

Stečajna upraviteljica
Jelena Kordić, OIB: 78573539971
Eugena Kvaternika 44a, Višnjevac
tel: 091-500-8639
e-mail: jelenakordic.os@gmail.com

Nadležni sud: **Trgovački sud u Osijeku**

Poslovni broj spisa: **St-2033/2016**

Dužnik:

OBRTNIK - prometno zanatska zadruga u stečaju
Našice, Braće Radića 26
OIB 58700819846

PRIJEDLOG DIOBE KUPOVNINE

I. Nekretnina: poslovni prostor površine 90,44m²

Dana 06.12.2018. godine Trgovački sud u Osijeku je donio rješenje o dosudi nekretnine u naravi Zgrada u Našicama u ul. B. Radića 26 sagrađena na kat. čest. 2829/2 u naravi: Poslovni prostor na I katu u istočnom dijelu zgrade na lijevoj strani u objektu P+P+I+M, ukupne površine 90,44 m² upisana u knjigu položenih ugovora Općinskog suda u Osijeku, zemljišnoknjižni odjel Našice, Knjiga PU Našice, zk. uložak: 4030 broj poduloška: 475, kupcu Nenadu Radojčiću.

Predmetno rješenje o dosudi je postalo pravomoćno dana 06.02.2019. godine.

Na nekretnini je upisano razlučno pravo razlučnog vjerovnika Dražena Horvateka iz Našica, Koranska 19. pod brojem Z-12998/2018 u iznosu od 200.000,00 kn.

Predmetna nekretnina je unovčena za iznos od 118.750,00 kn. U stečaju je ukupno unovčena imovina u iznosu 189.686,23 kn, pa iznos od unovčenja predmetne nekretnine u odnosu na ukupno unovčenje predstavlja cca 62,61% ukupnog unovčenja stečajne mase.

U odnosu na unovčenu vrijednost obje prodane nekretnine u iznosu od 123.250,00 kn, udio predmetne nekretnine je cca 96,35%.

Kupac je uplatio kupoprodajnu cijenu, te su ispunjeni uvjeti za donošenje rješenja o namirenju.

Sukladno odredbama čl. 253., i 254. Stečajnog zakona (NN 71/15), odredbama čl. 4., 5. i 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanje nagrade stečajnim upraviteljima od 01. listopada 2015 godine, (NN 105/15), te pravnom shvaćanju Odjela trgovačkih i ostalih sporova Visokog trgovačkog suda RH sa sjednice održane 18.03.2019. godine daje se obračun troškova:

Red br.	Opis	Iznos (kn)
1.	Kupoprodajni iznos postignut prodajom nekretnine stečajnog dužnika	118.750,00
2.	Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava	UDIO
2.1.	Izravni troškovi u razmjernom dijelu u odnosu na drugu nekretninu:	
2.1.1.	Troškovi režija (voda, plin, struja, komunalna naknada, pričuva)	6.972,96
2.1.2.	Troškovi procjene nekretnine	2.588,73
2.1.3.	Trošak pristojbe FINA za prodaju nekretnine	3.468,56
	UKUPNO razmjerni udio izravnih troškova	13.030,25
2.2.	Opći troškovi nastali do 31.01.2019. god. u razmjernom dijelu ukupnog unovčenja:	UDIO
2.2.1.	Naknada banke za vođenje računa	648,65
2.2.2.	Materijalni troškovi pečat, poštarina, uredski materijal, biljezi	511,66
2.2.3.	Knjigovodstvo 05/2017-01/2019	16.433,39
2.2.4.	Trošak plaće u stečaju	2.698,47
2.3.	Opći predvidivi troškovi nakon 31.01.2019. u razmjernom dijelu:	
2.3.1.	Putni trošak (bruto + 7,5 % DZO), OS-NA-OS preuzimanje arhive (90km*2kn/km)	184,68
2.3.2.	Putni troška (bruto + 7,5 % DZO), OS-VU-OS predaja arhive (70km*2kn/km)	143,64
2.3.3.	Arhiviranje arhivskog i dokumentarnog gradiva	1.940,70
	UKUPNO razmjerni udio općih troškova:	22.561,19
2.4.	Nagrada st. upraviteljici (bruto + 7,5 % DZO) u razmjernom dijelu	18.010,69
	SVEUKUPNO TROŠKOVI UNOVČENJA PREDMETA RAZLUČNOG PRAVA	53.602,13
3.	Iznos za namirenje razlučnog vjerovnika	65.147,87

Obrazloženje troškova unovčenja predmetne nekretnine

Izravni troškovi unovčenja predmetne nekretnine se sastoje od:

- režijskih troškova (komunalna naknada, pričuva, vodovod, struja i plin) koji su nastali do dana prodaje nekretnine: ukupno 7.237,20 kn, udio iznosi 6.972,96 kn
- troška procjene nekretnina: ukupno 2.686,83 kn, udio iznosi 2.588,73 kn
- troška pristojbe FINE za prodaju nekretnina elektroničkom javnom dražbom: ukupno 3.600,00 kn, udio iznosi 3.468,56 kn

Nekretnine su procijenjene istim elaboratom, te je pristojba FINI plaćena u ukupnom iznosu za obje nekretnine. Udio predmetne nekretnine u odnosu na ukupnu vrijednost obje unovčene nekretnine je cca 96,35%. Ukupan iznos izravnih troškova koji se odnosi na obje nekretnine je 13.524,03 kn, pa pripadajući udio 96,35% iznosi 13.030,25 kn.

Opći troškovi unovčenja predmetne nekretnine čine:

- naknada banke za vođenje računa: ukupno 1.036,12 kn, udio iznosi 648,65 kn
- materijalni troškovi pečat, poštarina, uredski materijal, biljezi u ukupnom iznosu 817,13 kn, udio iznosi 511,66 kn
- knjigovodstvo 05/2017-01/2019 u ukupnom iznosu 26.250,00 kn, udio iznosi 16.433,39 kn
- trošak plaće u stečaju u ukupnom iznosu od 4.310,42 kn, udio iznosi 2.698,47 kn
- nagrada st. upraviteljici (bruto + 7,5 % DZO): ukupno 28.769,52, udio iznosi 18.010,69 kn
- putni troškovi vezani uz arhiviranje: ukupno 524,45 kn, udio iznosi 328,32 kn
- pohrana arhivskog gradiva u arhivu: ukupno 3.100,00 kn, udio iznosi 1.940,70 kn

Obračunati su samo oni opći troškovi koji su nastali do dana pravomoćnosti rješenja o dosudi predmetne nekretnine, dakle do 06.02.2019. godine, te trošak arhiviranja kao budući trošak koji nastaje na kraju stečajnog postupka, i nagrada stečajnoj upraviteljici koja se isplaćuje po završetku stečajnog postupka.

Za materijalne troškove dostavljaju se preslike računa.

Cijena knjigovodstvenih usluga utvrđena je odlukom skupštine vjerovnika u iznosu od 1.250,00 kn s PDV-om mjesečno, te je obračunata sukladno navedenom.

Trošak plaće se odnosi na plaću u zakonskom otkaznom roku.

Nagrada stečajnoj upraviteljici je obračunata u skladu s odredbama Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanje nagrade stečajnim upraviteljima od 01. listopada 2015. godine, (NN 105/15), uvećano za pripadajuće doprinose za zdravstveno osiguranje u iznosu od 7,5%.

Za arhiviranje je preostalo 80 registratora što trajne arhive, što one u rokovima čuvanja. Zatražena je i ishođena ponuda Državnog arhiva u Vukovaru za preuzimanje i smještaj arhivskog gradiva za iznos od 3.100,00 kn.

Putni trošak se odnosi na preuzimanja arhivskog gradiva na lokaciji u Našicama i prijevoz na lokaciju u Vukovar i iznosi 524,45 kn bruto, a obračunato je 2kn/km i to 90 km za put Osijek-Našice-Osijek, te 70 km za put Osijek-Vukovar-Osijek, dakle ukupno 160 km što iznosi 320,00 kn, te uvećano za pripadajuće doprinose i poreze iznosi ukupno 524,45 kn.

Kao što je naprijed navedeno udio unovčenja predmetne nekretnine u ukupnom unovčenju stečajne mase iznosi cca 62,61 %.

Ukupni opći troškovi koji su nastali do pravomoćnosti rješenja o dosudi, nagrada stečajnoj upraviteljici, te troškovi u svezi arhiviranja iznose 64.807,81 kn, a pripadajući udio od 62,61 % iznosi 40.571,88 kn.

Dakle, sveukupni razmjerni troškovi unovčenja predmetne nekretnine iznose 53.602,13 kn, pa za namirenje razlučnog vjerovnika preostaje iznos 65.147,87 kn.

Stoga se predlaže izdvojiti u stečajnu masu iznos od 53.602,13 kn, te uplatiti na račun stečajnog dužnika IBAN: HR07 2340 0091 1900 2568 8 otvoren u Privrednoj banci d.d.

Iz preostalog dijela kupovnine u iznosu od 65.147,87 kn predlaže se namiriti dio tražbine razlučnog vjerovnika Dražena Horvateka iz Našica, Koranska 19, OIB: 17375794557, nakon što razlučni vjerovnik dostavi sudu podatak o računu za uplatu.

II. Nekretnina poslovni prostor površine 7 m²

Dana 30.09.2019. godine Trgovački sud u Osijeku je donio rješenje o dosudi nekretnine zgrada u Našicama u Ul. B. Radića 26 sagrađena na kat. čest. 2829/2 u naravi: poslovni prostor u površini od 7 m² bez definirane namjene upisana u poduložak 475/zk. uložak 4030, upisana u knjigu položenih ugovora Općinskog suda u Đakovu, zemljišnoknjižni odjel Našice, Knjiga PU Našice, kupcu Draženu Horvateku.

Predmetno rješenje o dosudi je postalo pravomoćno dana 14.01.2020. godine.

Na nekretnini je upisano razlučno pravo razlučnog vjerovnika Dražena Horvateka iz Našica, Koranska 19. pod brojem Z-12998/2018 u iznosu od 200.000,00 kn.

Predmetna nekretnina je unovčena za iznos od 4.500, kn. U stečaju je ukupno unovčena imovina u iznosu 189.686,23 kn, pa iznos od unovčenja predmetne nekretnine u odnosu na ukupno unovčenje predstavlja cca 2,37% ukupnog unovčenja stečajne mase.

U odnosu na unovčenu vrijednost obje prodane nekretnine u iznosu od 123.250,00 kn, udio predmetne nekretnine je cca 3,651%.

Omjer unovčenja predmetne nekretnine i ostalog unovčenja stečajne mase bez prethodno prodane nekretnine iznosi cca 6,34%.

Kupac je uplatio kupoprodajnu cijenu, te su ispunjeni uvjeti za donošenje rješenja o namirenju.

Sukladno odredbama čl. 253., i 254. Stečajnog zakona (NN 71/15), odredbama čl. 4., 5. i 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanje nagrade stečajnim upraviteljima od 01. listopada 2015 godine, (NN 105/15), te pravnom shvaćanju Odjela trgovačkih i ostalih sporova Visokog trgovačkog suda RH sa sjednice održane 18.03.2019. godine daje se obračun troškova:

Red br.	Opis	Iznos (kn)
1.	Kupoprodajni iznos postignut prodajom nekretnine stečajnog dužnika	4.500,00
2.	Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava:	
2.1.	Izravni troškovi u razmjernom dijelu:	
2.1.1.	Troškovi režija (voda, plin, struja, komunalna naknada, pričuva)	264,24
2.1.2.	Troškovi procjene nekretnine	98,10
2.1.3.	Trošak pristojbe FINA za prodaju nekretnine	131,44
2.1.4.	Putni troškovi st. upravitelja (bruto + 7,5 % DZO), OS-NA-OS primopredaja (90km*2kn/km)	295,00
	UKUPNO izravni troškovi	788,78
2.2.	Opći troškovi nastali do 31.01.2019. godine u razmjernom dijelu:	
2.2.1.	Naknada banke za vođenje računa	58,57
2.2.2.	Materijalni troškovi pečat, poštarina, uredski materijal, biljezi	19,39
2.2.3.	Knjigovodstvo 05/2017-01/2020	1.574,30
2.2.4.	Trošak plaće u stečaju	102,26
2.3.	Opći predvidivi troškovi nakon 31.01.2019. u razmjernom dijelu:	
2.3.1.	Putni troškovi st. upravitelja (bruto + 7,5 % DZO), OS-VK-OS primopredaja (94km*2kn/km)	19,55
2.3.2.	Putni troškovi st. upravitelja (bruto + 7,5 % DZO), OS-NA-OS preuzimanje arhive (90km*2kn/km)	7,00
2.3.3.	Putni troškovi st. upravitelja (bruto + 7,5 % DZO), OS-VU-OS predaja arhive (70km*2kn/km)	5,44
2.3.4.	Arhiviranje arhivskog i dokumentarnog gradiva	73,54
	UKUPNO razmjerni udio općih troškova:	1.860,05
2.4.	Nagrada st. upraviteljici (bruto + 7,5 % DZO)	682,51
	SVEUKUPNO TROŠKOVI UNOVČENJA PREDMETA RAZLUČNOG PRAVA	3.331,34
3.	Iznos za namirenje razlučnog vjerovnika	1.168,67

Obrazloženje troškova unovčenja predmetne nekretnine

Izravni troškovi

Izravni troškovi se odnose na troškove vezane isključivo na unovčenje nekretnina. Udio predmetne nekretnine u odnosu na ukupnu vrijednost obje unovčene nekretnine je cca 3,65%. Ukupan iznos izravnih troškova koji se odnosi na obje nekretnine je 13.524,03 kn, a 3,65% iznosi 493,78 kn. Također, isključivo uz unovčenje ove nekretnine je vezan putni trošak u iznosu od 295,00 kn koji se odnosi na primopredaju predmetne nekretnine kupcu koja je obavljena dana 17.06.2020. Ukupni izravni troškovi su 788,78 kn.

Opći troškovi unovčenja predmetne nekretnine čine:

- naknada banke za vođenje računa nastala do 31.01.2019. godine: ukupno 1.036,12 kn, pripadajući udio 2,37% iznosi 24,58 kn
- naknada banke za vođenje računa nastala od 01.02.2019. do 31.01.2020. godine ukupno 535,18 kn, pripadajući udio od 6,34% iznosi 33,99 kn

- materijalni troškovi pečat, poštarina, uredski materijal, biljezi u ukupnom iznosu 817,13 kn, udio 2,37% iznosi 19,39 kn
- knjigovodstvo 05/2017-01/2019 u ukupnom iznosu 26.250,00kn, udio 2,37 % iznosi 622,74 kn
- knjigovodstvo 02/2019-01/2020 u ukupnom iznosu 15.000,00kn, udio 6,34 % iznosi 951,56 kn
- trošak plaće u stečaju u ukupnom iznosu od 4.310,42 kn, udio 2,37 % iznosi 102,26 kn
- nagrada st. upraviteljici (bruto + 7,5 % DZO): ukupno 28.769,52, udio 2,37% iznosi 682,51 kn
- putni troškovi vezanu uz primopredaju dužnosti: ukupno 308,12 kn, udio 2,37% iznosi 19,55 kn
- putni troškovi vezani uz arhiviranje: ukupno 524,45 kn, udio 2,37% iznosi 12,44 kn
- pohrana arhivskog gradiva u arhivu: ukupno 3.100,00 kn, udio 2,37% iznosi 73,54 kn

Obračunati su svi opći troškovi koji su nastali do dana pravomoćnosti rješenja o dosudi predmetne nekretnine, dakle do 14.01.2020. godine, te trošak arhiviranja kao budući trošak.

Udio unovčenja predmetne nekretnine u ukupnom unovčenju stečajne mase iznosi cca 2,37 %.

Udio unovčenja predmetne nekretnine u unovčenju kada se izostavi prethodno prodana nekretnina iznosi cca 6,34%.

Dakle, sveukupni troškovi unovčenja predmetne nekretnine iznose 3.331,34 kn, pa za namirenje razlučnog vjerovnika preostaje iznos 1.168,67 kn.

Stoga se predlaže izdvojiti u stečajnu masu iznos od 3.331,34 kn, te uplatiti na račun stečajnog dužnika IBAN: HR07 2340 0091 1900 2568 8 otvoren u Privrednoj banci d.d.

Iz preostalog dijela kupovnine u iznosu od 1.168,67 kn predlaže se namiriti dio tražbine razlučnog vjerovnika Dražena Horvateka iz Našica, Koranska 19, OIB: 17375794557, nakon što razlučni vjerovnik dostavi sudu podatak o računu za uplatu.

Višnjevac, 17.07.2020.

Stečajna upraviteljica
Jelena Kordić

prilozi:

- izvodi banke od 01.05.2017. do 31.05.2020.
- računi za materijalne troškove (pečat, poštarina, uredski materijal i sl.)
- ponuda arhiva