

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  
Poslovni broj spisa: St-2257/2016  
Dužnik: VIŠNJICI d.o.o. u stečaju, Majške Međe, Zmaj Jove Jovanovića 1  
OIB: 71764745963

Trgovački sud u Osijeku donio je dana 21.10.2022. Rješenje o dosudi St-2257/2016-218, kojim rješenjem je nekretnine upisane u zk.ul.br. 797 k.o. Bolman (kč.br.359/1, 359/2, 360, 361, 362, 363, 364, 365) dosudio kupcu FERMOPROMET d.o.o., za iznos od 973.527,77 kn. Rješenje je postalo pravomoćno, kupoprodajna cijena je plaćena i izvršen je prijenos prava vlasništva kupcu.

**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 nije bilo troškova režija ili vještačenja, te se kao trošak traži razmjerni dio troška objave oglasa, razmjerni dio nagrade stečajnog upravitelja i razmjerni dio troška poslovanja – računovodstvenih usluga potrebnih radi redovnog poslovanja stečajnog dužnika.

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      |
| 1             | k.o. Bolman, zk.ul.br. 1081, postignuta cijena | 1.349.004,98 kn |
| 2             | k.o. Bolman, zk.ul.br. 118, postignuta cijena  | 554.064,30 kn   |
| 3             | k.o. Bolman, zk..ul.br. 920, postignuta cijena | 23.963,70 kn    |
| 4             | k.o. Bolman, zk.ul.br. 847, postignuta cijena  | 664.611,29 kn   |
| 5             | k.o. Bolman, zk.ul.br. 119, postignuta cijena  | 1.226.510,64 kn |
| 6             | k.o. Bolman, zk.ul.br. 807, postignuta cijena  | 741.124,21 kn   |
| 7             | k.o. Bolman, zk.ul.br. 797, postignuta cijena, | 973.527,77 kn   |

**UKUPNO NEKRETNINE** 5.532.806,89 kn

| 2. Potraživanja i prava |                                                  |               |
|-------------------------|--------------------------------------------------|---------------|
| 1                       | Prava s osnove zakupnine (očekivana realizacija) | 115.000,00 kn |

**UKUPNO POTRAŽIVANJA I PRAVA** 115.000,00 kn

**SVEUKUPNO (1+2+3)** 5.647.806,89 kn

Ukupna vrijednost imovine stečajnog dužnika, odnosno ukupna očekivana vrijednost stečajne mase, iznosi 5.647.806,89 kn.

**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 Obračun nagrade | Iznos         |
|-----------------|-----------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------|
| 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 | 5.647.806,89 kn | 647.806,88 kn               | 6                           | 38.868,41 kn  |

|                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| Ukupna vrijednost nagrade (bruto) | 418.868,41 kn |
|-----------------------------------|---------------|

Na predmetni bruto iznos dodaje se dodatni trošak zdravstvenog osiguranja do ukupnog – bruto II troška, te ukupan bruto II trošak nagrade iznosi 487.981,70 kn.

**OBRAČUN TROŠKA RAČUNOVODSTVA:**

Stečajni postupak je otvoren 11.04.2018., te će trajati očekivano još 4 mjeseca (do okončanja postupaka podjele kupovnine i održavanja završnog ročišta), odnosno stečajni postupak će trajati 58 mjeseci, te će nastati trošak računovodstvenih usluga od 29.000,00 kn.

**OBRAČUN TROŠKA POREZA:**

U konkretnom slučaju ne dolazi do porezivanja PDV-om, odnosno primjenjena je odredba o prijenosu porezne obveze, odnosno o izboru oporezivanja, te stečajna masa nema obveze PDV-a po predmetnoj transakciji.

**OSTALI TROŠKOVI:**

Trošak objave oglasa na FINA – 150,00 kn.

Radi vršenja obračuna ističe se kako postotak ostvarene kupoprodajne cijene (973.527,77 kn) u odnosu na ukupnu vrijednost imovine (5.647.806,89 kn) iznosi 17,23 %, u kojem će se iznosu obračunati razmjerni dio ukupne nagrade stečajnog upravitelja kao dio stvarnog troška unovčenja predmeta razlučnog prava sukladno čl. 254. st. 3. Stečajnog zakona, kao i razmjerni dio sveukupnog troška računovodstva.

Stečajni upravitelj daje prijedlog diobe nagrade kako slijedi:

|    |                                                                                                                                                                                                                                    |               |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 1. | Iznos kupovnine                                                                                                                                                                                                                    | 973.527,77 kn |
| 2. | Razmjerni dio nagrade stečajnom upravitelju (17,23 %)<br>(Ukupna nagrada stečajnom upravitelju obračunata je u iznosu od 418.868,41 kn bruto, odnosno uvećano za trošak zdravstvenog osiguranja do bruto II iznosi 487.981,70 kn). | 84.114,72 kn  |
| 3. | Razmjerni dio troška računovodstva stečajnog dužnika (17,23 %)<br>(Ukupan trošak računovodstva iznosi 29.000,00 kn)                                                                                                                | 4.998,80 kn   |
| 4. | Trošak objave na FINA-e                                                                                                                                                                                                            | 150,00 kn     |

|                                                     |               |
|-----------------------------------------------------|---------------|
| Iznos za rezervaciju u korist stečajne mase (2+3+4) | 89.263,52 kn  |
| Iznos za prijenos razlučnom vjerovniku (1-(2+3+4))  | 884.264,25 kn |

**Predlaže se, dakle:**

1. Dio cijene od 89.263,52 kn prenijeti u korist stečajne mase radi namirenja gore specificiranih obveza i troškova stečajnog postupka.
2. Dio ostvarene kupoprodajne cijene od 884.264,25 kn prenijeti razlučnom vjerovniku.

U Slavonskom Brodu, 28.11.2022.