

AGROPLUS d.o.o. – u stečaju
Donji Miholjac, Industrijska zona Janjevci 6
OIB 07350499058

TRGOVAČKI SUD
U OSIJEKU
31000 OSIJEK

Stečajni postupak 6 St-7/2018

Prijedlog stečajnog upravitelja
za zakazivanje ročišta radi diobe kupovnine
Obračun troškova unovčenja

U ovom stečajnom postupku unovčena je sva imovina stečajnog dužnika koja je opterećena razlučnim pravima i to:

I. Elektronička javna dražba

Red. br.	Naziv	Kupac Postignuta cijena	Razlučni vjerovnici
1.	k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 3094, kč.br. 1674/9 u naravi dvorište, Kolodvorska, od 219 m ²	Mladen Dujmović, 8.250,00	RH, Ministarstvo financija, PU za iznos od 1.435.348,74 kn
2.	zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 Suvlasnički dio: 195/10000 (E-31) 1. STAN 2 na I. kat	Ljiljana Marašek, 281.425,00	RH, Ministarstvo financija, PU za iznos od 1.435.348,74 kn
3.	zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 Suvlasnički dio: 273/10000 (E-32) 1. STAN 3 na I. katu	Ivana Šiljeg, 379.375,00	RH, Ministarstvo financija, PU za iznos od 1.435.348,74 kn
	Ukupno unovčeno	669.050,00	

II. Elektronička javna dražba

Red. br.	Naziv	Kupac Postignuta cijena	Razlučni vjerovnici
4.	zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 Suvlasnički dio: 298/10000 (E-40) 1. STAN 11 na II.	Andrija Herbst, D. M. 340.150,00	Nema razlučnog prava
5.	zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 Suvlasnički dio: 248/10000 (E-42) 1. STAN 13 na II.	Dario Jakobović, 251.350,00	RH, Ministarstvo financija, PU za iznos od 1.435.348,74 kn
6.	zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 Suvlasnički dio: 248/10000 (E-48) 1. STAN 19 na III.	Zrinko Majsterić Osijek 241.550,00	RH, Ministarstvo financija, PU za iznos od 1.435.348,74 kn

Red. br.	Naziv	Kupac Postignuta cijena	Razlučni vjerovnici
7.	zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 Suvlasnički dio: 273/10000 (E-46) 1. STAN 17 na III.	Mario Zetaić D.M. 240.750,00	RH, Ministarstvo financija, PU za iznos od 1.435.348,74 kn
8.	zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 Suvlasnički dio: 194/10000 (E-45) 1. STAN 16 na III.	Martina Bestvina, 186.700,00	Nema razlučnog prava
9.	zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 Suvlasnički dio: 331/10000 (E-44) 1. STAN 15 na III.	Žalba odbijena Dinko Horvat 329.100,00	RH, Ministarstvo financija, PU za iznos od 1.435.348,74 kn
10.	zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 Suvlasnički dio: 248/10000 (E-41) 1. STAN 12 na II.	Darko Antić D.M. 243.350,00	RH, Ministarstvo financija, PU za iznos od 1.435.348,74 kn
11.	zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 Suvlasnički dio: 194/10000 (E-38) 1. STAN 9 na II.	Branko Perić, Osijek 214.950,00	RH, Ministarstvo financija, PU za iznos od 1.435.348,74 kn
12.	zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 Suvlasnički dio: 331/10000 (E-30) 1. STAN 1 na I. katu	Zdravko Bestvina 321.650,00	RH, Ministarstvo financija, PU za iznos od 1.435.348,74 kn
13.	zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 Suvlasnički dio: 56/10000 (E-27) 1. P.P. 2	ASICA d.o.o. Donji Miholjac 248.750,00	RH, Ministarstvo financija, PU za iznos od 1.435.348,74 kn
14.	zk.ul. 302, kč.br. 1674/1 u Augusta Šenoje, Pravo građenja Nexus gradnja d.o.o.	Ana Matijević Donji Miholjac 87.550,00	Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. (ADDIKO BANK d.d.) Za iznos 1.600.000,00 EURa
	Ukupno	2.705.850,00	

III. Elektronička javna dražba

Red. br.	Naziv	Kupac Postignuta cijena	Razlučni vjerovnici
15.	zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 Suvlasnički dio: 352/10000 (E-26) 1. P.P. 1	480.050,00 Tomislav Vuletić	Erste steier&markische bank d.d. Rijeka, Jadranski trg 36 Za iznos od 169.000,00 EUR Za iznos od 466.000,00 EUR
16.	k.o. Pula, zk.ul. 19438, kč.br. 3165/1 zk.ul. 21117, kč.br. 3165/5	6.041.651,75 Zvonimir Grgić	Erste steier&markische bank iznos 2.000.000,00 EUR B2 KAPITAL d.o.o. iznos 10.000.000,00 EUR
17.	k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 1623, kč.br. 753 kuća, dvor, oranica, voćnjak u Basaričekovoj, od 982 m²	68.275,00 Prvi savjet d.o.o. Zagreb	RH, Ministarstvo financija, PU za iznos od 1.435.348,74 kn
18.	k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 3270, kč.br. 1674/2 dvorište, Kolodvorska, od 1028 m²	63.975,00 Poslovni plan DM	RH, Ministarstvo financija, PU za iznos od 1.435.348,74 kn
	UKUPNO	6.653.951,75	

IV. Elektronička javna dražba

Red. br.	Naziv	Kupac Postignuta cijena	Razlučni vjerovnici
19.	k.o. Beničanci, zk.ul. 663, kč.br. 356/5 Magadenovac, od 3458 m ²	315.001,00 Ivan Lukačević, Zagreb	Nema razlučnog prava
	SVEUKUPNO I + II + III + IV	10.343.852,75	

Cjelokupan iznos kupovnine u iznosu od 10.343.852,75 kuna, uplaćen je na račun Trgovačkog suda u Osijeku pod broj St-7/2018

Na računu Trgovačkog suda nalazi se iznos od 10.353.852,75 kuna (uplaćena kupovнина od 10.343.852,75 kuna i predujam za vođenje stečajnog postupka od 10.000,00 kuna)

Unovčene nekretnine na kojima nisu zasnovana založna prava

Na nekretninama navedenim **pod rednim brojem 4., 8. i 19. nisu bila zasnovana razlučna prava, a ostvarena je kupovнина od 841.851,00 kuna, i to:**

zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 Suvlasnički dio: 298/10000 (E-40) STAN 11 na II. katu	340.150,00 kuna
zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 Suvlasnički dio: 194/10000 (E-45) STAN 16 na III. katu	186.700,00 kuna
ko Beničanci, zk.ul. 663, kč.br. 356/5 Magadenovac, Ružina 3a, od 3458 m ²	315.001,00 kuna
UKUPNO	841.851,00 kuna

pa predlažem da stečajni sudac naloži računovodstvu suda da iznos od 841.851,00 kuna, prenese na račun stečajnog dužnika broj HR21 2485 0031 1002 9942 8.

Prijedlog dioba kupovnine - namirenja razlučnih vjerovnika

1. Ministarstvo financija RH, Porezna uprava

Ministarstvo financija namiruje se iz cijene ostvarene kupoprodajom nekretnina:

Red. br.	Naziv	Postignuta cijena
1.	k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 3094, kč.br. 1674/9 u naravi dvorište, 219 m ²	8.250,00
2.	zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 (E-31) 1. STAN 2 na I. kat	281.425,00
3.	zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 (E-32) 1. STAN 3 na I. katu	379.375,00
4.	zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 (E-42) 1. STAN 13 na II.	251.350,00
5.	zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 (E-48) 1. STAN 19 na III.	241.550,00
6.	zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 (E-46) 1. STAN 17 na III.	240.750,00
7.	zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 (E-44) 1. STAN 15 na III.	329.100,00
8.	zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 (E-41) 1. STAN 12 na II.	243.350,00
9.	zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 (E-38) 1. STAN 9 na II.	214.950,00
10.	zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 (E-30) 1. STAN 1 na I. katu	321.650,00

Red. br.	Naziv	Postignuta cijena
11.	zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 (E-27) 1. P.P. 2	248.750,00
12.	k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 1623, kč.br. 753 kuća, dvor, Basaričekova	68.275,00
13.	k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 3270, kč.br. 1674/2 Kolodvorska,	63.975,00
	Ukupno	2.892.750,00

Prema dopisu razlučnog vjerovnika od 26.03.2020. godine, ukupno potraživanje vjerovnika osigurano razlučnim pravima iznosi **485.147,59 kuna**.

PRIJEDLOG DIOBE KUPOVNINE

Red. br.	Opis	Iznos
I.	Unovčena imovina	2.892.750,00
II.	Namirenje razlučnog vjerovnika (100%)	485.147,59
III.	Ostatak sredstava po diobi	2.407.602,41

Iz ostvarene kupovnine od 2.892.750,00 kuna, namiruje se u cijelosti tražbina razlučnog vjerovnika Ministarstvo Financija, Porezna uprava, Područni ured Osijek, s iznosom od 485.147,59 kuna, a razliku od 2.407.602,41 kuna, potrebno je doznačiti na račun stečajnog dužnika

2. ADDIKO BANK d.d. Zagreb Zagreb

Addiko bank d.d. (pravni slijednik Hypo Alpe-Adria-Bank d.d.) namiruje se iz cijene ostvarene kupoprodajom nekretnine:

Red. br.	Naziv	Postignuta cijena
1.	zk.ul. 302, kč br. 1674/1 u Augusta Šenoje, Pravo građenja - Nexus gradnja	87.550,00
	Ukupno	87.550,00

U ukupno unovčenoj imovini predmetna nekretnina učestvuje s 0,8209 %.

R. br.	Opis	Iznos kupovnine	% udjela u ukupnoj imovini
1.	ko D. Miholjac zk.ul. 302, kč br. 1674/1	87.550,00	0,8209%
	Ukupno unovčeno	10.664.688,69	100,000%

Nagrada stečajnom upravitelju

Ukupan trošak nagrade stečajnom upravitelju, odnosno 677.250,00 kn x % udjela u ukupnoj imovini = iznos nagrade stečajnom upravitelju za svaku pojedinu nekretninu

R. br.	Opis	% udjela u ukupnoj imovini	Udio nagrade stečajnom upravitelju
1.	k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 302, kč br. 1674/1 ul. A. Šenoje	0,8209%	5.559,77

Trošak procjene nekretnina

Za procjenu nekretnina stečajnog dužnika angažiran R-2 obrt za vještačenje u građevinarstvu i ispitivanje konstrukcija vl. Zvonimir Rogač, dipl. ing. građ. iz Osijeka. Ukupan trošak procjene nekretnina iznosi 63.000,00 kn, te je prema % udjela u ukupnim troškovima procjene raspoređen na svaku pojedinu nekretninu.

Opis	Iznos kupovnine	% udjela u ukupnoj imovini	Trošak procjene nekretnina
k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 302, kč br. 1674/1	87.550,00	1,8938%	1.193,08
Ukupno	4.623.036,94	100,000%	63.000,00

U ukupnim troškovima procjene vrijednost nekretnina predmetna nekretnina učestvuje s 1,8938 %, odnosno s iznosom od 1.193,08 kuna.

Napomena: *Predmet procjene nisu bile nekretnine u Puli, pa je različit postotak troškova vještačenja u odnosu na postotak učešća u ukupno unovčenoj imovini.*

Troškovi elektroničke javne dražbe putem FINA-a

Trošak elektroničke javne dražbe putem FINA-e za 18 nekretnina iznosi 13.760,00 kn, što prosječno po nekretnini iznosi 764,44 kn.

Prijedlog diobe kupovnine

Red. br.	Opis	zk.ul. 302, kč br. 1674/1 u Augusta Šenoe
I.	Iznos kupovnine	87.550,00
II.	Troškovi unovčenja	7.517,29
1.	Udio nagrade stečajnom upravitelju	5.559,77
2.	Trošak procjene nekretnine	1.193,08
3.	Troškovi el. javne dražbe	764,44
III.	Namirenje razlučnog vjerovnika (red. br. I - red. br. II)	80.032,71

Stečajni dužnik nije i osobni dužnik založnog vjerovnika. Založno pravo na navedenim nekretninama zasnovano je temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 10.10.2012. godine, broj 714-51013483, solemniziranom po javnom bilježniku Dinku Đurđeviću iz Donjeg Miholjca, pod br. OV-5242 dana 29.11.2012. godine, po kom ugovoru je Agroplus d.o.o. u stečaju, Založni dužnik za dužnika NEXUS GRADNJA d.o.o. – u stečaju, OIB: 47677293879, čije obveze je preuzeo Stjepan Matijević.

Addiko bank d.d. nema dospjelih, nepodmirenih potraživanja po navedenom ugovoru, pa predlažem diobu kupovnine kako slijedi:

Iznos od 80.032,71 kuna, rezervacija po ugovoru o jamstvu, a iznos od 7.517,29 kuna, na ime troškova unovčenja, potrebno je doznačiti na račun stečajnog dužnika

- 3. Erste Steier&markische bank d.d. Rijeka, Jadranski trg 36, po Sporazumu o osiguranju novčane tražbine od 169.000,00 EURa i po Sporazumu o osiguranju novčane tražbine od 466.000,00 EURa zasnivanjem založnog prava sklopljenim 18.06.2019. godine, namiruje se iz cijene ostvarene kupoprodajom nekretnine:**

Red. br.	Naziv	Postignuta cijena
1.	zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 Suvlasnički dio: 352/10000 (E-26) 1. P.P. 1	480.050,00

4. Erste steier&markische bank d.d. Rijeka, Jadranski trg 36, temeljem Ugovora o okvirnom zaduženju i osiguranju OU79781 od 29.04.2015. godine, namiruje se iz cijene ostvarene kupoprodajom nekretnine

Red. br.	Naziv	Postignuta cijena
2.	k.o. Pula, zk.ul. 19438, kč.br. 3165/1 zk.ul. 21117, kč.br. 3165/5	6.041.651,75

Prijedlog diobe kupovnine Erste steier&markische bank d.d. Rijeka (3. + 4.)

Red. br.	Opis	Pula, zk.ul. 19438, kč.br. 3165/1 i zk.ul. 21117, kč.br. 3165/5	zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1, k.o. Donji Miholjac – P.p 1	Ukupno
I.	Iznos kupovnine	6.041.651,75	480.050,00	6.521.701,75
II.	Troškovi unovčenja (red.br. 1 + 2)	465.903,96	133.801,35	599.705,32
1.	5% troškova utvrđivanja razlučnog prava (čl. 254. st.2. SZ)	-	-	-
2.	Stvarni troškovi unovčenja (čl. 254. st.3. SZ)	465.903,96	133.801,35	599.705,32
2.1.	Udio nagrade stečajnom upravitelju	383.668,83	30.485,08	414.153,91
2.2.	Trošak procjene nekretnina	-	6.541,84	6.541,84
2.3.	Troškovi el. javne dražbe	764,44	764,44	1.528,88
2.4.	Trošak obilaska nekretnine	42.434,28	-	42.434,28
2.5.	Trošak komunalne naknade (razlika između ukupnog troška i zakupnine)	39.036,41	-	39.036,41
2.5.	PDV		96.010,00	96.010,00
III.	Namirenje razlučnog vjerovnika (red. br. I - red. br. II)	5.575.747,79	346.248,65	5.921.996,43

Obrazloženje prijedloga diobe kupovnine

R. br.	Opis	Iznos kupovnine	% udjela u ukupnoj imovini	Razlučni vjerovnik
1.	ko D. Miholjac zk.ul. 302, kč br. 1674/1 (uknjižba Prava građenja - nositelj prava građenja Nexus gradnja d.o.o.)	87.550,00	0,8209%	ADDIKO BANK d.d. Zagreb
2.	k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 1623, kč.br. 753	68.275,00	0,6402%	RH, MF, Porezna uprava
3.	k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 3094, kč.br. 1674/9	8.250,00	0,0774%	RH, MF, Porezna uprava

R. br.	Opis	Iznos kupovnine	% udjela u ukupnoj imovini	Razlučni vjerovnik
4.	k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 3270, kč.br. 1674/2	63.975,00	0,5999%	RH, MF, Porezna uprava
5.	k.o. Pula, zk.ul. 19438, kč.br. 3165/1 k.o. Pula, zk.ul. 21117, kč.br. 3165/5	6.041.651,75	56,6510%	ERSTE & steiermarkische Bank d.d.
6.	k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 Suvlasnički dio: 356/10000 (E-27) 1. POSLOVNI PROSTOR 2 u prizemlju	248.750,00	2,3325%	RH, MF, Porezna uprava
7.	k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 Suvlasnički dio: 1353/10000 (E-26) 1. POSLOVNI PROSTOR 1 u pr. i galeriji	480.050,00	4,5013%	ERSTE & steiermarkische Bank d.d.
8.	k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 Suvlasnički dio: 331/ (E-30) 1. STAN 1 na I. katu	321.650,00	3,0160%	RH, MF, Porezna uprava
9.	k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 Suvlasnički dio: 195/10000 (E-31) 1. STAN 2 na I. katu	281.425,00	2,6388%	RH, MF, Porezna uprava
10.	k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 Suvlasnički dio: 277/10000 (E-32) 1. STAN 3 na I. katu	379.375,00	3,5573%	RH, MF, Porezna uprava
11.	k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 Suvlasnički dio: 195/10000 (E-38) 1. STAN 9 na II. katu	214.950,00	2,0155%	RH, MF, Porezna uprava
12.	k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 Suvlasnički dio: 298/10000 (E-40)	340.150,00	3,1895%	nema tereta
13.	k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 Suvlasnički dio: 248/10000 (E-41) 1. STAN 12 na II. katu	243.350,00	2,2818%	RH, MF, Porezna uprava
14.	k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 Suvlasnički dio: 248/10000 (E-42) 1. STAN 13 na II. katu	251.350,00	2,3568%	RH, MF, Porezna uprava
15.	k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 Suvlasnički dio: 331/10000 (E-44) 1. STAN 15 na III. katu	329.100,00	3,0859%	RH, MF, Porezna uprava
16.	k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 Suvlasnički dio: 195/10000 (E-45) 1. STAN 16 na III. katu	186.700,00	1,7506%	nema tereta
17.	k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 Suvlasnički dio: 277/10000 (E-46) 1. STAN 17 na III. katu	240.750,00	2,2574%	RH, MF, Porezna uprava
18.	k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 Suvlasnički dio: 248/10000 (E-48) 1. STAN 19 na III. katu	241.550,00	2,2650%	RH, MF, Porezna uprava
19.	Općinski građanski suda u Zagrebu u zk.ul. 6649 za ko Remete kč.br. 802/1 i to 3. suvlasnički dio: 1727/10000 Etažno vlasništvo (E-3) stambeni prostor oznake „B“ u prizemlju ukupne površine 66,89 m ² .	320.835,94	3,0084%	nema tereta
20.	k.o. Beničanci, zk.ul. 663 kč.br. 356/5 u naravi gospodarsko dvorište, upravna zgrada, pomoćna zgrada Magadenovac od 3458 m ²	315.001,00	2,9537%	Nema tereta
20	Ukupno	10.664.688,69	100,000%	

Izračun nagrade stečajnom upravitelju
prema Uredbi o kriterijima i načinu obračuna
i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 105/15)

Vrijednost unovčene stečajne mase u kunama				Nagrada u %	Iznos nagrade
	-	do	100.000,00	16	16.000,00
na razliku od	100.000,01	do	300.000,00	12	24.000,00
na razliku od	300.000,01	do	500.000,00	10	20.000,00
na razliku od	500.000,01	do	1.000.000,00	8	40.000,00
na razliku od	1.000.000,01	do	5.000.000,00	7	280.000,00
na razliku od	5.000.000,01	do	10.000.000,00	6	300.000,00
na razliku od	10.000.000,01	do	10.349.687,69	5	17.484,38
Bruto iznos nagrade					697.484,38
Doprinosi za zdravstveno osiguranje (na osnovicu)				7,50%	52.311,33
Ukupan trošak nagrade					749.795,71

Prema čl. 6. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 105/15) nagrada s osnove vrijednosti unovčene stečajne mase ne može iznositi više od 630.000,00 kn u bruto iznosu.

Opis	Iznos
Bruto iznos nagrade stečajnom upravitelju	630.000,00
Doprinosi na bruto osnovicu 7,50%	47.250,00
Ukupan trošak nagrade stečajnom upravitelju	677.250,00

U čl. 15. Uredbe navedeno je da su svi iznosi koji se primjenjuju u Uredbi bruto iznosi, to jest iznosi prije odbitka pripadajućih doprinosa IZ osnovice, poreza ili drugih naknada.

Čl. 111 Zakona o doprinosima propisano je da je obveznih doprinosa IZ osnovice primatelj, dok je obveznik doprinosa NA osnovicu isplatelj.

Čl. 113. st. 1. Zakona o doprinosima propisano je da se doprinosima iz osnovice smatraju doprinos za MIO I i MIO II, dok se doprinosima NA osnovicu smatra doprinos za zdravstveno osiguranje.

Nagrada stečajnom upravitelju – obračun u % i iznosu po pojedinoj nekretnini

Ukupan trošak nagrade stečajnom upravitelju, odnosno 677.250,00 kn x % udjela u ukupnoj imovini = iznos nagrade stečajnom upravitelju za svaku pojedinu nekretninu

R. br.	Opis	% udjela u ukupnoj imovini	Udio nagrade stečajnom upravitelju
1.	k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 302, kč br. 1674/1 ul. Augusta Šenoe, površine 5443 m ²	0,8209%	5.559,77
2.	k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 1623, kč.br. 753 u naravi kuća, dvor, oranica, voćnjak Basaričekova, ukupne površine 982 m ²	0,6402%	4.335,73
3.	k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 3094, kč.br. 1674/9 u naravi dvorište, Kolodvorska, ukupne površine 219 m ²	0,0774%	523,91
4.	k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 3270, kč.br. 1674/2 u naravi dvorište, Kolodvorska, ukupne površine 1028 m ²	0,5999%	4.062,67

R. br.	Opis	% udjela u ukupnoj imovini	Udio nagrade stečajnom upravitelju
5.	k.o. Pula, zk.ul. 19438, kč.br. 3165/1 u naravi tvornička hala, nadstrešnica za privredne potrebe, privredno dvorište površine 7782 m2, sveukupne površine 7782 m2 Nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Puli-Pola, Zemljišnoknjižni odjel Pula, k.o. Pula, zk.ul. 21117, kč.br. 3165/5 u naravi oranica površine 1106 m2, sveukupne površine 1106 m2	56,6510%	383.668,83
6.	k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 Suvlasnički dio: 356/10000 (E-27) 1. POSLOVNI PROSTOR 2 u prizemlju i galeriji,	2,3325%	15.796,61
7.	k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 Suvlasnički dio: 1353/10000 (E-26) 1. POSLOVNI PROSTOR 1 u prizemlju i galeriji,	4,5013%	30.485,08
8.	k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 Suvlasnički dio: 331/10000 (E-30) 1. STAN 1 na I. katu	3,0160%	20.426,05
9.	k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 Suvlasnički dio: 195/10000 (E-31) 1. STAN 2 na I. katu	2,6388%	17.871,60
10.	k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 Suvlasnički dio: 277/10000 (E-32) 1. STAN 3 na I. katu,	3,5573%	24.091,82
11.	k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 Suvlasnički dio: 195/10000 (E-38) 1. STAN 9 na II. katu	2,0155%	13.650,18
12.	k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 Suvlasnički dio: 298/10000 (E-40) 1. STAN 11 na II. katu	3,1895%	21.600,87
13.	k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 Suvlasnički dio: 248/10000 (E-41) 1. STAN 12 na II. katu	2,2818%	15.453,69
14.	k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 Suvlasnički dio: 248/10000 (E-42) 1. STAN 13 na II. katu	2,3568%	15.961,72
15.	k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 Suvlasnički dio: 331/10000 (E-44) 1. STAN 15 na III. katu	3,0859%	20.899,15
16.	k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 Suvlasnički dio: 195/10000 (E-45) 1. STAN 16 na III.	1,7506%	11.856,19
17.	k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 Suvlasnički dio: 277/10000 (E-46) 1. STAN 17 na III. katu	2,2574%	15.288,58
18.	k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 Suvlasnički dio: 248/10000 (E-48) 1. STAN 19 na III. katu	2,2650%	15.339,38
19.	Općinski građanski sud u Zagrebu u zk.ul. 6649 za ko Remete kč.br. 802/1 i to 3. suvlasnički dio: 1727/10000 Etažno vlasništvo (E-3) stambeni prostor oznake „B“ u prizemlju ukupne površine 66,89 m².	3,0084%	20.374,35
20.	k.o. Beničanci, zk.ul. 663, kč.br. 356/5 u naravi gospodarsko dvorište, upravna zgrada, pomoćna zgrada - portirnica,	2,9537%	20.003,81

R. br.	Opis	% udjela u ukupnoj imovini	Udio nagrade stečajnom upravitelju
	Magadenovac, Ružina 3a, ukupne površine 3458 m2		
21.	Ukupno	100,000%	677.250,00

Troškovi elektroničke javne dražbe putem FINA-a

Trošak elektroničke javne dražbe putem FINA-e za 18 nekretnina iznosi 13.760,00 kn, što prosječno po nekretnini iznosi 764,44 kn.

Trošak procjene nekretnina

Za procjenu nekretnina stečajnog dužnika angažiran R-2 obrt za vještačenje u građevinarstvu i ispitivanje konstrukcija vl. Zvonimir Rogač, dipl. ing. građ. iz Osijeka. Ukupan trošak procjene nekretnina iznosi 63.000,00 kn, te je prema % udjela u ukupno unovčenoj imovini raspoređen na svaku pojedinu nekretninu.

Opis	Iznos kupovnine	% udjela u ukupnoj imovini	Trošak procjene nekretnina
k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 302, kč br. 1674/1	87.550,00	1,8938%	1.193,08
k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 1623, kč.br. 753	68.275,00	1,4768%	930,41
k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 3094, kč.br. 1674/9	8.250,00	0,1785%	112,43
k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 3270, kč.br. 1674/2	63.975,00	1,3838%	871,81
k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 POSLOVNI PROSTOR 2	248.750,00	5,3807%	3.389,82
k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 POSLOVNI PROSTOR 1	480.050,00	10,3839%	6.541,84
k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 STAN 1	321.650,00	6,9575%	4.383,26
k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 STAN 2	281.425,00	6,0874%	3.835,09
k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 STAN 3	379.375,00	8,2062%	5.169,90
k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 STAN 9	214.950,00	4,6495%	2.929,21
k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 STAN 11	340.150,00	7,3577%	4.635,36
k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 STAN 12	243.350,00	5,2639%	3.316,23
k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 STAN 13	251.350,00	5,4369%	3.425,25
k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 STAN 15	329.100,00	7,1187%	4.484,78
k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 STAN 16	186.700,00	4,0385%	2.544,24
k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 STAN 17	240.750,00	5,2076%	3.280,80
k.o. Donji Miholjac, zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 STAN 19	241.550,00	5,2249%	3.291,70
zk.ul. 6649 za k.o. Remete kč.br. 802/1 i to 3. suvlasnički dio: 1727/10000 Etažno vlasništvo (E-3) stambeni prostor oznake „B“ u prizemlju ukupne površine 66,89 m².	320.835,94	6,9399%	4.372,16

Opis	Iznos kupovnine	% udjela u ukupnoj imovini	Trošak procjene nekretnina
k.o. Beničanci, zk.ul. 663, kč.br. 356/5 u naravi gospodarsko dvorište, upravna zgrada, pomoćna zgrada - portirnica, Magadenovac, Ružina 3a, ukupne površine 3458 m2	315.001,00	6,8137%	4.292,65
Ukupno	4.623.036,94	100,000%	63.000,00

Trošak obilaska nekretnine – PULA

Ugovorom o djelu od 13. travnja 2018. godine angažiran je Edi Gržinić za poslove čuvanja, obilazaka i održavanja navedene nekretnine za mjesečnu naknadu u iznosu od 1.500,00 kn neto, što predstavlja ukupan mjesečni trošak u iznosu 2.357,46 kn. Za razdoblje od 13.04.2018 do 15.10.2019 ukupan trošak iznosi 42.434,28 kn (18 mjeseci x 2.357,46 kn).

Komunalna naknada i naknada za uređenje voda

Opis	Iznos
Komunalna naknada i NUV	277.036,41
Ukupno unovčeno s osnove zakupnine	238.000,00
Razlika	39.036,41

Komunalna naknada i naknada za uređenje voda za razdoblje od 02.03.2018 do 31.10.2019. godine iznose 277.036,41 kn.

Broj računa	Datum računa	Iznos bez PDV-a
93420-1805-0002	02.05.2018	16.073,40
9342018060003	04.06.2018	16.073,40
9342018070004	02.07.2018	16.073,40
9342018080005	01.08.2018	16.342,18
9342018090006	03.09.2018	16.199,54
9342018110008	02.11.2018	16.073,40
9342018120009	03.12.2018	16.073,40
9342024822	01.06.2019	98.399,86
9342024823	01.07.2019	16.073,41
9342024824	01.08.2019	16.073,41
9342024825	02.09.2019	17.040,62
9342024826	01.10.2019	16.540,39
Ukupno		277.036,41

U istom razdoblje ostvaren je prihod od zakupnine u iznosu od 238.000,00 kn bez PDV-a

Naziv	Iznos bez PDV-a
DANIELS d.o.o.	200.000,00
POVRĆE PULA VL.NEBOJŠA STANKOVIĆ	38.000,00
Ukupno unovčeno s osnove zakupnine	238.000,00

Slijedom iznijetog, predlažem stečajnom sucu da zakaže ročište za diobu kupovnine, te izvrši podjelu kupovnine i djelomično namirenje razlučnih vjerovnika, na način da donese slijedeće

Rješenje

1. Iz kupovnine u iznosu od **2.892.750,00 kuna**, postignute prodajom nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, stalna služba u Donjem Miholjcu, za katastarsku općinu Donji Miholjac, u
zk.ul. 3094, kč.br. 1674/9 u naravi dvorište, Kolodvorska, od 219 m²,
zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 Suvlasnički dio: 195/10000 (**E-31**) 1. STAN 2 na I. katu,
zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 Suvlasnički dio: 273/10000 (**E-32**) 1. STAN 3 na I. katu,
zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 Suvlasnički dio: 248/10000 (**E-42**) 1. STAN 13 na II. katu,
zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 Suvlasnički dio: 248/10000 (**E-48**) 1. STAN 19 na III. katu,
zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 Suvlasnički dio: 273/10000 (**E-46**) 1. STAN 17 na III. katu,
zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 Suvlasnički dio: 331/10000 (**E-44**), 1. STAN 15 na III. katu,
zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 Suvlasnički dio: 248/10000 (**E-41**), 1. STAN 12 na II. katu,
zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 Suvlasnički dio: 194/10000 (**E-38**) 1. STAN 9 na II. katu
zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 Suvlasnički dio: 331/10000 (**E-30**) 1. STAN 1 na I. katu
zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1 Suvlasnički dio: 56/10000 (**E-27**) 1. Poslovni prostor br. 2
zk.ul. 1623, kč.br. 753 kuća, dvor, oranica, voćnjak u Basaričekovoj, od 982 m²
zk.ul. 3270, kč.br. 1674/2 dvorište, Kolodvorska, od 1028 m²
namiruje se tražbina vjerovnika Ministarstva financija RH, Porezna uprava osigurana razlučnim pravima u cijelosti, s iznosom od 485.147,59 kuna
2. Nalaže se računovodstvu ovog suda da nakon pravomoćnosti ovog rješenja isplati iznose kako slijedi:
 - Razlučnom vjerovniku Ministarstvu financija RH, Porezna uprava, OIB 18683136487, iznos od **485.147,59** kuna, na račun koji će razlučni vjerovnik dostaviti do ročišta za diobu,
 - Stečajnom dužniku Agroplus d.o.o. – u stečaju, Donji Miholjac, Industrijska zona Janjevci 6, br: HR21 2485 0031 1002 9942 8 višak sredstava u iznosu od **2.407.602,41** kuna.
3. Iz kupovnine u iznosu od **87.550,00 kuna**, postignute prodajom nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, stalna služba u Donjem Miholjcu, za katastarsku općinu Donji Miholjac, u **zk.ul. 302, kč.br. 1674/1** u ulici Augusta Šenoe, na kojoj je zasnovano pravo građenja
namiruju se
 - **stvarno nastali troškovi unovčenja i ostale obveze stečajne mase u iznosu od 7.517,29 kuna,**
osigurava se tražbina razlučnog vjerovnika ADDIKO BANK d.d. Zagreb, Slavonska avenija 6, OIB: 14036333877, u iznosu od 80.032,71 kuna, po Ugovoru o kreditu 714-51013483 za dužnika NEXUS GRADNJA d.o.o. – u stečaju, OIB: 47677293879, čije obveze je preuzeo Stjepan Matijević.
4. Nalaže se računovodstvu ovog suda da nakon pravomoćnosti ovog rješenja isplati iznose kako slijedi:

- Stečajnom dužniku Agroplus d.o.o. – u stečaju, Donji Miholjac, Industrijska zona Janjevci 6, **iznos od 7.517,29 kuna** na ime troškova unovčenja, na račun br: HR21 2485 0031 1002 9942 8.
 - Stečajnom dužniku Agroplus d.o.o. – u stečaju, Donji Miholjac, Industrijska zona Janjevci 6, **iznos od 80.032,71 kuna, na ime osiguranja tražbine** razlučnog vjerovnika ADDIKO BANK d.d. Zagreb, Slavonska avenija 6, OIB: 14036333877, na račun br: HR21 2485 0031 1002 9942 8
5. Iz kupovnine u iznosu od **480.050,00 kuna**, postignute prodajom nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, stalna služba u Donjem Miholjcu, u **zk.ul. 1015, kč.br. 1672/1** za ko Donji Miholjac, Suvlasnički dio: 1353/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-26) 1. POSLOVNI PROSTOR 1 u prizemlju i galeriji, u diobnom planu označen ljubičastom bojom zvjezdasto osjenčan, koji se sastoji od: lokala, sanitarnog čvora, stubišta, hodnika, ureda 1, ureda 2, ureda 3, ureda 4, ukupne površine 244,44 m², te sa pripatcima: parkiralište 13, parkiralište 14 i parkiralište 15, ukupne površine 33,12 m² u naravi dvorište, Kolodvorska, od 219 m²,
namiruju se
- stvarno nastali troškovi unovčenja i ostale obveze stečajne mase u iznosu od **133.801,35 kuna**,
 - tražbina razlučnog vjerovnika Erste&Steiermärkische bank d.d. Rijeka, Jadranski Trg 3/A, OIB: 23057039320, u iznosu od **346.248,65 kuna**
6. Nalaže se računovodstvu ovog suda da nakon pravomoćnosti ovog rješenja isplati iznose kako slijedi:
- Stečajnom dužniku Agroplus d.o.o. – u stečaju, Donji Miholjac, Industrijska zona Janjevci 6, na ime troškova unovčenja iznos od 133.801,35 kuna, na račun br: HR21 2485 0031 1002 9942 8
 - Razlučnom vjerovniku, Erste&Steiermärkische bank d.d. Rijeka, Jadranski Trg 3/A, OIB: 23057039320, iznos od **346.248,65 kuna**, na račun koji će razlučni vjerovnik dostaviti do ročišta za diobu,
7. Iz kupovnine u iznosu od **6.041.651,75 kuna**, postignute prodajom nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Puli-Pola, Zemljišnoknjižni odjel Pula, k.o. Pula, u zk.ul. 19438, kč.br. 3165/1 u naravi tvornička hala, nadstrešnica za privredne potrebe, privredno dvorište površine 7782 m², sveukupne površine 7782 m² i nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Puli-Pola, Zemljišnoknjižni odjel Pula, k.o. Pula, zk.ul. 21117, kč.br. 3165/5 u naravi oranica površine 1106 m², sveukupne površine 1106 m²,
namiruju se
- stvarno nastali troškovi unovčenja i ostale obveze stečajne mase u iznosu od **465.903,96 kuna**,
 - tražbina razlučnog vjerovnika Erste&Steiermärkische bank d.d. Rijeka, Jadranski Trg 3/A, OIB: 23057039320, u iznosu od **5.575.747,79 kuna**
8. Nalaže se računovodstvu ovog suda da nakon pravomoćnosti ovog rješenja isplati iznose kako slijedi:

- Stečajnom dužniku Agroplus d.o.o. – u stečaju, Donji Miholjac, Industrijska zona Janjevci 6, na ime troškova unovčenja iznos od 465.903,96 kuna, na račun br: HR21 2485 0031 1002 9942 8
 - Razlučnom vjerovniku, **Erste&Steiermärkische bank d.d. Rijeka, Jadranski Trg 3/A, OIB: 23057039320**, iznos od **5.575.747,79** kuna, na račun koji će razlučni vjerovnik dostaviti do ročišta za diobu,
9. Nalaže se računovodstvu ovog suda da nakon pravomoćnosti ovog rješenja isplati
- Stečajnom dužniku Agroplus d.o.o. – u stečaju, Industrijska zona Janjevci 6, **iznos od 841.851,00 kuna**, ostvaren kupovninom nekretnina na kojima nisu zasnovana razlučna prava upisanih u zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Osijeku, Stalna služba u Donjem Miholjcu, i to u zk.ul. 1015 za ko Donji Mihojac, kč.br. 1672/1 suvlasnički dio: 298/10000 (Etaža 40) stan 11 na II katu, u zk.ul. 1015 za ko Donji Mihojac, kč.br. 1672/1 suvlasnički dio: 298/10000 (Etaža 45) stan 16 na III katu i zk.il. 663 za ko Beničanci, kč.br. 356/5 Magadenovac, Ružina 3a, na račun stečajnog dužnika broj: HR21 2485 0031 1002 9942 8.

U Osijeku, 08. svibnja 2020. godine

Stečajni upravitelj