

STEČAJNI UPRAVITELJ
KREŠIMIR TOMAC
TOME BAKAČA 35
35000 SLAVONSKI BROD

PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA
- kojim se predlaže način diobe kupovnine –

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Osijeku, Stalna služba u Slavonskom Brodu
Poslovni broj spisa: St-600/2021
Dužnik: ORLJAVA d.o.o. u stečaju, Požega, Pilanski put 2, OIB: 28061327329

Stečajni upravitelj ovim podneskom dostavlja prijedlog diobe kupovnine za nekretninu upisanu kao Kč.br. 1706/1 PILANSKI PUT u površini od 14266 m², ORANICA u površini od 1954 m², VIŠE ZGRADA u površini od 6375 m², INDSTR.DV. od 5937 m²; kč.br. 1706/2 PILANSKI PUT od 3444 m², GOSPODARSKO DVORIŠTE od 2547 m², GOSPODARSKA ZGRADA od 214 m², GOSPODARSKA ZGRADA od 454 m², NADSTREŠNICA od 229 m², ukupno 17710 m², koje nekretnine su upisane u z.k.ul. 4890 k.o. Požega
Nekretnine su prodane za cijenu (kupovninu) od 447.275,86 EUR.

Stečajni upravitelj, slijedom navedenoga, predlaže način diobe kupovnine ostvarene ovom prodajom.

Stečajni upravitelj, nadalje, primjenom čl. 254. Stečajnog zakona (Narodne novine broj 71/15, 104/17, 36/22) predlaže obračun troškova vezano uz prodaju nekretnina stečajnog dužnika, kako slijedi:

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 razlučno pravo bilo upisano u javnoj knjizi, što je bio slučaj u konkretnom predmetu, **ne potražuje** se 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).

U konkretnom predmetu kao trošak unovčenja predmeta razlučnog prava traže se troškovi režija poslovnog prostora za vrijeme trajanja stečaja i razmjerni dio troška nagrade stečajnom upravitelju (trošak vještačenja nije nastao).

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 u HRK	Vrijednost u EUR
1.	Kč.br. 1460 k.o. Osijek, suvlasnički udio, postignuta cijena	581.200,00 kn	77.138,50
2.	Kč.br. 320. I 321. K.o. Završje, postignuta cijena	168.502,88 kn	22.364,18
3.	Kč.br. 1706/1 PILANSKI PUT u površini od 14266 m2, ORANICA u površini od 1954 m2, VIŠE ZGRADA u površini od 6375 m2, INDSTR.DV. od 5937 m2; kč.br. 1706/2 PILANSKI PUT od 3444 m2, GOSPODARSKO DVORIŠTE od 2547 m2, GOSPODARSKA ZGRADA od 214 m2, GOSPODARSKA ZGRADA od 454 m2, NADSTREŠNICA od 229 m2, ukupno 17710 m2, koje nekretnine su upisane u z.k.ul. 4890 k.o. Požega, postignuta cijena	3.369.999,97 kn	447275,86

UKUPNO

4.119.702,85 HRK

546.778,53 EUR

2. Pokretne, prava i potraživanja - realizirano do sada			
r.br.	Oznaka vrste imovine	Realizacija u HRK	Realizacija u EUR
1.	Novčani primici od maloprodaje	3127447,08	415083,56
2.	Novčani primici od veleprodaje	163757,54	21734,36
3.	Novčani primici od osiguranja za naknadu šteta	59217,63	7859,53
4.	Prijenos sredstava s prethodnih ŽR	43632,06	5790,97
5.	Konsignacija	151911,79	20162,16
6.	Primici od zakupnina	584617,00	77592,01
7.	Primici od kamata	66,00	8,76
8.	Prijenos s depozita	3000,01	398,17
9.	Otkup deviza	98181,84	13030,97
10.	Primitak od refundacije bolovanja	32391,34	4299,07
11.	Primitak od prodaje pokretnina	1126701,97	149539,05
12.	Primitak inozemstvo (prodaja)	79200,03	10511,65
13.	Ostali primici	21640,89	2872,24

UKUPNO

5.491.765,20 HRK

728.882,50 EUR

3. Pokretne, prava i potraživanja - očekivana realizacija do kraja postupka			
r.br.	Oznaka vrste imovine	Realizacija u HRK	Realizacija u EUR
1.	Novčani primici od maloprodaje	156372,35	20754,18
2.	Novčani primici od veleprodaje	8187,88	1086,72
3.	Konsignacija	7595,59	1008,11
4.	Primici od zakupnina	29230,85	3879,60
5.	Primici od kamata	3,30	0,44
6.	Primitak od prodaje pokretnina	56335,10	7476,95
7.	Ostali primici	1082,04	143,61

UKUPNO

258.807,11 HRK

34.349,61 EUR

	HRK	EUR
SVEUKUPNA VRIJEDNOST STEČAJNE MASE	9.870.275,16 HRK	1.310.010,64

Ukupna vrijednost imovine stečajnog dužnika, odnosno ukupna očekivana vrijednost stečajne mase, iznosi 9.870.275,16 HRK / 1.310.010,64 EUR.

OBRAČUN VISINE NAGRADE STEČAJNOM UPRAVITELJU:

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	Osnovica za obračun nagrade	Postotak za	Iznos
			Obračun nagrade	
1	2	3	4	5
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	9.870.275,16 kn	4.870.275,15 kn	6	292.216,51 kn

Ukupna vrijednost nagrade (bruto) HRK	672.216,51 kn
Ukupna vrijednost nagrade (bruto) EUR	89.218,46 EUR

Na predmetni bruto iznos dodaje se dodatni trošak zdravstvenog osiguranja do ukupnog – bruto II troška (dodatak doprinosu za zdravstveno od 7,5 % u iznosu od 6.691,38 EUR), te ukupan bruto II trošak nagrade iznosi 95.909,84 EUR.

OBRAČUN RAZMJERNOG DIJELA NAGRADE STEČAJNOM UPRAVITELJU:

Ukupna nagrada stečajnom upravitelju u bruto II iznosu iznosi 95.909,84 EUR.

Predmetna nekretnina je unovčena za iznos od 447.275,86 EUR, što u odnosu na ukupnu očekivanu vrijednost stečajne mase iznosi postotak od 34,15 %, te razmjerni dio nagrade koji se potražuje iznosi 32.753,21 EUR (34,15 % od 95.909,84 EUR).

OBRAČUN TROŠKA REŽIJA.

Za vrijeme od otvaranja stečajnog postupka stečajni dužnik je za predmetnu nekretninu do 30.04.2023. (do kada su knjiženi računi) platio režije u ukupnoj vrijednosti od 47.021,42 EUR, koje se i potražuju kao dio troška unovčenja predmeta stečajne mase.

	2021./kn	2022./kn	2023./€
	13.7.-31.12.	01.01.-31.12.	01.01.-30.4.
STRUJA	33.661,16	65.069,88	995,09
PLIN	20.767,26	49.454,62	0,00
ODRŽAVANJE	14.350,58	22.296,26	364,00
KOM.NAKNADA	12.193,56	24.291,71	2.996,02
ODVOZ SMEĆA	2.329,40	2.973,60	67,18

VODA	17.224,44	41.509,76	1.969,74
UKUPNO	100.526,40	205.595,83	6.392,03

	2021./€	2022./€	2023./€
	13.7.-31.12.	01.01.-31.12.	01.01.-30.4.
STRUJA	4.467,60	8.636,26	995,09
PLIN	2.756,29	6.563,76	0,00
ODRŽAVANJE	1.904,65	2.959,22	364,00
KOM.NAKNADA	1.618,36	3.224,06	2.996,02
ODVOZ SMEĆA	309,16	394,66	67,18
VODA	2.286,08	5.509,29	1.969,74
UKUPNO	13.342,14	27.287,25	6.392,03

OBRAČUN TROŠKA POREZA:

U konkretnom slučaju ne dolazi do oporezivanja PDV-om, te se trošak poreza ne traži.

OSTALI TROŠKOVI:

Trošak vještačenja vrijednosti nekretnine – 9.600,00 kn / 1.274,13 EUR.

Stečajni upravitelj, slijedom svega gore navedenoga, daje prijedlog diobe kupovnine kako slijedi:

1.	Iznos kupovnine	447.275,86 EUR
2.	Razmjerni dio nagrade stečajnom upravitelju	32.753,21 EUR
3.	Trošak režija nekretnine	47.021,42 EUR
4.	Trošak vještačenja nekretnina	1.274,13 EUR

Iznos za rezervaciju u korist stečajne mase (2+3+4)	81.048,76 EUR
Iznos za prijenos razlučnom vjerovniku (1-(2+3+4))	366.227,10 EUR

Predlaže se, dakle:

1. Dio cijene od 81.048,76 EUR prenijeti u korist stečajne mase radi namirenja gore specificiranih obveza i troškova stečajnog postupka.
2. Dio ostvarene kupoprodajne cijene od 366.227,10 EUR prenijeti razlučnom vjerovniku.

U Slavonskom Brodu, 25.5.2023.