

**Stečajni upravitelj  
Goran Jujnović Lučić  
Strojarska cesta 20, 10000 Zagreb**

Zagreb, 23.6.2021. godine

**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**

**Amruševa 2/II  
10000 Zagreb**

**Posl. br.: St-2745/2018**

**Pravna stvar:**

**Dužnik:** **Naziv: RAAFOURTY d.d. u stečaju**  
**OIB: 17742557834**  
Adresa: Vlačka 79, Zagreb

*koje zastupa Goran Jujnović Lučić, stečajni upravitelj*

**Radi:** Stečajnog postupka;

**Dostaviti:** E-komunikacijom;

**Primjerci:** 1x (jednostruko);

**Prilozi:** Bez priloga;

**OBRAČUN TROŠKOVA**  
**utvrđivanja i unovčenja predmeta stečajne mase – nekretnina Vrgorac**

---

## I/      **Uvod**

Rješenjem o dosudi od 08.06.2021. godine posl. br. gornji (u daljnjem tekstu: „Rješenje“) razlučnom vjerovniku AGRAM BANKA d.d., Zagreb, Ulica grada Vukovara 74, OIB: 70663193635, kao kupcu, dosuđena je nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Dubrovniku, Zemljišnoknjižni odjel Metković, označena kao zk.č.br. 4982/3 k.o. Vrgorac, Dvorište, ukupne površine 7235 m2, zk.č.br. 704 ZGR, k.o. Vrgorac, Zgrada tvornica, površine 280 m2, te zk.č.br. 705 ZGR, k.o. Vrgorac, Zgrada tvornica, površine 800 m2, sve upisano u zk.ul. 2302, k.o. Vrgorac (u daljnjem tekstu: „Nekretnina“) za iznos kupovnine od 1.830.000,00 HRK.

Na Nekretnini je upisano založno (razlučno) pravo u korist razlučnih vjerovnika:

1. AGRAM BANKA d.d., Ulica grada Vukovara 74, Zagreb, OIB: 70663193635, u iznosu od 1.400.000,00 EUR;
2. HRVATSKA AGENCIJA ZA MALO GOSPODARSTVO, INOVACIJE I INVESTICIJE, Ksaver 208, Zagreb, OIB: 25609559342 u iznosu od 634.480,00 EUR

Kao stečajni upravitelj u otvorenom zakonskom roku sukladno odredbi čl. 254. Stečajnog zakona (u daljnjem tekstu: „SZ“) i recentnom pravnom stavu VTS-a dostavljam obračun troškova unovčenja i nagrade stečajnom upravitelju sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (u daljnjem tekstu: „Uredba“), a sve kako slijedi u nastavku.

## II/      **Ostvareni prihod od unovčenja stečajne mase**

### 2.1.      **Nekretnine**

Stečajni dužnik je vlasnik nekretnina ukupne procijenjena vrijednosti, uz napomenu da je vrijednost nekretnina iz točke D. uzeta sukladno odredbi iz sporazuma, u iznosu od 8.569.210,64 HRK, a sve kako slijedi:

- A. Nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Bjelovaru, Zemljišnoknjižni odjel Pakrac i to nekretnina označena kao zk.č.br. 1484/3, broj D.L. 28, k.o. Lipik, Domišljan Oranica, ukupne površine 9960 m2, upisane u zk.ul.br. 1762, k.o. Lipik te nekretnina označena kao zk.č.br. 1484/7, broj D.L. 28, k.o. Lipik, Domišljan Oranica, ukupne površine 10015 m2, upisane u zk.ul.br. 1763, k.o. Lipik procijenjene vrijednosti 784.218,50 HRK, odnosno 9,2% od ukupne vrijednosti svih nekretnina.
- B. Nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, poduložak broj 2095012, zk.ul.br. 12521, Knjiga PU: Grad Zagreb, Stambena zgrada VLAŠKA 78, ZAGREB sagrađena na dest. br.2385|-,po novoj izmjeri-des t.br. 6213 k.o. CENTAR, povezano s pravom vlasništva stana br.3 na IV (četvrtom) katu koji se sastoji od četiri sobe, kuhinje, blagovaone, izbe, dvije kupaonice, nužnika, predsoblja, degažmana i lođe u površini od 121.49 čm, zajedno s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine te garaže br.2. površine 14,45m2, koja se nalazi u podrumu Stambene zgrade VLAŠKA 78, ZAGREB sagrađene na čest. br. 2385/1, po novoj izmjeri čest. br. 6213 k.o. CENTAR, zajedno sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine u vlasništvu dužnika na adresi Vlaška 78 u Zagrebu, procijenjene vrijednosti 2.180.000,00 HRK, odnosno 25,4 % od ukupne vrijednosti svih nekretnina.

- C. Nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Metkoviću, Zemljišnoknjižni odjel Vrgorac označena kao zk.č.br. 4982/3 k.o. Vrgorac, Dvorište, ukupne površine 7235 m<sup>2</sup>, zk.č.br. 704 ZGR, k.o. Vrgorac, Zgrada tvornica, površine 280 m<sup>2</sup> te zk.č.br. 705 ZGR, k.o. Vrgorac, Zgrada tvornica, površine 800 m<sup>2</sup>, sve upisano u zk.ul.br. 2302, k.o. Vrgorac procijenjene vrijednosti 3.660.000,00 HRK, odnosno 42,7 % od ukupne vrijednosti svih nekretnina.
- D. Nekretnine upisane u zemljišna knjige Općinskog suda u Sisku, Zemljišnoknjižni odjel Hrvatska Kostajnica, i to (i) nekretnine upisane u zk.ul.br. 855, k.o. Gornji Hrastovac, ukupne površine 183949 m<sup>2</sup>. (ii) nekretnine označene kao zk.č.br. 464/1, k.o. Mračaj, Oranica Paljevina u Alapićevoj kosi, površine 9452 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul.br. 89, k.o. Mračaj. (iii) nekretnine označene kao zk.č.br. 465/1, k.o. Mračaj, Oranica Paljevina u Alapićevoj kosi, površine 1708 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul.br. 89, k.o. Mračaj, (iv) nekretnina upisanih u zk.ul.br. 596, k.o. Meminska, ukupne površine 52337 m<sup>2</sup>, (v) nekretnine označene kao 264/59, k.o. Slabinja, šuma u brdu, površine 5816 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul.br. 884, k.o. Slabinja, (vi) nekretnina upisanih u zk.ul.br. 764, k.o. Slabinja, ukupne površine 548690 m<sup>2</sup>, (vii) nekretnina upisanih u zk.ul.br. 987, k.o. Utolica, ukupne površine 329220 m<sup>2</sup>, (viii) nekretnina upisanih u zk.ul.br. 355, k.o. Selište, ukupne površine 48185 m<sup>2</sup>.

U odnosu na predmetne nekretnine, stečajni upravitelj ističe da je u tijeku ovršni postupak koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod posl. br. Ovr-255/2019 (ranije OS SI posl. br. Ovr-2490/2018). Do datuma izrade ovog obračuna nije izvršena procjena vrijednosti nekretnina u ovršnom postupku, ali se za potrebe izrade ovog obračuna može uzeti sporazumno utvrđena vrijednost iz Sporazuma o osiguranju novčane tražbine vjerovnika zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 05.09.2016. godine u iznosu od 1.944.992,14 HRK, odnosno 22,7 % od ukupne vrijednosti svih nekretnina.

## **2.2. Pokretnine**

Stečajni dužnik nema pokretnina u vlasništvu pa se ne može očekivati prihod od prodaje.

## **2.3. Ukupan prihod od unovčenja stečajne mase**

Ukupan prihod stečajne mase ostvaren od kupovnine za predmetnu Nekretninu u Vrgorcu iznosi 1.830.000,00 HRK.

Međutim, razvidno je da će u budućnosti biti još prihoda od prodaje preostalih nekretnina koje čine stečajnu masu.

## **III/ Izračun troškova, nagrade stečajnom upravitelju i iznosa za namirenje**

### **3.1. Troškovi unovčenja te obveze stečajne mase**

Temeljem čl. 254. SZ-a i pravnog stava VTS od 18.03.2019. godine troškovi unovčenja se obračunavaju u stvarnom iznosu troškova, a troškovi utvrđivanja predmeta razlučnog prava se ne namiruju iz iznosa ostvarenog prodaje nekretnina, stvari i/ili prava na kojima postoji razlučno pravo.

U tom smislu su u tablicama u nastavku prikazani detaljni izračuni troškova za nekretninu te troškova stečajnog postupka.

**Tablica 1. Troškovi unovčenja Nekretnine**

RB	Opis	Iznos
1.	Troškovi nekretnine – Grad Vrgorac	3.482,33 HRK
2.	Troškovi nekretnine – Hrvatske vode	3.342,43 HRK
3.	FINA – naknade za provedbu	4.000,00 HRK
	<b>Sveukupno</b>	<b>10.824,76 HRK</b>

U odnosu na troškove stečajnog postupka i obveze stečajne mase, obračun je izrađen sukladno omjeru vrijednosti Nekretnine u odnosu na ukupnu vrijednost stečajne mase.

Ukupna procijenjena vrijednost stečajne mase (svih nekretnina) iznosi 8.569.210,64 HRK, dok je procijenjena vrijednost Nekretnine koja je predmet prodaje iznosi 3.660.000,00 HRK, a što iznosi 32,91% od ukupne vrijednosti stečajne mase.

U tom smislu dosadašnji troškovi stečajnog postupka i obveze stečajne mase se namiruju iz kupovnine ostvarene prodajom Nekretnine u visini od 42,7%, sve sukladno tablici u nastavku.

rb	Naziv	Ukupan iznos	Razmjerni dio 42,70%
1	Stečajni upravitelj - Štambilj	149,00	63,62
2	Stečajni upravitelj - poštarina	108,00	46,12
3	Stečajni upravitelj Erceg - putni nalozi	6.028,60	2.574,21
4	Stečajni upravitelj - Master print-	337,08	143,93
5	Stečajni upravitelj - FINA	250,00	106,75
6	FBS PROMET -knjigovodstvene usluge 10.09.2019.- 31.12.2020.	12.500,00	5.337,50
7	Anto Raić -procjena posjećene drvne mase	2.835,50	1.210,76
8	HŽ INFRASTRUKTURA- najam	10.718,75	4.576,91
9	trošak plaća radnika temeljem čl. 155. SZ-a	117.956,25	50.367,32
10	Predvidive obveze stečajne mase (knjigovodstvo, pristojbe, naknade i dr.)	30.000,00	12.810,00
	<b>Ukupno</b>		<b>77.237,12 HRK</b>

### 3.2. Obračun nagrade stečajnom upravitelju

Nagrada za rad stečajnog upravitelja se temeljem čl. 5. i 7. Uredbe određuje primjenom tablice vrijednosti unovčene stečajne mase i postotka i to na sljedeći način:

Vrijednost unovčene stečajne mase u kunama			Nagrada u %	
		do	100.000,00	16
na razliku od	100.000,01	do	300.000,00	12
na razliku od	300.000,01	do	500.000,00	10
na razliku od	500.000,01	do	1.000.000,00	8
na razliku od	1.000.000,01	do	5.000.000,00	7
na razliku od	5.000.000,01	do	10.000.000,00	6

na razliku od	10.000.000,01	do	12.000.000,00	5
na razliku iznad	12.000.000,01			1

Ukupna vrijednost imovine unovčene u stečajnom postupku iznosi 1.830.000,00 HRK.

Ukupna nagrada stečajnom upravitelju sukladno Uredbi iznosi (osnovica) 158.100,00 HRK u bruto 1 iznosu. Na osnovicu od 158.100,00 HRK obračunava se propisanih 7,5% doprinosa za zdravstveno osiguranje sukladno stavovima Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske i mišljenju Porezne uprave broj klase: 423-01/17-01/468, urudžbeni broj: 513-07-21-01/18-2 od 17. siječnja 2018. godine.

Dakle, ukupna nagrada stečajnom upravitelju (bruto II), uvećano za obvezne doprinose za zdravstveno osiguranje u iznosu od 11.857,50 HRK, iznosi 169.957,50 HRK.

### 3.3. Ukupan iznos troškova i nagrade stečajnom upravitelju

Ukupni troškovi unovčenja te razmjerni dio obveza stečajne mase iz točke. 3.1. ovog podneska iznose 88.061,88 HRK, a nagrada stečajnom upravitelju 169.957,50 HRK, a što sveukupno iznosi 258.019,38 HRK.

### 3.4. Novčani iznosi za isplatu razlučnim vjerovnicima

Preostali iznos kupovnine za raspodjelu razlučnim vjerovnicima iznosi 1.584.776,82 HRK, od čega će izvršenim prijebojem djelomično namiriti tražbina razlučnog vjerovnika prvog reda AGRAM BANKA d.d., Zagreb, Ulica grada Vukovara 74, OIB: 70663193635 za iznos od 1.571.980,62 HRK.

## IV/ Prijedlog odluka i daljnje radnje

Kao stečajni upravitelj predlažem naslovnom sudu donijeti sljedeće odluke u odnosu na unovčenje nekretnine:

- da naslovni sud odredi ročište radi diobe kupovnine;
- da temeljem čl. 94. st. 2. SZ-a donese rješenje kojim se određuje nagrada stečajnom upravitelju u bruto iznosu od 169.957,50 HRK.
- da temeljem čl. 248. st. 2. SZ-a donese rješenje o namirenju kojim se utvrđuju ukupni troškovi unovčenja, razmjerni dio obveza stečajne mase i nagrade stečajnom upravitelju u ukupnom iznosu od 258.019,38 HRK te nalaže razlučnom vjerovniku AGRAM BANKA d.d. da po pravomoćnosti rješenja izvrši isplatu novčanog iznosa na poslovni račun stečajnog dužnika;

Goran Jujnović Lučić, stečajni upravitelj