

AGRO KULTURA d.o.o. za poljoprivredu, trgovinu i usluge "u stečaju"
OIB: 92691049760
Gradišćanska ulica 34
Zagreb

TRGOVAČKOM SUDU U OSIJEKU
STEČAJNOM SUCU

Poslovni broj spisa: **7-St- 231/ 18**

P O D N E S A K
stečajnog upravitelja

Predmet: zakazivanje ročišta za diobu kupovnine

Predlaže se stečajnom sucu da zakaže ročište za diobu kupovnine u odnosu na unovčenu nekretninu, i to:

- **Zemljište – zemljište pod građevinama i gospodarsko dvorište, kč.br. 1271, k.o. Karanac, zk.ul.br. 179, ukupne površine 43643 m²:**
 - PAŠNJAK površine 43643 m²
 - ZEMLJIŠTE POD GRAĐEVINAMA površine 74 m²
 - ZEMLJIŠTE POD GRAĐEVINAMA površine 904 m²
 - ZEMLJIŠTE POD GRAĐEVINAMA površine 42 m²
 - ZEMLJIŠTE POD GRAĐEVINAMA površine 51 m²
 - GOSPODARSKO DVORIŠTE površine 27750 m²
 - ZEMLJIŠTE POD GRAĐEVINAMA površine 2798 m²
 - UPRAVNA ZGRADA površine 201 m²
 - GOSPODARSKA ZGRADA Staja za uzgoj teladi površine 539 m²
 - GOSPODARSKA ZGRADA Staja za uzgoj teladi površine 540 m²
 - SPREMIŠTE površine 398 m²
 - POMOĆNA ZGRADA površine 33 m²
 - GOSPODARSKA ZGRADA Staja za uzgoj teladi površine 540 m²
 - GOSPODARSKA ZGRADA Staja za uzgoj teladi površine 540 m²
 - GOSPODARSKA ZGRADA Staja za uzgoj teladi površine 539 m²
 - GOSPODARSKA ZGRADA Staja za uzgoj teladi površine 1025 m²
 - GOSPODARSKA ZGRADA Staja za uzgoj teladi površine 1031 m²
 - GOSPODARSKA ZGRADA Staja za uzgoj teladi površine 1030 m²
 - GOSPODARSKA ZGRADA Staja za uzgoj teladi površine 1027 m²
 - GOSPODARSKA ZGRADA Staja za uzgoj teladi površine 1028 m²
 - GOSPODARSKA ZGRADA Staja za uzgoj teladi površine 1503 m²
 - GOSPODARSKA ZGRADA Staja za uzgoj teladi površine 1503 m²
 - GOSPODARSKA ZGRADA Staja za uzgoj teladi površine 542 m²
 - POMOĆNA ZGRADA Vagarska kućica površine 5 m²

Ostvarena prodajna cijena iznosi 7.150.000,00 kn.

Rješenjem 7 St -231/2018-84 od 03.veljače 2020.g po stečajnom sudcu Trgovačkog suda u Osijeku, dosuđena je nekretnina stečajnog dužnika AGRO KULTURA d.o.o. za poljoprivredu, trgovinu i usluge, Gradišćanska ulica 34, Zagreb, OIB: 92691049760, MBS: 030115928,
Kupcu: BELJE PLUS d.o.o., Darda, Svetog Ivana Krstitelja 1a, OIB: 35385249539.

- Na prodanim nekretninama upisanim kč.br. 1271, k.o. Karanac, zk.ul.br. 179, ukupne površine 43643 m², bilo je upisano založno pravo u korist Addiko banke d.d. Zagreb, OIB:14036333877, Slavosnka 6,Zagreb, u iznosu od 9.938.289,39 kuna, temeljem ugovora o kreditu br.811-51011220/2011.

Iz postignutog iznosa kupovnine za predmetnu nekretninu u iznosu od 7.150.000,00 kuna namiruje se razlučni vjerovnik Addiko bank d.d. Zagreb. Predlaže se stečajnom sudcu da sukladno čl.248.st.1. Stečajnog zakona (NN 71/205 i 104/201) izvrši podjelu kupovnine i djelomično namirenje razlučnog vjerovnika.

Trošak unovčenja koji tereti nekretninu :

I. OBRAČUN TROŠKOVA KOJI TERETI NEKRETNINU

trošak procjene tržišne vrijednosti kretnine -100%24.125,00 kn
trošak oglašavanja prodaje nekretnine – 100% (700,00kn * 3) 100%2.100,00 kn
trošak osiguranja nekretnina u iznosu od razmjerni dio (25.954,88kn * 49,85%).....12.983,43 kn
trošak naknade banci razmjerni dio (3.348,46kn * 49,85%).....1.669,20 kn
knjigovodstvene usluge razmjerni dio (1500,00kn * 24= 36.000,00 kn * 49,85%).....17.945,89kn
bruto nagrada stečajnom upravitelju – razmjerni dio (677.250,00kn. * 49,85%).....337.607,05kn

Troškovi koji terete razlučnog vjerovnika: 396.385,56 kn

Iznos kupovnine - kn	Trošak unovčenja nekretnine - kn	Iznos za namirenje razl.vjerov.kn.
7.150.000,00	396.385,56	6.753.614,44

II. Ukupno unovčena imovina stečajnog dužnika iznosi 14.342.358,70 kn., u periodu od 29.05.2018. do 29.05.2020.godine.

- **Nekretnina stečajnog dužnika prodana je za 7.150.000,00 kn. čini 49,85% od ukupno unovčene stečajne mase dužnika.**
- **Ostala unovčena imovina stečajnog dužnika u iznosu od 7.192.358,70kn., čini 50,15%**
Sastoji se od naplaćene zakupnine u iznosu od 7.040.322,50 kuna, u periodu od 29.05.2018. do 30.11.2019.g., temeljem Ugovora o zakupu nekretnine sa Belje d.d. Darda, kasnije Belje plus d.o.o., Mece, Industrijska zona 1, OIB: 92404445155. Zakup je započeo danom otvaranja stečajnog postupka 29. svibnja 2018.g. i trajao do 30.11.2020.g.Mjesečni zakup iznosio je 300.000,00 kn + PDV. Prihodi od prodane rashodovane opreme automata za mužnju krava u iznosu od 125.000,00 kn, i ostali poslovni prihodi od prefakturiranih plaćenih troškova u iznosu od 27.094,86 kuna.

III. Obrazloženje za obračun troškova:

- Trošak procjene tržišne vrijednosti nekretnine i trošak oglašavanja prodaje nekretnine odnose se u cijelosti na predmetnu nekretninu.
- Razmjerni dio troškova u iznosu od 49,85% obračunat je za sve ostale pripadajuće troškove koji terete predmetnu nekretninu.

Sastoje se od troškova vođenja knjigovodstva, nagrade stečajnom upravitelju te naknade banci. Obuhvaćaju period od otvaranja stečajnog postupka od 29.05.2019. do dana podnošenja ovog obračuna 29.05.2020.g što čini dvije godine.

- **Bruto nagrada stečajnom upravitelju** obračunata je sukladno odredbama čl. 94. Stečajnog Zakona (NN 71/15 I 104/17) I odredbama čl.7 i 15 Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 105/15) Maksimalni iznos nagrade stečajnom upravitelju na unovčenju stečajnu masu od 14.342.358,70 kuna iznosi 630.000,00 kuna. Iznos je uvećan za 7,5% za doprinos za zdravstveno osiguranje sukladno Odredbama čl. 39. Zakona o porezu na dohodak, što iznosi ukupno 677.250,00 kuna.

Razlučnom vjerovniku Addiko Bank d.d. Zagreb, putem e-maila upućen je obračun troškova, koji se suglasio sa obračunom. U privitku Vam dostavljamo suglasnost.

Slijedom navedenog, nakon ročišta za diobu kupovnine i po pravomoćnosti Rješenja Trgovački sud u Osijeku će od kupovnine uplatiti iznos pripadajućih troškova u iznosu od 396.385,56 kn na žiro račun stečajnog dužnika IBAN: HR0523400091190026791.

Razlučnom vjerovniku Addiko Bank d.d Zagreb treba isplatiti djelomičan iznos namirenja od 6.753.614,44 kn., na žiro račun IBAN: HR6025000091000000013 s pozivom na broj: HR05 108110516-510112201

U Osijeku, 28.05.2020.

AGRO KULTURA d.o.o.
— U STEČAJU —
Josipovac, Ulica knez Branimira 9
OIB: 92691049760

Stečajni upravitelj

Ivan Perković, dipl.oec.

