kn / 10.737,58 EUR koji iznos pojedinačno čine:

- iznos od 18.488,92 kn / 2.453,90 EUR na ime razmjernog dijela nagrade stečajnom upravitelju,
- iznos od 62.413,34 kn / 8.283,67 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 180.589,27 kn / 23.968,31 EUR namiriti razlučnog vjerovnika REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINANCIJA, 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 2,73% 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 2,73 % ukupnog udjela u stečajnoj masi, razlučni vjerovnik tereti se za razmjerni dio nagrade stečajnom upravitelju u iznosu od 18.488,92 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 2,73 % ukupnog udjela u stečajnoj masi, to se razlučni vjerovnik tereti za dio tog troška u iznosu 665,43 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 | 841,67 |
| NAKNADA ZA UREĐENJE VODA | 1.104,74 |
| PRIČUVA | 4.103,19 |
| OBVEZA PLAĆANJA PDVa ** | 52.298,31 |
| UKUPNO | 61.747,91 |

*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: 34.705,89 € / 261.491,53 kn

| Trošak | Razmjerni dio (%) koji tereti predmetnu nekretninu | Iznos (kn) | Iznos (EUR) |
|-----------------------------------|---|------------|-------------|
| Nagrada prema Uredbi (NN 105/15) | 2,73 % | 18.488,92 | 2.453,90 |
| Knjigovodstvene usluge | 2,73 % | 665,43 | 88,32 |
| Režijski i drugi troškovi | 100 % | 61.747,91 | 8.195,36 |
| UKUPNO | | 80.902,26 | 10.737,58 |

| Namirenje razlučnog vjerovnika | Iznos KN | Iznos EUR |
|---|------------|-----------|
| Razlučni vjerovnik u prednosnom redu RH, MF, POREZNA UPRAVA | 180.589,27 | 23.968,31 |

U Osijeku 4. 6. 2023. godine

Maša Šoštarko, stečajna upraviteljica