

**TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
ZAGREBAČKA 2
31 000 OSIJEK**

Posl. br.: **St-699/2021**

Stečajni dužnik: **ZITEX-ZB d.o.o. u stečaju**

Donji Miholjac, Vukovarska 12

OIB: 06893203561

zastupan po stečajnoj upraviteljici Maši Šoštarko, Brodska 26, Osijek

OBRAČUN TROŠKOVA

- prema čl. 254. st. 3. Stečajnog zakona

Na provedenoj I. elektroničkoj javnoj dražbi kod Financijske Agencije nekretnine stečajnog dužnika upisane u zk.ul.br. 3030 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/17 NASELJE TRŽNICA, ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 1 NASELJE TRŽNICA, DVORIŠTE NASELJE TRŽNICA od 1103 m² i to 14. Suvlasnički dio: 367/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14), STAN 11 na III. katu koji se sastoji od predprostora, gospodarskog prostora, kuhinje, kupaoalice, sobe i lođe, ukupne površine 42,16 m², te sa pripadkom: spremište u potkrovlju površine 3,02 m², u elaboratu označen žutom bojom dosuđene su kupcu Anja Tukerić, Donji Miholjac, Vatroslava Lisinskog 1, OIB: 25157008127 **za iznos od 33.977,14 € / 256.000,76 kn** te je kupcu ostavljen rok za uplatu kupovnine.

Postupajući sukladno odredbi čl. 254. st. 3. Stečajnog zakona stečajna upraviteljica ovim putem dostavlja obračun troškova te predlaže na ime troškova unovčenja u stečajnu masu izdvojiti iznos od 21.843,51 kn / 2.899,13 EUR, a koji iznos pojedinačno čine:

- iznos od 16.795,80 kn / 2.229,19 EUR na ime razmjernog dijela nagrade stečajnom upravitelju,
- iznos od 5.047,71 kn / 669,95 EUR na ime stvarnih troškova

Stečajna upraviteljica predlaže navedeni novčani iznos uplatiti na žiro - račun stečajnog dužnika broj HR5224020061101093816 otvoren kod ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d.

Stečajna upraviteljica predlaže iz preostalog iznosa od 234.157,25 KN / 31.078,01 EUR namiriti razlučnog vjerovnika.

Obrazloženje

I. Troškovi unovčenja

Kako stečajna masa u fazi izrade ovog obračuna troškova nije u cijelosti unovčena, to nije moguće odrediti točan udio koji predmetna nekretnina čini u ukupnoj stečajnoj masi radi izračuna razmjernog dijela nagrade stečajnoj upraviteljici i razmjernog dijela troškova koji terete cijelu stečajnu masu. Predmetni obračun sačinjen je na način da su za neunovčenu imovinu u obzir uzete ili početne cijene na trenutnim dražbama pod pretpostavkom unovčenja na trenutnoj II. e-dražbi ili njihova knjigovodstvena vrijednost (za imovinu koja nije još procijenjena), dok je za unovčenu imovinu iskazana stvarna visina unovčenja.

Tablica 1. / Prikaz imovine stečajnog dužnika s udjelima pojedinog predmeta stečajne mase u ukupnoj stečajnoj masi

Br.	Predmet stečajne mase	Visina unovčenja / cijena na aktualnoj dražbi / knjigovodstvena vrijednost KN	Visina unovčenja / cijena na aktualnoj dražbi / knjigovodstvena vrijednost EUR	Udio u stečajnoj masi
1	zk.ul.br. 2861 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 1109/1 OSAM ZGRADA, INDUSTRIJSKI KRUG, LIVADA I MOČVARA od 58674 m2.	1.467.099,98 (stvarni iznos unovčenja na I. dražbi)	194.717,63	14,23%
2	zk.ul.br. 3202 k.o. Donji Miholjac k.č.br. 943/1 KUĆA I DVOR U MJESTU od 1199 m2.	348.328,07 (stvarni iznos unovčenja na I. dražbi)	46.231,08	3,38%
3	zk.ul.br. 3030 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/17 2. Suvlasnički dio: 926/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)	208.750,03 (trenutna cijena na II. dražbi)	27.705,89	2,02%
4	zk.ul.br. 3030 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/17 3. Suvlasnički dio: 531/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)	119.375,04 (trenutna cijena na II. dražbi)	15.843,79	1,16%
5	zk.ul.br. 3030 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/17 14. Suvlasnički dio: 367/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14), STAN 11 na III. katu	256.000,76 (stvarni iznos unovčenja na I. dražbi)	33.977,14	2,48%
6	zk.ul.br. 3030 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/17 16. Suvlasnički dio: 495/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16) STAN 13 na III. katu i zk.ul.br. 3030 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/17 18. Suvlasnički dio: 496/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18), STAN 15 u potkrovlju	477.000,00 (stvarni iznos unovčenja na I. dražbi)	63.308,78	4,63%
7	zk.ul.br. 3030 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/17 19. Suvlasnički dio: 473/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19), STAN 16 u potkrovlju	273.625,99 (stvarni iznos unovčenja na I. dražbi)	36.316,41	2,65%
8	zk.ul.br. 2957 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/9 ORANICA U MJESTU 693 m2 i zk.ul.br. 3378 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/15 ORANICA U MJESTU od 1247 m2.	199.780,66 (stvarni iznos unovčenja na I. dražbi)	26.515,45	1,94%
9	zk.ul.br. 2928 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 1277 JEDNA ZGRADA, DVOR, ORANICA U V. NAZORA od 1605 m2.	720.398,03 (trenutna cijena na II. dražbi)	95.613,25	6,99%
10	zk.ul.br. 2976 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 772 ROBNA KUĆA U KOLODVORSKOJ od 1646 m2	4.292.500,04 (trenutna cijena na II. dražbi)	569.712,66	41,63%

11	zk.ul.br. 918 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/5 POSLOVNA ZGRADA U MJESTU od 180 m2 i to 3. Suvlasnički dio: 5161/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)	288.500,00 (trenutna cijena na II. dražbi)	38.290,53	2,80%
12	zk.ul.br. 5 k.o. Podravski Podgajci, k.č.br. 42/2 TRI ZGRADE, DVOR, ORANICA U SELU od 944 m2.	64.499,99 (trenutna cijena na II. dražbi)	8.560,62	0,63%
13	zk.ul.br. 1059 k.o. Moslavina Podravska, k.č.br. 416 NEPLODNO P.MOSLAVINA od 110 m2.	2.000,03 (stvarni iznos unovčenja na I. dražbi)	265,45	0,02%
14	zk.ul.br. 2861 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 934 ZGRADA I DVORIŠTE U VUKOVARSKOJ od 9442 m2 i	113.152,02 (knjigovodstvena vrijednost)	15.017,85	1,10%
15	zk.ul.br. 2921 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 1616/2 KUĆA, DVIJE ZGRADE I DVOR od 320 m2.	78.370,93 (knjigovodstvena vrijednost)	10.401,61	0,76%
16	zk.ul.br. 3667 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 1616/1 KUĆA I DVOR U MJESTU 184 m2.	70.224,27 (knjigovodstvena vrijednost)	9.320,36	0,68%
17	zk.ul.br. 2977 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 820/1 KUĆA I DVOR U KOLODVORSKOJ od 613 m2.	107.536,00 (knjigovodstvena vrijednost)	14.272,48	1,04%
18	zk.ul.br. 3562 k.o. Donji Miholjac k.č.br. 2125 ZGRADA I DVOR U I. GUNDLIĆA od 368 m2 i to: 2. Suvlasnički dio: 2791/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)	185.744,00 (knjigovodstvena vrijednost)	24.652,47	1,80%
19	zk.ul.br. 2880 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 942/2 KUĆA I DVOR 521 m2	127.088,00 (knjigovodstvena vrijednost)	16.867,48	1,23%
20	PRIHOD OD NAPLATE POTRAŽIVANJA	680.183,53	90.275,87	6,60%
21	PRIHOD OD ZAKUPNINE	232.000,00	30.791,69	2,25%
	UKUPNO	10.312.157,37	1.368.658,49	100,00%

U ovakvoj projekciji unovčenja imovine stečajnog dužnika predmetna nekretnina čini 2,48 % ukupne imovine stečajnog dužnika te se stoga razlučni vjerovnik tereti za razmjerni dio troškova koji su teretili cijelu stečajnu masu kako je to niže prikazano, kao i za stvarne troškove koji su teretili predmetne nekretnine.

1. Nagrada stečajnom upravitelju

Prema projekciji unovčenja imovine na gore iskazan način, a sukladno *Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima* (Narodne novine 105/15) stečajnom upravitelju pripao bi iznos nagrade bruto kako je to prikazano niže u Tablici.

Vrijednost unovčene stečajne mase u kunama				Nagrada u %	Osnovica za obračun	Iznos nagrade (bruto) KN
		do	100.000,00	16	100.000,00	16.000,00
na razliku od	100.000,01	do	300.000,00	12	199.999,99	24.000,00
na razliku od	300.000,01	do	500.000,00	10	199.999,99	20.000,00
na razliku od	500.000,01	do	1.000.000,00	8	499.999,99	40.000,00
na razliku od	1.000.000,01	do	5.000.000,00	7	3.999.999,99	280.000,00
na razliku od	5.000.000,01	do	10.000.000,00	6	4.999.999,99	300.000,00
na razliku od	10.000.000,01	do	12.000.000,00	5	312.158,00	15.607,90
na razliku iznad	12.000.000,01			1		0,00
Ukupno unovčena stečajna masa					10.312.157,95	695.607,90
					Doprinos za zdravstvo (7,5%)	52.170,59
					Ukupno (bruto 2)	747.778,49

Odredbom čl. 6. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima nagrada stečajnom upravitelju ograničena je na najviše 630.000,00 kuna što s doprinosom za zdravstveno iznosi 677.250,00 kn. Budući da predmetne nekretnine čine 2,48 % ukupnog udjela u stečajnoj masi, razlučni vjerovnik tereti se za razmjerni dio nagrade stečajnom upravitelju u iznosu od 16.795,80 kn.

2. Knjigovodstvene usluge

Na izvještajnom ročištu donesena odluka za angažiranje knjigovodstvenog servisa Raptor d.o.o. za vođenje poslovnih knjiga stečajnog dužnika uz mjesečnu naknadu 1.500,00 kn + pdv. Ukupan trošak knjigovodstvenih usluga za razdoblje 5/2022 do 4/2023 iznosi 18.000,00 kn + pdv, ukupno 22.500,00 kn, a budući da predmetne nekretnine čine 2,48 % ukupnog udjela u stečajnoj masi, to se razlučni vjerovnik tereti za dio tog troška u iznosu 558,00 kn.

3. Naknada za provođenje elektroničke javne dražbe

Trošak Financijske Agencije za provođenje jedne elektroničke javne dražbe iznosi 700,00 kn po dražbi i taj stvarni trošak u cijelosti tereti predmetnu nekretninu.

4. Režijski troškovi

Predmetnu nekretninu teretili su režijski troškovi kako je to prikazano niže u tablici:

REŽIJSKI TROŠKOVI	Iznos (kn)
KOMUNALNA i NAKNADA ZA UREĐENJE VODA	1.068,12
STRUJA	231,72
PLIN	136,62
PRIČUVA	1.179,09
VODA	264,54
OSIGURANJE kod ALLIANZ OSIGURANJE d.o.o.	909,62
Ukupno	3.789,71

II. Namirenje razlučnog vjerovnika

Predmetna nekretnina opterećena je razlučnim pravima razlučnih vjerovnika

1. DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA
2. FIND-ING D.O.O., OIB: 90348192118, VIJENAC PETROVE GORE 14, 31000 OSIJEK
3. POLJOPRIVREDNA ZADRUGA BRANITELJ EKO, OIB: 64449765021, DONJI MAJAR 21, MAJAR 31400 ĐAKOVO

Razlučni vjerovnik u prednosnom redu DDM INVEST III AG do dana sastavljanja ovog Obračuna nije dostavio Izvode otvorenih stavaka, odnosno obračun potraživanja koje prema stanju u zemljišnim knjigama iznosi 516.000,00 EUR-a s pripadajućim kamata i troškovima.

Rekapitulacija

Unovčenje: 33.977,14 € / 256.000,76 kn

Trošak	Razmjerni dio (%) koji tereti predmetnu nekretninu	Iznos KN	Iznos EUR
Nagrada prema Uredbi (NN 105/15)	2,48 %	16.795,80	2.229,19
Knjigovodstvene usluge	2,48 %	558,00	74,06
Naknada FINE za provođenje E - dražbe	100 %	700,00	92,91
Režijski troškovi	100 %	3.789,71	502,98
UKUPNO		21.843,51	2.899,13

Namirenje razlučnog vjerovnika	Iznos KN	Iznos EUR
Razlučni vjerovnik u prednosnom redu DDM INVEST III AG	234.157,25	31.078,01

U Osijeku 6. 3. 2023. godine

Maša Šoštarko, stečajni upravitelj