

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
ZAGREBAČKA 2
31000 OSIJEK

Naš broj: 695

Pravna stvar: St-294/12

Stečajni dužnik: SLAVONIJA TEKSTIL D.D. U STEČAJU

OIB: 31597274996

Ulica jablanova 43, Osijek

zastupan po stečajnom upravitelju Tihomiru Zecu, K. A. Stepinca 4, Osijek

PRIJEDLOG STEČAJNOG UPRAVITELJA
RADI DIOBE KUPOVNINE

Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku broj 6 St-294/12-171 od 7. srpnja 2017. godine prihvaćena je ponuda Osijek Property Rental d.o.o. Velika Gorica, M. Lovraka 21, OIB: 11530905246 za nekretninu stečajnog dužnika upisanu u zk.ul.br. 17927, k.o. Osijek, poduložak broj 21, 21. ETAŽA 1455/10000 idealnog suvlasničkog dijela nekretnine k.č.br. 5425/6 kuća, upravna zgrada i trafostanica od 2579 m² za iznos od 2.515.023,27 kn te je naloženo ponuditelju uplatiti kupovninu, umanjenu za iznos položene jamčevine, u roku 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi na žiro-račun Trgovačkog suda u Osijeku.

Kako je kupac u cijelosti platio kupoprodajnu cijenu, donesen je zaključak o predaji nekretnine posl. br. St-294/12-185 dana 3. listopada 2017. godine.

Budući da su unovčene nekretnine opterećene razlučnim pravom vjerovnika B2 KAPITAL d.o.o. Zagrebu iznosu od 1.600.000,00 DEM, stečajni upravitelj stoga predlaže stečajnom sūcu iz ostvarene kupovnine u iznosu od 2.515.023,27 kn diobu kupovnine izvršiti na sljedeći način:

1. Izdvojiti u stečajnu masu iznos od 125.751,16 kn na ime troškova utvrđivanja tražbine (čl. 170. st. 1. Stečajnog zakona) te navedeni iznos uplatiti na račun stečajnog dužnika.
2. Izdvojiti u stečajnu masu iznos od 87.127,88 na ime troškova unovčenja (čl. 170. st. 2. Stečajnog zakona), koji iznos pojedinačno čine:
 - iznos od 74.113,77 kn na ime alikvotnog dijela (12,96 %) nagrade stečajnom upravitelju,
 - iznos od 13.014,11 kn na ime stvarnih troškova vezanih uz predmetne nekretnine te navedeni iznos na ime troškova unovčenja uplatiti na račun stečajnog dužnika.
3. iz preostalog dijela kupovnine u iznosu od 2.302.144,23 kn namiriti tražbinu razlučnog vjerovnika.

1051 pl.

Obrazloženje

Ad. 1. Troškovi utvrđivanja tražbine

Troškovi utvrđivanja tražbine bili bi utvrđeni u iznosu od 125.751,16 kn, koji iznos predstavlja 5 posto utška, a obuhvaća troškove utvrđivanja istovjetnosti predmeta i prava na tom predmetu (čl. 170. st. 1. Stečajnog zakona) pa bi stečajni upravitelj predložio kupca rješenjem obvezati na plaćanje navedenog iznosa.

Ad. 2. Troškovi unovčenja

Troškovi unovčenja tražbine predloženi su u stvarnoj visini budući da su stvarno nastali troškovi niži od 5% utška. Troškove unovčenja čine alikvotni dio nagrade stečajnom upravitelju u iznosu od 74.113,77 kn te iznos od 13.014,11 kn ime stvarnih troškova vezanih uz predmetne nekretnine (račun za Elaborat procjene vrijednosti nekretnine i oglase za prodaju u javnim glasilima).

2.1. Nagrada stečajnom upravitelju

U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka izvršeno je djelomično unovčenje stečajne mase. Okolnost što stečajna masa nije u cijelosti unovčena ne predstavlja nikakvu zapreku za izračun projekcije nagrade koja će pripasti stečajnom upravitelju u ovom postupku budući da je stečajni upravitelj i na bazi do sada unovčene imovine ionako ostvario maksimalnu nagradu temeljem Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (Narodne novine br. 105/15) u iznosu od 630.000,00 kn bruto (bez doprinosa za zdravstveno osiguranje).

Kako stečajna masa nije u cijelosti unovčena te nije bilo moguće odrediti točan udio predmetne nekretnine u ukupnoj stečajnoj masi radi izračuna alikvotnog dijela nagrade stečajnom upravitelju, nego je korištena metoda izračuna temeljem unovčene i zadnje oglašene vrijednosti stečajne mase. Ova metoda kao polazišnu osnovu za unovčene dijelove stečajne mase uzima cijene prema kojima je navedena imovina prodana dok za neunovčene dijelove stečajne mase kao cijenu uzima posljednje cijene po kojima je ista oglašavana. Prema navedenoj metodi udio predmetnih nekretnina u odnosu na cjelokupnu stečajnu masu iznosi 12,96 %.

Tablica 1. Prikaz unovčenja stečajne mase dužnika

	Ostvareno unovčenje stečajne mase	%
DUGOTRAJNA IMOVINA	19.413.424,65	100,00%
MATERIJALNA IMOVINA	19.413.424,65	100,00%
Zemljište i građevinski objekti	19.413.424,65	100,00%
k.o. Osijek, zk. Ul. 17810, kč. Br. 9549/3, 9549/10, 9549/11, 9549/12, 9549/13, 9549/14, 9549/16, 9549/17	2.322.300,12	11,96%
k.o. Osijek, zk. Ul. 2259, kč. Br. 9549/1, 9545/15	2.131.346,40	10,98%
k.o. Osijek, zk. Ul. 17883, kč. Br. 5425/41, 5425/42, 5425/43	30.000,00	0,15%

k.o. Osijek, zk. Ul. 19057, kč. Br. 9538/1	2.834.000,00	14,60%
k.o. Osijek, zk. Ul. 17927, kč. Br. 5425/6-poduložak 2-2 etaža	306.500,00	1,58%
k.o. Osijek, zk. Ul. 17927, kč. Br. 5425/6-poduložak 7-7 etaža	54.450,00	0,28%
k.o. Osijek, zk. Ul. 17927, kč. Br. 5425/6-poduložak 15-15 etaža	191.220,00	0,98%
k.o. Osijek, zk. Ul. 17927, kč. Br. 5425/6-poduložak 23-23 etaža	4.595.600,00	23,67%
k.o. Osijek, zk. Ul. 17927, kč. Br. 5425/6-poduložak 24-24 etaža	131.600,00	0,68%
k.o. Osijek, zk. Ul. 14589, kč. Br. 5425/8 - etaža 8	555.717,87	2,86%
k.o. Osijek, zk. Ul. 14589, kč. Br. 5425/8 - etaža 9	528.787,44	2,72%
k.o. Osijek, zk. Ul. 17927, kč. Br. 5425/6-poduložak 16-16 etaža	*485.393,88	2,50%
k.o. Osijek, zk. Ul. 17927, kč. Br. 5425/6-poduložak 17-17 etaža	*281.902,86	1,45%
k.o. Osijek, zk. Ul. 17927, kč. Br. 5425/6-poduložak 18-18 etaža	*412.413,96	2,12%
k.o. Osijek, zk. Ul. 17927, kč. Br. 5425/6-poduložak 21-21 etaža	2.515.023,27	12,96%
k.o. Osijek, zk. Ul. 17927, kč. Br. 5425/6-poduložak 22-22 etaža	*2.037.168,85	10,49%
UKUPNO	19.413.424,65	100,00%

Napomena: Nekretnine boldirane i označene * iz gornje tablice predstavljaju nekretnine koje do sada nisu prodane u stečaju prema početnim cijenama na sljedećoj dražbi od 29.11.2017. godine.

Od ukupno unovčene stečajne mase u iznosu od 19.413.424,65 kn, do stupanja na snagu Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (Narodne novine 105/15) unovčen je ukupan iznos od 12.597.016,52 kn, što predstavlja 64,89 % od ukupne stečajne mase dok je nakon stupanja na snagu cit. Uredbe unovčena preostala stečajna masa u ukupnom iznosu od 6.816.408,13 kn, odnosno 35,11% ukupne stečajne mase.

Odredbom članka 16. st. 1. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (Narodne novine 105/15, u daljnjem tekstu: Nova uredba) određeno je kako danom stupanja na snagu navedene Uredbe prestaje važiti Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (Narodne novine 189/03, u daljnjem tekstu: Stara uredba) dok je stavkom 2. određeno je da će se za rad stečajnom upravitelju koji je obavljen do stupanja na snagu nove Uredbe obračunati nagrada po pravilima Stare uredbe pri čemu je sud dužan utvrditi postotak nagrade koja stečajnom upravitelju pripada prema pravilima te Uredbe.

Odredbom čl. 16. st. 3. Nove uredbe određeno je da će se za poslove obavljene nakon stupanja na snagu Uredbe, nagrada odrediti po njenim pravilima, vodeći računa o postotku namirenja iz stavka 2. ovog članka.

Unovčenje stečajne mase i određivanje razmjernog dijela nagrade stečajnom upravitelju prema pravilima Stare uredbe

Za unovčenu stečajnu masu u ukupnom iznosu 12.597.016,52 kn, uz primjenu postotka od 5% sukladno članku 4. cit. Uredbe, a u vezi s čl. 16. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (Narodne novine 105/15) proizlazi kako bi stečajnom upravitelju trebala biti određena nagrada u neto iznosu od 314.134,25 kn, a

budući da je 64,89 % stečajne mase unovčeno do stupanja na snagu Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (Narodne novine 105/15), stečajnom upravitelju bi trebalo pripasti 64,89 % nagrade prema pravilima Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (Narodne novine 189/03) odnosno neto iznos od 203.835,97 kn.

Tablica 2. Obračun nagrade stečajnog upravitelja prema Staroj uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima

Vrijednost unovčene stečajne mase u kunama	Nagrada u %	Iznos nagrade (neto)
3.000.000,00	5,00%	150.000,00
16.413.424,65	1%	164.134,25
UKUPNO (neto)		314.134,25
RAZMIJERNI IZNOS NAGRADE DO STUPANJA NA SNAGU NOVE UREDBE do 10.10.2015. (64,89%)		203.835,97

Kada se alikvotni dio nagrade stečajnog upravitelja (64,89 %), koji mu pripada do stupanja na snagu Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (Narodne novine 105/15) u ukupnom bruto iznosu od 203.835,97 kn stavi u razmjer s udjelom s kojim prodana nekretnina sudjeluje u ukupnoj stečajnoj masi (12,96 %) dolazi se do iznosa od 26.417,14 kn u netu, koji s pripadajućim porezima u bruto iznosi 43.295,56 kn i koji ulazi u obračun troškova unovčenja.

Dokaz: RRIF izračun kalkulatora plaće

Unovčenje stečajne mase i određivanje razmjernog dijela nagrade stečajnom upravitelju prema pravilima Nove uredbe

Temeljem odredbe članka 94. Stečajnog zakona (Narodne novine 71/15) i odredbi članaka 7., 15. i 16. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (Narodne novine 105/15) bruto nagrada stečajnog upravitelja prema vrijednosti unovčene stečajne mase u ukupnom iznosu od 19.413.424,65 kn trebala bi biti određena u ukupnom iznosu od 630.000,00 kn. Imajući u vidu da stečajna masa koja je unovčena nakon stupanja na snagu Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (Narodne novine 105/15) predstavlja 35,11% ukupno unovčene stečajne mase, to bi stečajnom upravitelju trebala pripasti bruto nagrada u iznosu od 221.204,51 kn, što s uvećanjem za doprinos za zdravstveno osiguranje iznosi ukupno 237.794,85 kn.

Tablica 3. Obračun nagrade stečajnog upravitelja prema Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (Narodne novine br. 105/15).

Vrijednost unovčene stečajne mase u kunama				Nagrada u %	Osnovica za obračun	Iznos nagrade (bruto)
		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
na razliku od	1.000.000,01	do	5.000.000,00	7	3.999.999,99	280.000
na razliku od	5.000.000,01	do	10.000.000,00	6	4.166.666,66	250.000
na razliku od	10.000.000,01	do	12.000.000,00	5		0
na razliku iznad	12.000.000,01			1		
Ukupno unovčena stečajna masa					19.413.424,65	630.000
Ukupna bruto nagrada						630.000
RAZMJERAN IZNOS NAGRADE NAKON STUPANJA NA SNAGU NOVE UREDBE (35,11%)						221.204

Kada se alikvotni dio nagrade stečajnog upravitelja (35,11 %), koji mu pripada nakon stupanja na snagu Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (Narodne novine 105/15) u ukupnom bruto iznosu od 221.204,51 kn stavi u razmjer s udjelom s kojim prodana nekretnina sudjeluje u ukupnoj stečajnoj masi (12,96 %) dolazi se do iznosa od 28.668,10 kn, što s pripadajućim doprinosima za zdravstveno osiguranje od 7,5% iznosi 30.818,21 kn i koji iznos ulazi u obračun troškova unovčenja.

Dakle, ukupan alikvotni dio nagrade stečajnim upraviteljima, kako prema odredbama Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (Narodne novine 189/03) tako i prema odredbama Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (Narodne novine 105/15) iznosi ukupno i navedeni iznos ulazi u troškove unovčenja prilikom obračuna troškova.

Stavka	Iznos unovčenja	Udio unovčenja	Nagrada	Alikvotni dio nagrade (12,96 %)	Ukupan iznos koštanja s pripadajućim porezima i doprinosima
Unovčeno po staroj uredbi	12.597.016,52	64,89%	203.835,97	26.417,14	43.295,56 kn
Unovčeno po novoj uredbi	6.816.408,13	35,11%	221.204,51	28.668,10	30.818,21 kn
UKUPNO	19.413.424,65	100,00%	425.040,48	55.085,25	74.113,77 kn

2.2. Stvarni troškovi u vezi predmetnih nekretnina i pokretnina

2.1.1. Elaborat procjene nekretnina * = 9.000,00 kn

Dokaz: Račun br. 14/2015

* Elaborat procjene nekretnina prema Računu br. 14/2015 stalnog sudskog vještaka građevinske struke, dipl.ing.građ. Dražen Slunjski, ispostavljen je za izradu Elaborata procjene predmetnih nekretnina – 21. i 22. etaže upisane u zk.ul.br. 17927, k.o. Osijek. Razmjerni dio koji se odnosi na procjenu predmetne 21. etaže iznosi 7.200,00 kn.

2.1.2. Računi za oglase u javnim glasilima* = 4.014,11 kn

Prodaja je bila oglašavana u Glasu Slavonije i Večernjem listu, a pored ove nekretnine predmetom oglasa bile su i druge nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, slijedom čega razmjerni dio troška koji se odnosi na oglašavanje predmetne nekretnine iznosi 4.014,11 kn, a prikazan je u tablici niže.

Račun br.	Iznos	Broj nekretnina koje su bile predmetom	
		oglasa	Razmjerni dio troška oglasa
1761/01/1	4.375,00	4	1.093,75
2787 01 1	2.750,00	7	392,86
3310 01 1	2.750,00	5	550
4060 01 1	2.750,00	5	550
110 01 1	2.750,00	5	550
844 01 1	2.750,00	5	550
4284 VL 1	818,75	5	163,75
5667 VL 1	818,75	5	163,75
	19.762,50		4.014,11

Ukupno stvarni troškovi iznose 13.014,11 kn

Ad. 3. Namirenje razlučnog vjerovnika

Iz preostalog dijela kupovnine u iznosu od 2.302.144,23 kn valjalo bi namiriti tražbinu razlučnog vjerovnika B2 KAPITAL d.o.o.

Razlučni vjerovnik suglasan je s prijedlogom diobe kupovnine.

U Osijeku 23/11/2017/ godine

Tihomir Zec, stečajni upravitelj

SLAVONIJA TEKSTIL d.d.
U STEČAJU
Osijek, Ulica jebdanova 43
OIB: 31597274996