

STEČAJNI UPRAVITELJ
KREŠIMIR TOMAC
TOME BAKAČA 35
35000 SLAVONSKI BROD

PODNEŠAK
STEČAJNOG UPRAVITELJA
- kojim se predlaže način diobe kupovnine sukladno Zaključku St-953/2013-403 –

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Osijeku, Stalna služba u Slavonskom Brodu
Poslovni broj spisa: St-953/2013
Dužnik: BRACO d.o.o. u stečaju, Požega, Osječka 62, OIB: 04819551934

Zaključkom stečajnog suda St-953/2013-403 od 11.2.2020. određeno je ročište radi diobe kupovnine ostvarene unovčenjem nekretnine kč.br.3825/3 – Oranica Varelovac upiana u zk.ul.br. 7474 k.o. Požega. Nekretnina je unovčena za ukupan iznos od 9.001,00 kn.

Stečajni upravitelj prvotno ističe kako:

- obzirom na stav Vijeća Visokog Trgovačkog suda Republike Hrvatske da stečajni dužnik, odnosno stečajni upravitelj, nema pravo potraživati trošak utvrđivanja predmeta razlučnog prava iz čl. 254. st. 2. Stečajnog zakona ukoliko je različno pravo bilo upisano u javnoj knjizi, što je bio slučaj u konkretnom predmetu, **ne potražuje** paušalni trošak utvrđivanja razlučnog prava iz čl. 254. st. 2. Stečajnog zakona.
- potražuje trošak unovčenja predmeta razlučnog prava **u stvarnom iznosu**, primjenom čl. 254. st. 3. Stečajnog zakona, specificirano i obrazloženo kako slijedi.
Troškovima unovčenja predmeta razlučnog prava (u konkretnom slučaju nekretnine) se, sukladno Stečajnom zakonu, te vezano uz pravno shvaćanje Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, smatraju troškovi procjene nekretnine, izrade parcelacijskog elaborata, objave oglasa o prodaji, premije osiguranja, komunalne naknade, vodne naknade, slivne naknade, troškova čistoće, plina, električne energije, čuvarske službe, odvoza otpada, troškova grijanja, spomeničke rente, troškova redovnog održavanja, troškova održavanja okoliša, promjena brava, pribave zemljišnoknjižnih izvadaka, troškovi pribave kopija katastarskih planova, troškovi revizije poslovanja stečajnog dužnika (razmjerno), poreza na promet nekretnina, stvarni troškovi prijevoza stečajnog upravitelja, stvarni troškovi telefona stečajnog upravitelja, te razmjerni dio nagrade stečajnog upravitelja (razmjerno vrijednosti predmeta razlučnog prava u odnosu na ukupnu imovinu stečajnog dužnika).

Stečajni upravitelj za potrebe davanja prijedloga vezano uz trošak unovčenja u stvarnom iznosu, razmjerno vrijednosti pojedinih predmeta stečajne mase u odnosu na ukupnu imovinu stečajnog dužnika prvenstveno daje izračun ukupne vrijednosti imovine stečajnog dužnika, kako slijedi:

Prikaz ukupne imovine stečajnog dužnika

1. Nekretnine		
r. br.	Oznaka nekretnine	Vrijednost
1	k.č.br. 7965/2 - dvorište, oranica i kuća u površini od 1066 m ² i to dvorište od 427 m ² , oranica od 532 m ² i kuća od 107 m ² , koja je upisana u zk. uložku broj 11887 k.o. Zadar, ostvarena kupovna.	2.083.750,00 kn
2	Kč.br.3411/13, zk.ul.br. 7501, k.o. Požega, stan 1. u prizemlju, dio 3331/10000, ostvarena kupovna.	191.574,00 kn
3	Kč.br.3411/13, zk.ul.br. 7501, k.o. Požega, stan 2. na prvom katu, dio 3338/10000, ostvarena kupovna.	200.194,50 kn
4	Kč.br. 4640/2 - oranica površine 498 m ² , upisana u zk.ul.br 1056 k.o. Požega, ostvarena kupovna.	41.085,00 kn
5	kč.br. 467/2 - poslovna zgrada industrijsko dvorište ukupne površine 2054 m ² , upisana u zk.ul.br. 6374 k.o. Požega, ostvarena kupovna.	1.000.000,00 kn

6	kč.br. 288 - livada i parkiralište s 2603 m2 i kč.br. 289 voćnjak s 2589 m2, upisane u zk.ul.br. 263 k.o. Nurkovac, ostvarena kupovina.	112.440,00 kn
7	Nekretnina 6. suvlasnički udio 3264/1000 – Etažno vlasništvo (E-4) stan 3. u potkrovlju građevine s 77,95 m2, kč.br. 298/2 - Gradsko područje 220 m2, zgrada mješovite uporabe 129 m2, izgrađeno zemljište 37 m2, dvorište 54 m2, zk.ul.br. 1261 k.o. Požega, ostvarena kupovina.	190.080,00 kn
8	Nekretnine upisane u k.č.br 4997/4 Oranica od 513 m2, zk.ul.br. 7031 k.o. Požega, ostvarena kupovina.	37.993,75 kn
9	Nekretnina 3. suvlasnički dio: 2777/10000, Etažno vlasništvo (E-1) 1 poslovni prostor Trgovina, koji se nalazi u prizemlju građevine, ulaz direktno s ulice, ukupne korisne površine 66,31 m2, koji se sastoji od uslužno-prodajnog prostora, površine 41,68 m2, skladišta površine 9,59 m2, skladišta površine 6,39 m2, spremišta površine 6,48 m2 i WC-a površine 2,17 m2 s kojim je neodvojivo povezano suvlasništvo na kč.br. 298/2 Gradsko područje 220 m2, tj. Zgrada mješovite uporabe 129 m2, izgrađeno zemljište 37 m2, dvorište 54 m2, koje nekretnine su upisane u zk.ul.br.1261 k.o. Požega, ostvarena kupovina.	89.523,85 kn
10	Nekretnina upisana u zk.ul.br. 2233 k.o. Pleternica kč.br. 1417/2 - kuća i dvorište s 388 m2, procijena	396.000,00 kn
11	Nekretnina upisana kao kč.br.3411/13, zk.ul.br. 7501, k.o. Požega, stan 3. u potkrovlju, dio 3411/10000, procijena	376.428,00 kn
12	Nekretnine upisane u k.č.br. 3825/3 oranica Varelovac, od 4035 m2 upisane u zk ulošku 7474 k.o. Požega, ostvarena kupovina	9.001,00 kn

UKUPNO NEKRETNINE 4.728.070,10 kn

2. Potraživanja i prava		
1	Prava s osnove zakupnine i naplata potraživanja nastalih prije otvaranja stečajnog postupka	105.000,00 kn
2	Naplata potraživanja u odnosu na Ivanku Dodiković	540.229,23 kn

UKUPNO POTRAŽIVANJA I PRAVA 645.229,23 kn

3. Pokretnine		
1	Očekivana ukupna cijena pokretnina	200.000,00 kn

UKUPNO POKRETNINE 200.000,00 kn

SVEUKUPNO (1+2+3) 5.573.299,33 kn

Ukupna vrijednost imovine stečajnog dužnika, odnosno ukupna očekivana vrijednost stečajne mase, iznosi 5.573.299,33 kn.

Očekivana nagrada stečajnom upravitelju u ovom postupku, sukladno čl. 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (Narodne novine 105/2015), obračunata je kako slijedi:

Od	Do	Razlika za obračun nagrade	Postotak obračuna nagrade	Vrijednost nagrade
0,00 kn	100.000,00 kn	100.000,00 kn	16	16.000,00 kn
100.000,01 kn	300.000,00 kn	199.999,99 kn	12	24.000,00 kn
300.000,01 kn	500.000,00 kn	199.999,99 kn	10	20.000,00 kn
500.000,01 kn	1.000.000,00 kn	499.999,99 kn	8	40.000,00 kn
1.000.000,01 kn	5.000.000,00 kn	3.999.999,99 kn	7	280.000,00 kn
5.000.000,01 kn	5.573.299,33 kn	573.299,32 kn	6	34.397,96 kn

UKUPNO 414.397,96 kn

Ukupni bruto iznos nagrade će očekivano iznositi 414.397,96 kn bruto, što iznosu ukupno 482.773,62 kn ukupnog troška stečajne mase (bruto II iznos), od kojeg će se iznosa obračunati razmjerni dio troška nagrade stečajnom upravitelju.

DOKAZ: Obračun bruto II troška.

Postotak ostvarene kupoprodajne cijene (9.001,00 kn) u odnosu na ukupnu vrijednost imovine (5.573.299,33 kn) iznosi 0,16 %, u kojem će se iznosu obračunati razmjerni dio ukupne nagrade kao dio stvarnog troška unovčenja predmeta razlučnog prava sukladno čl. 254. st. 3. Stečajnog zakona. Razmjerni dio nagrade 0,16 % od 482.773,62 kn iznosi 772,43 kn, koji se iznos potražuje kao razmjerni dio nagrade stečajnom upravitelju.

Vezano uz ostale stvarne troškove:

- nekretnina je oslobođena plaćanja PDV-a sukladno čl. 40. st. 1. t. k. Zakona o PDV- U (Narodne novine broj 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18 i 121/19), te se za stečajnu masu ne traži rezervacija iznosa PDV-a.
- nisu nastali režijski troškovi niti troškovi procjene nekretnina,
- potražuje se trošak objave oglasa za prodaju nekretnina putem FINA-e sukladno tarifnom dijelu Pravilnika o vrstama i visini naknada za obavljanje poslova provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku (Narodne novine broj 156/2014), t.br. 1.1. u iznosu od 700,00 kn, koji je iznos plaćen od strane stečajne mase.

Stečajni upravitelj, slijedom navedenoga, predlaže izvršiti diobu kupovnine nekretnine nekretnine - kč.br.3825/3 – Oranica Varelovac upiana u zk.ul.br. 7474 k.o. Požega na način da se:

- 1. u korist stečajne mase odvoji iznos od ukupno i to 1.472,43 kn s osnove troška unovčenja iz čl. 254. st. 3. Stečajnog zakona, pojedinačno specificirano kako slijedi:**

r.br.	Opis Stavke	Iznos
1	Razmjerni dio nagrade (ukupan trošak)	772,43 kn
3	Trošak unovčenja – objava oglasa u FINA-i	700,00 kn
	UKUPNO	1.472,43 kn

- 2. ostatkom kupovnine od 7.528,57 kn namiriti različne vjerovnike prema redoslijedu namirenja.**

U Slavonskom Brodu, 23.2.2020.