

**Dužnik : Stečajna masa iza PAVO ZANJAŠI vl. SVE
poljoprivredni obrt u stečaju**
Osijek , Ilirska 48
OIB : 62657579238 , MBS : 030213356

Na broj:5 St-56/2020

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
Stečajni sudac
Jakšić Željko

PODNEŠAK
stečajne upraviteljice

I

Budući da je sva raspoloživa imovina Dužnika unovčena , molim stečajnog suca da mi rješenjem odredi nagradu za obnašanje dužnosti stečajnog upravitelja nad dužnikom u bruto iznosu od 135.349,18 uvećana za 7,5 % doprinosa za zdravstveno osiguranje, a što iznosi ukupno 145.500,36 kn

a) Pregled unovčene stečajne mase :

	NEKRETNINE		
	Opis nekretnine	Procjenjene vrijednosti nakretnina(kn)	Kupoprodajna cijena (kn)
1.	upisana u zk.ul. 259 k.o. Topolje kč. br. 780 Oranica pod selom površine 6644 m2	28.901,00	23.409,81
2.	upisana u zk.ul. 306 k.o. Topolje - kč.br. 886 Oranica brdašce 9407 m2 - kč.br. 887 Oranica Brdašce 17147 m2	115.509,00	103.958,10
3.	upisana u zk. ul.br. 333 k.o. Branjina - kč.br. br. 281 oranica Breg 30.627 m2 - kč.br. br. 282 livada Breg 2656 m2	104.000,00	104.000,00
4.	upisana u zk.ul.br.758 k.o. Branjin Vrh kč.br.380 oranica Mohački drum 14558 m2	58.232,00	58.232,00
5.	upisana u zk. ul. br. 637 k.o. Popovac kč.br.1359 oranica među kanalima 11873 m2	53.428,50	53.428,50
6.	upisana u zk.ul.br.666 k.o. Branjin Vrh kč.br.1166 oranica i vinograd Lazina 7360 m2	29.440,00	29.440,00
7.	upisana u zk.ul.br.666 k.o. Branjin Vrh - kč.br. 1169 oranica Lazina 3495 m2	13.980,00	13.980,00
8.	upisana u zk.ul. br.358 k.o. Branjin Vrh kč.br.1181/2 oranica Lazine 8872 m2	35.488,00	35.488,00
9.	upisana u zk.ul. br.358 k.o. Branjin Vrh kč,br. 1499 šuma Dvojana 1814	7.256,00	3.123,80
10.	upisana u zk.ul. br.358 k.o. Branjin Vrh kč.br. 1500/1 voćnjak Begovac 3019 m2	12.076,00	5.196,60
11.	upisana u zk.ul. br.358 k.o. Branjin Vrh kč.br.1501/3 šuma begovac 724 m2	2.896,00	1.009,74

12.	upisana u zk.ul. br.358 k.o. Branjin Vrh kč.br. 1505 voćnjak Begovac 687 m2	2.748,00	958,55
13.	upisana u zk.ul. br.358 k.o. Branjin Vrh kč.br.1579 oranica Dvojana 821 m2	3.284,00	1.414,30
14.	upisana u zk.ul. br. 1459 k.o. Beli Manastir kč.br. 2275/2 Vašarište 6784 m2 , oranica 4684m2 , livada 2100 m2	23.744,00	23.744,00
15.	upisana u zk.ul.br. 115 k.o. Branjin Vrh kč.br. 618 kuća, dvor, oranica i livada u ul.I. Milutinovića 5075 m2	560.018,04	195.655,50
16.	upisana u zk.ul.br. 846 k.o. Lug kč.br. 13 oranica Parnja 17189 m2	70.131,12	46.014,00
17.	upisana u zk.ul.br. 846 k.o. Lug kč.br. 14 oranica Parnja 4407 m2	17.980,56	11.797,00
18.	upisana u zk.ul.br. 846 k.o. Lug kč.br.120 oranica Nađhat 10169 m2	41.489,52	27.222,00
19.	upisana u zk.ul.br. 846 k.o. Lug kč.br.128 oranica Nađhat 15030 m2	61.322,40	36.210,60
20.	upisana u zk.ul.br. 846 k.o. Lug kč.br. 503/1 oranica Četeveld 2521 m2	15.126,00	9.925,00
21.	upisana u zk.ul.br. 846 k.o. Lug kč.br. 1182/2 oranica Harsfadilo 5754 m2	24.972,36	14.746,50
22.	upisana u zk.ul. br. 472 k.o. Lug kč.br. 1183 oranica Harsfadilo 11822 m2	51.307,48	38.000,00
23.	upisana u zk.ul. br. 472 k.o. Lug kč.br.1284 oranica Harsfadilo 29545 m2	128.225,30	111.129,00
24.	upisana u zk.ul. br. 3595 k.o. Beli Manastir kč.br. 2411 Crna šuma 3898 m2 (pripis iz uloška 3039)	18.905,30	11.162,00
25.	Upisana u zk.ul.333 k.o. Branjina kč.br.327/1 i kč.br. 327/2 oranica Širine pored sela 3287 m2	15.120,00	5.858,00
26.	Upisana u zk.ul. br. 735 k.o. Beli Manastir kč.br.2812/1 oranica Nove livade 4561 m2 udio 2/5	104.000,00	8.560,00
27.	Upisana u zk.ul.2833 k.o. Beli Manastir kč.br. 3294 oranica Rimski jarkovi 5455 m2 udio 1/2	26.456,75	11.250,46
28.	Upisana u zk.ul.2833 k.o. Beli Manastir kč.br. 3296/1 Sarkanj 19949 m2 udio 1/2	96.752,65	38.484,46
29.	Upisana u zk.ul.br. 982 k.o. Lug kč.br.89 oranica Nađhat 20707 m2	84.484,56	58.889,24
30.	Upisana u zk.ul.br. 245 k.o. Popovac kč.br.1992/1 oranica Selište 5914 m2	26.613,00	14.142,60
31.	upisana u zk.ul.br. 20 k.o. Popovac -kč.br.122 oranica 10240 m2 -kč.br.123 oranica 15195 m2	52.400,00	52.400,00
32.	upisana u zk.ul. br.373 k.o. Branjina -kč.br.203 oranica 15698 m2 - kč.br. 285 oranica 17010 m2	67.000,00	67.000,00
33.	upisana u zk.ul.br.3039 k.o. Beli Manastir kč.br.2881 oranica Nove livade 29252 m2	58.600,00	29.300,00
34.	upisana u zk.ul. br. 580 k.o. Vardarac -kč.br.261 Oranica Čeredombja 4129 m2 -kč.br.262 Oranica Čeredombja 21398 m2	51.500,00	25.750,00

35.	upisana u zk.ul.br. 20 k.o. Popovac kč.br.439 , kč.br.1243 , kč.br.1285 oranica ukupno 49.083m2	98.900,00	49.450,00
36.	upisana u zk.ul.br.261 k.o. Popovac kč.br. 269 , kč.br.170, kč.br.171, kč.br.172, kč.br.173/1, kč.br. 174/1 u naravi oranice 16.100 m2	26.818,00	13.409,00
37.	upisana u zk.ul. br.50 k.o. Popovac kč.br.353 , kč.br.1109 , kč.br. 1199 oranica, kč.br.1254 Oranice površine36.799 m2	73.800,00	36.900,00
38.	upisana u zk.ul.br.725 k.o. Branjin Vrh kč.br.160/1,kč.br. 160/2,kč.br. 193, kč.br.166, kč.br. 194, kč.br. 399 ,kč.br. 409/1 oranice površine 66.335m2	133.200,00	66.600,00
	UKUPNO NEKRETNINE SA TERETOM	2.466.236,66	1.437.238,76
1.	Upisana u zk.ul.br. 905 k.o. Draž kč.br.1024 kuća br. 85 i dvor 1531 m2	30.000,00	18.450,00
2.	Upisana u zk.ul.br. 905 k.o. Draž kč.br.3377 oranica kod rasta 833 m2	3.200,00	2.500,00
3.	Upisana u zk.ul.br. 881 k.o. lug kč.br.1302 Oranica Harsfadio 3909 m2 udio 5/6	9.000,00	8.100,00
4.	nekretnina upisana u zk.ul. br. 881 k.o. Lug kč.br. 1602 Oranica Silađ 3582 m2 udio 5/6	8.000,00	7.200,00
5.	nekretnina upisana u zk.ul.br. 651 k.o. Lug -kč.br. 905 Oranica Četevelđ 8624 m2 udio 5/6 -kč.br. 906 Oranica Četevelđ 3627 m2 udio 5/6 -kč.br. 907 Oranica Četevelđ 2282 m2 udio 5/6	35.000,00	31.500,00
	UKUPNO NEKRETNINE BEZ TERETA	85.200,00	67.750,00
	UKUPNO NEKRETNINE	2.551.436,66	1.504.988,76

b) Obrazloženje

Bruto nagrada stečajnom upravitelju obračunata je sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima

Vrijednost unovčene stečajne mase u kunama	Nagrada u %	Iznos/razlika x postotak	Iznos nagrade u kn
do 100.000,00	16	100.000,00 x 16%	16.000,00
na razliku od 100.000,01 do 300.000,00	12	199.999,99 x 12%	23.999,99
na razliku od 300.000,01 do 500.000,00	10	199.999,99 x 10%	19.999,99
na razliku od 500.000,01 do 1.000.000,00	8	499.999,99 x 8%	39.999,99
na razliku od 1.000.000,01 do 1.504.988,76	7	504.988,75 x 7%	35.349,21
U K U P N O:			135.349,18
Doprinos za zdravstveno osiguranje 7,5%			10.151,18
UKUPNO			145.500,36

Sukladno čl. 6 Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN105/15) stečajnom upravitelju s osnove vrijednosti ukupno unovčene stečajne mase nagrada iznosi bruto 135.349,18 kn uvećano za doprinos za zdravstveno osiguranje 7,5 % , a što ukupno iznosi 145.500,36 kn.

II

Molim stečajnog suca da mi za obnašanje dužnosti privremenog stečajnog upravitelja nad stečajnim dužnikom odredi nagradu budući sam u prethodnom postupku radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka , koje rješenje je objavljeno dana 08.05.2015. god. br. St-33/15-7 od 08.05.2015. god. obavila sve potrebne radnje i nazočila ročištu dana 01.06.2015.god.

III

Sukladno čl. 94 st.1 i 3 SZ molim stečajnog sudac da mi rješenjem odobri naknadu stvarnih troškova nastali putovanjem na relaciji Osijek – Beli Manastir– Osijek, Osijek – Branjin Vrh– Osijek, Osijek- Draž Osijek prema specifikaciji putnih nalozoga u neto iznosu od : 920,00 kn koji su nastali u svrhu vođenja stečajnog postupka

Specifikacija putnih naloga

Datum	Relacija	Svrha putovanja	Ukupno km
09.04.2015.	Osijek- Beli Manastir-Osijek	Prikupljanje dokumentacije radi utvrđivanja stečajnih uvjeta, imovine i obveza	60
05.06.2015	Osijek- Branjin Vrh -Osijek	Razgovor i pregled dok. sa vl. obrta Pavom Zanjaši	70
15.06.2015	Osijek- Beli Manastir-Osijek	Razgovor i pregled dokumentacije u računovodstvenom servisu ARONA doo	60
03.08.2015.	Osijek- Beli Manastir -Osijek	Analiza prispjelih tražbina u rač. servisu ARONA doo	60
07.08.2015.	Osijek- Branjin Vrh-Osijek	Obilazak dijela nekretnina na području Baranje	70
12.04.2017.	Osijek- Beli Manastir -Osijek	Razgovor u MF PU Ispostava Beli Manastir i OBŽ Odjel za gospodarstvo vezano za poreze i doprinose na plaću vl. obrta	60
12.10. 2020.	Osijek- Draž- Osijek	Obilazak nekretnine u vl. st. dužnika u Drtažu sa potencijalnim kupcem	80
		UKUPNO	460

Sukladno pravnom mišljenju Visokog trgovačkog suda sa sjednice održane 26.10.2021. god. navodim da su u tomjesečnim izvješćima o stanju stečajnog postupka i stečajne mase , te dostavljenim podnescima na naslovljeni sud, navedene sve aktivnosti i poduzete radnje u cilju unovčenja imovine . U nastavku se navode neke značajne obavljene radnje :

- Radi utvrđivanja stečajnih uvjeta i utvrđivanja imovine i izrade Izvješća prikupljena je dokumentacija iz MUP PU Beli Manastir , Općinski sud u Osijeku katastar Beli Manastir, Ured državne uprave OBŽ Ispostava Beli Manastir, Fina Osijek
- Prisustvovanje na ročištu za ispitivanje uvjeta za otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom dana 1.6.2015. god.

- Kontaktiranje i razgovori sa vl. obrta Pavom Zanjaši i računovodstvenim servisom ARONA doo iz Belog Manastira gđa. Željkom Pribilić koja je za dužnika vodila poslovne knjige vezano za imovinu i obveze
- Prikupljanje i ispitivanje tražbina stečajnih vjerovnika u suradnji sa računovodstvenim servisom Arona doo.
- Slanje obavjesti o otvaranju stečajnog postupka na Općinski sud u Osijeku Stalna služba u Belom Manastiru u predmetima Ovr-14/14 ; Ovr-981/10;Ovr-422/09Ovr-21/2014, zatražena obustava i prodaja nekretnina u stečajnom postupku
- Otkaz Ugovora o radu zaposleniku Varga Zoranu iz Belog Manastira
- Otvaranje žiro računa u Hypo Alpe Adria bank br : HR46 2500 0091 1014 3287 4
- Za izvještajno i ispitno ročište koje je održano 27.08.2015. god. napravljena je analiza završnih financijskih izvješća sa 01.06.2015. god. , i izrada potrebnih tablica i izrada Izvješća o gospodarskom položaju stečajnog dužnika
- Prikupljeni svi zk izvaci za nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika
- Obilazak nekretnina stečajnog dužnika na području Baranje
- Napravljen je popis nekretnina za unovčenje
- Zaprimljena obavjest Croatia banka dd da se za nekretnine na kojima Croatia banka dd ima upisano založno pravo uzmu procjene iz ovršnog postupka Ovr-21/14-35 od 13.03.2015. god.
- Prikupljene ponude sudskih vještaka za procjenu nekretnina
- Napravljen popis nekretnina za unovčenje sa utvrđenim početnim cijenama po procjeni vještaka i dostavljen stečajnom sucu na Trgovački sud
- Za 1. Sjednicu OV održanoj 4.02.2016. god. pripremljeno izvješće sa prijedlozima unovčenja nekretnina sa i bez tereta
- Prikupljene i ispitane naknadno prispjele tražbine vjerovnika
- Sudjelovanje na tri javna otvaranja ponuda za unovčenje nekretnina bez tereta kod j.b.Mirjana Borić dana 07.03.2016. god.18.04.2016 i 06.09.2016. god.
- Sudjelovanje na tri javna otvaranja ponuda za unovčenje nekretnina bez tereta kod j.b. Ivane Kovačević ,12.11.2019., 4.6.2020. i 12.10.2020. god.
- Sa kupcima nekretnina bez tereta Gyula Kerekeš iz Karanca i Ivanom Kovač iz Osijeka sklopljen je Kupoprodajni ugovor nakon što su na drugom i trećem javnom otvaranju ponuda kod j.b. dali najpovoljniju ponudu
- Sklopljen Kupoprodajni ugovor sa Općinom Draž za kupnju nekretnine u Dražu upisana u zk.ul. br. 905 k.o. Draž na 6. ročištu kod j.b. Ivane Kovačević 12.10.2020. god.
- Nakon što je rješenjem suda br. 13 St-33/15-43 od 26.04.2016. god. određena prodaja u stečajnom postupku , uz odgovarajuću primjenu pravila o ovrsi na nekretninama na kojima je upisano založno pravo predloženo je stečajnom sucu da Zaključkom odredi prvu prodaju usmenom javnom dražbom sa utvrđenim početnim cijenama
- Sudjelovanje na 19 javnih dražbi održanih na Trgovačkom sudu u Osijeku. Prva j.d. održana je 25.11.2017 , a 19. j.d. 14.09.2021. god.
- Pronalaženje i kontaktiranje potencijalnih kupaca
- Izrada tromjesečnih izvješća o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase

- Sa tvrtkom Saldo revizor d.o.o. iz Osijeka sklopljen je dana 29.04.2016. god. Ugovor o vođenju poslovnih knjiga za stečajnog dužnika
- Razgovor sa djelatnikom MF PU Beli Manastir vezano za poreze i doprinose iz plaće za vl. obrta Pave Zanjaši i vraćanja obrtnice
- U spis predmeta dostavljena 44 podneska
- Prijedlog stečajnom sucu za sazivanje Skupštine vjerovnika radi obustave stečajnog postupka po čl. 204 SZ
- U NN 121/2017 od 6.12.2017. god. objavljen je oglas o prijavi nedostatnosti stečajne mase za ispunjavanje ostalih obveza stečajne mase
- Održana tri ročišta za diobu kupovnine unovčenih nekretnia 13.11.2019., 21.01.2020. i 23.12.2021. god. uz prethodno izračunati obračun troškova i dobivenu suglasnost razlučnih vjerovnika Croatia banka dd, B2 Kapital doo i MF Porezna uprava.
- i.t.d

Privitak : Putni nalozi

U Osijeku , 31.01.2022. god.

Stečajna upraviteljica:
Boja Stanković