

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 i to:

- nekretnina upisana 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 **16. Suvlasnički dio: 495/10000** ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16), STAN 13 na III. katu koji se sastoji od predprostora, gospodarskog prostora, izbe, kupaonice, kuhinje, sobe i lođe, ukupne površine 53,40 m², te sa pripatkom: spremište u potkrovlju površine 3,02 m², u elaboratu označen crvenom bojom i

- nekretnina upisana 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 **18. Suvlasnički dio: 496/10000** ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18), STAN 15 u potkrovlju, koji se sastoji od predprostora, gospodarskog prostora, izbe, kupaonice, kuhinje i sobe, ukupne površine 43,36 m², te sa pripatkom: spremište u potkrovlju površine 3,11 m², u elaboratu označen crvenom bojom

dosuđene su ponuditelju Dragan Simonović, Cret Viljevski, Stjepana Radića 55, OIB: 29652808807 za iznos od **63.308,78 € / 477.000,00 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 37.011,60 kn / 4.912,28 EUR, a koji iznos pojedinačno čine:

- iznos od 31.356,67 kn / 4.161,75 EUR na ime razmjernog dijela nagrade stečajnom upravitelju,
- iznos od 5.654,93 kn / 750,54 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 439.988,40 kn / 58.396,49 EUR namiriti razlučnog vjerovnika REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED OSIJEK.

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 4,63 % 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 4,63 % ukupnog udjela u stečajnoj masi, razlučni vjerovnik tereti se za razmjerni dio nagrade stečajnom upravitelju u iznosu od 31.356,67 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 4,63 % ukupnog udjela u stečajnoj masi, to se razlučni vjerovnik tereti za dio tog troška u iznosu 954,93 kn.

3. Procjena vrijednosti nekretnina

Za potrebe unovčenja predmetnih nekretnina izvršena je procjena vrijednosti po ovlaštenom sudskom vještaku Draženu Slunjskom, dipl.ing.građ., prema Ponudi br. 0706-/2022 od 7. 6. 2022. godine koja je prihvaćena na Izvještajnom ročištu i to po cijeni od ukupno 4.000,00 kn te taj iznos u cijelosti tereti predmetne nekretnine i razlučnog vjerovnika.

4. 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.

5. Režijski troškovi

Predmetna nekretnina bila je u zakupu od otvaranja stečajnog postupka te je zakupnik podmirivao kompletne režijske troškove za period zakupa.

II. Namirenje razlučnog vjerovnika

Predmetne nekretnine opterećene su razlučnim pravima razlučnih vjerovnika

1. REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED OSIJEK
2. POLJOPRIVREDNA ZADRUGA BRANITELJ EKO, OIB: 64449765021, DONJI MAJAR 21, MAJAR 31400 ĐAKOVO

Razlučni vjerovnik RH, MF, POREZNA UPRAVA obavijestio je o postojanju i visini razlučnog prava na predmetnim nekretninama u iznosu od 1.124.008,55 kn.

Rekapitulacija

Unovčenje: 63.308,78 € / 477.000,00 kn

Trošak	Razmjerni dio (%) koji tereti predmetnu nekretninu	Iznos KN	Iznos EUR
Nagrada prema Uredbi (NN 105/15)	4,63 %	31.356,67	4.161,75
Knjigovodstvene usluge	4,63 %	954,93	126,74
Naknada FINE za provođenje E - dražbe	100 %	700,00	92,91
Trošak procjene vrijednosti nekretnine	100 %	4.000,00	530,89
UKUPNO		37.011,60	4.912,28

Namirenje razlučnog vjerovnika	Iznos KN	Iznos EUR
RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava	439.988,40	58.396,49

U Osijeku 6. 3. 2023. godine

Maša Šoštarko, stečajni upravitelj