



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Osijeku
Osijek, Zagrebačka 2

Poslovni broj: 14 St-699/2021-302

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Osijeku, po sucu mr. sc. Tihomiru Kovačeviću, kao stečajnom sucu, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom ZITEX-ZB društvo s ograničenom odgovornošću za gradnju u stečaju, Donji Miholjac, Vukovarska 12, MBS 030110633, OIB 06893203561, dana 7. rujna 2023.

riješio je

I Dioba kupovnine postignute prodajom slijedećih nekretnina:

1. Iz kupovnine dobivene prodajom nekretnine upisane u zk.ul.br. 2928 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 1277 JEDNA ZGRADA, DVOR, ORANICA U V. NAZORA od 1605 m² u iznosu od 95.613,25 €/720.398,03 kn namiruje se trošak unovčenja u iznosu od 9.016,84 €/67.937,38 kn i razlučni vjerovnik DDM INVEST III AG u iznosu od 86.596,41 €¹/652.460,65 kn,
2. Iz kupovnine dobivene prodajom nekretnine 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 3. Suvlasnički dio: 531/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3), LOKAL 3 u prizemlju ukupne površine 46,44 m², u elaboratu označen zelenom bojom u iznosu od 15.843,79 €/119.375,04 kn namiruje se trošak unovčenja u iznosu od 5.244,75 €/39.516,60 kn i razlučni vjerovnik RH, MF, Porezna uprava u iznosu od 10.599,04 €/79.858,44 kn,
3. Iz kupovnine dobivene prodajom nekretnine upisane u zk.ul.br. 5 k.o. Podravski Podgajci, k.č.br. 42/2 TRI ZGRADE, DVOR, ORANICA U SELU od 944 m² u iznosu od 8.810,62 €/66.383,62 kn biti će u cijelosti uplaćen u stečajnu masu, budući razlučni vjerovnik Hrvatske vode Zagreb više nema potraživanja s osnova upisanog založnog prava i
4. Iz kupovnine dobivene prodajom nekretnine upisane u zk.ul.br. 3030 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/17 NASELJE TRŽNICA,

¹ Fiksni tečaj konverzije 7,53450

ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 1 NASELJE TRŽNICA, DVORIŠTE NASELJE TRŽNICA od 1103 m² i to 2. Suvlasnički dio: 926/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), LOKAL 2 u prizemlju, površine 80,93 m², u elaboratu označen žutom bojom, koso osjenčan u iznosu od 34.705,89 €/261.491,53 kn namiruje se trošak unovčenja u iznosu od 10.737,58 €/80.902,26 kn i razlučni vjerovnik RH, MF, Porezna uprava u iznosu od 23.968,31 €/180.589,27 kn.

II Nakon pravomoćnosti ovog rješenja ovosudno računovodstvo s predmeta broj 14 St-699/2021 isplatiti će iznose kako slijedi:

1. iznos od 33.809,79 €/254.739,86 kn u stečajnu masu dužnikom ZITEX-ZB društvo s ograničenom odgovornošću za gradnju u stečaju, Donji Miholjac, Vukovarska 12, MBS 030110633, OIB 06893203561, na žiro-račun broj HR5224020061101093816 otvoren kod Erste&Steiermärkische bank d.d.,
2. iznos od 86.596,41 €/652.460,65 kn razlučnom vjerovniku DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, Landis + Gyr Strasse 1, 6300 Zug, Švicarska na žiro račun broj HR5023600001102809833, otvoren kod zagrebačke banke d.d., uz poziv na broj: 51019755 i
3. iznos od 34.567,35 €/260.447,71 kn razlučnom vjerovniku Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Osijek na žiro račun broj koji će razlučni vjerovnik dostaviti u roku od 8 dana.

Obrazloženje

1. Nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika iz izreke ovoga rješenja prodane su na elektroničkoj javnoj dražbi, a na istima je bilo upisano različno pravo razlučnih vjerovnika.

2. Uzimajući u obzir podatke iz spisa, a naročito zaključke o određivanju prodaje, rješenja o prihvatanju ponude i dosudi i zaključke o predaji u posjed, te nakon održanog ročišta za diobu dana 7.09.2023., utvrđen je obračun troškova kao u izreci rješenja.

3. Postupajući sukladno odredbi čl. 254. Stečajnog zakona (NN. 71/15, 104/17 i 36/22; dalje: SZ), a u svezi s č. 441. SZ stečajna upraviteljica je dostavila obračune troškova s kojima su suglasni razlučni vjerovnici i sud i to kako slijedi:

A) Na provedenoj II. elektroničkoj javnoj dražbi kod Financijske Agencije nekretnine stečajnog dužnika upisane u zk.ul.br. 2928 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 1277 JEDNA ZGRADA, DVOR, ORANICA U V. NAZORA od 1605 m² dosuđene su kupcu EKO-BUHAČA d.o.o. Mlaka Antinska, Glavna 50, OIB: 31191518853 za iznos od 95.613,25 € / 720.398,03 kn.

Postupajući sukladno odredbi čl. 254. st. 3. SZ stečajna upraviteljica dostavila obračun troškova te predložila na ime troškova unovčenja u stečajnu masu izdvojiti iznos 67.937,38 kn / 9.016,84 EUR, a koji iznos pojedinačno čine:

- iznos od 50.929,20 kn / 6.759,47 EUR na ime razmjernog dijela nagrade stečajnom upravitelju i
- iznos od 17.008,18 kn / 2.257,37 EUR na ime stvarnih troškova

Stečajna upraviteljica je predložila navedeni novčani iznos uplatiti na žiro - račun stečajnog dužnika broj HR5224020061101093816 otvoren kod ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d., a iz preostalog iznosa od 652.460,65 KN / 86.596,41 EUR namiriti razlučnog vjerovnika DDM INVEST III AG.

Obrazloženje troškova 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 je za unovčenu imovinu iskazana stvarna visina unovčenja, a za neunovčenu imovinu u obzir su uzete ili početne cijene na trenutnim dražbama pod pretpostavkom unovčenja na trenutnim dražbama ili njihova knjigovodstvena vrijednost (za imovinu koja nije još procijenjena).

Prikaz imovine stečajnog dužnika s udjelima pojedinog predmeta stečajne mase u ukupnoj stečajnoj masi:

	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)	194.717,63	15,31%
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)	46.231,08	3,63%
3	zk.ul.br. 3030 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/17 2. Suvlasnički dio: 926/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)	261.491,53 (stvarni iznos unovčenja)	34.705,89	2,73%
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 (stvarni iznos unovčenja)	15.843,79	1,25%

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)	33.977,14	2,67%
6	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 izk.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)	63.308,78	4,98%
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)	36.316,41	2,85%
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)	26.515,45	2,08%
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 (stvarni iznos unovčenja)	95.613,25	7,52%
10	zk.ul.br. 2976 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 772 ROBNA KUĆA U KOLODVORSKOJ od 1646 m2	2.146.250,02 (početna cijena na III. dražbi)	284.856,33	22,39%
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)	144.250,04 (početna cijena na III. dražbi)	19.145,27	1,50%
12	zk.ul.br. 5 k.o. Podravski Podgajci, k.č.br. 42/2 TRI ZGRADE, DVOR, ORANICA U SELU od 944 m2.	66.383,62 (stvarni iznos unovčenja)	8.810,62	0,69%
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)	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	1,18%
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	0,82%
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	0,73%
17	zk.ul.br. 2977 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 820/1 KUĆA I DVOR U KOLODVORSKOJ od 613 m2.	1.299.701,25 (početna cijena na I. dražbi)	172.500,00	13,56%

18	zk.ul.br. 3562 k.o. Donji Miholjac k.č.br. 2125 ZGRADA I DVOR U I. GUNDLIČA od 368 m ² i to: 2. Suvlasnički dio: 2791/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)	502.927,88 (početna cijena na I. dražbi)	66.750,00	5,25%
19	zk.ul.br. 2880 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 942/2 KUĆA I DVOR 521 m ²	127.088,00 (knjigovodstvena vrijednost)	16.867,48	1,33%
20	PRIHOD OD NAPLATE POTRAŽIVANJA	680.183,53	90.275,87	7,10%
21	PRIHOD OD ZAKUPNINE	232.000	30.791,69	2,42%
	UKUPNO	9.585.631,65	1.272.231,95	100,00%

U projekciji unovčenja imovine stečajnog dužnika predmetna nekretnina čini 7,52 % 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.

Nagrada stečajnom upravitelju

Prema projekciji unovčenja imovine na gore iskazan način, a sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 105/15; dalje: Uredba) stečajnom upravitelju pripao bi iznos nagrade bruto kako je to prikazano u tablici:

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	40.000,00
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	4.585.631,00	275.137,86
na razliku od	10.000.000,01	do	12.000.000,00	5		0,00
na razliku iznad	12.000.000,01			1		0
Ukupno unovčena stečajna masa					9.585.630,96	655.137,86
Doprinos za zdravstveno osiguranje (7,5%)						49.135,34
UKUPNO NAGRADA (bruto 2)						704.273,20

Odredbom čl. 6. Uredbe 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 7,52 % ukupnog udjela u stečajnoj masi, razlučni vjerovnik tereti se za razmjerni dio nagrade stečajnom upravitelju u iznosu od 50.929,20 kn.

Knjigovodstvene usluge

Na izvještajnom ročištu donesena odluka za angažiranje knjigovodstvenog servisa Raptor d.o.o. uz mjesečnu naknadu 1.500,00 kn + pdv. Ukupan trošak knjigovodstvenih usluga za razdoblje 5/2022 do 6/2023 iznosi 24.375,00 kn, a budući

da predmetne nekretnine čine 7,52 % ukupnog udjela u stečajnoj masi, to se razlučni vjerovnik tereti za dio tog troška u iznosu 1.833,00 kn.

Režijski i drugi troškovi

Predmetnu nekretninu teretili su troškovi od otvaranja stečaja 21.04.2022. godine kako je to prikazano u tablici:

	Iznos (kn)
OSIGURANJE kod ALLIANZ OSIGURANJE d.o.o.	2.935,91
Naknada FINE za provođenje e - dražbi	1.400,00
KOMUNALNA NAKNADA	3.760,26
NAKNADA ZA UREĐENJE VODA	5.607,00
STRUJA	991,90
VODA	480,11
UKUPNO	15.175,18

Nekretnina je opterećena za korist razlučnih vjerovnika:

- DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA,
- OS METAL d.o.o., Braće Radića 39, Ladimirevci, OIB: 19038312479,
- KUNA MARKO, OIB: 59553749232, AUGUSTA ŠENOE 1, DONJI MIHOLJAC i
- PZ BRANITELJ EKO, OIB: 64449765021, DONJI MAJAR 21, MAJAR 31400 ĐAKOVO

Prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu DDM INVEST III AG dostavio je dana 30.03.2023. Izvod otvorenih stavaka prema kojem dugovanje iznosi 670.444,09 EUR-a te je prethodnim diobama u ovom stečajnom postupku namiren u iznosu od 292.412,99 EUR-a.

Rekapitulacija

Unovčenje: 95.613,25 € / 720.398,03 kn

Trošak	Razmjerni dio (%) koji tereti predmetnu nekretninu	Iznos (kn)	Iznos (EUR)
Nagrada prema Uredbi (NN 105/15)	7,52 %	50.929,20	6.759,47
Knjigovodstvene usluge	7,52 %	1.833,00	243,28
Režijski i drugi troškovi	100 %	15.175,18	2.014,09
UKUPNO		67.937,38	9.016,84

Namirenje razlučnog vjerovnika	Iznos KN	Iznos EUR
Razlučni vjerovnik u prednosnom redu DDM INVEST III AG	652.460,65	86.596,41

B) Na provedenoj II. 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 3. Suvlasnički dio: 531/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3), LOKAL 3 u prizemlju ukupne površine 46,44 m², u elaboratu označen zelenom bojom dosuđene su kupcu Juraj Miličić, Vukovar, Hrvatske nezavisnosti 119, OIB: 25855449718 za iznos od 15.843,79 € / 119.375,04 kn.

Postupajući sukladno odredbi čl. 254. st. 3. SZ stečajna upraviteljica je dostavila obračun troškova te predložila na ime troškova unovčenja u stečajnu masu izdvojiti iznos 39.516,60 kn / 5.244,75 EUR-a a koji iznos pojedinačno čine:

- iznos od 8.465,62 kn / 1.123,58 EUR na ime razmjernog dijela nagrade stečajnom upravitelju i
- iznos od 31.050,98 kn / 4.121,18 EUR na ime stvarnih troškova.

Stečajna upraviteljica je predložila navedeni novčani iznos uplatiti na žiro - račun stečajnog dužnika broj HR5224020061101093816 otvoren kod ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d., a iz preostalog iznosa od 79.858,44 kn / 10.599,04 EUR namiriti razlučnog vjerovnika REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED OSIJEK.

Obrazloženje troškova 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 je za unovčenu imovinu iskazana stvarna visina unovčenja, a za neunovčenu imovinu u obzir su uzete ili početne cijene na trenutnim dražbama pod pretpostavkom unovčenja na trenutnim dražbama ili njihova knjigovodstvena vrijednost (za imovinu koja nije još procijenjena).

Prikaz imovine stečajnog dužnika s udjelima pojedinog predmeta stečajne mase u ukupnoj stečajnoj masi:

	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 m ² .	1.467.099,98 (stvarni iznos unovčenja)	194.717,63	15,31%

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)	46.231,08	3,63%
3	zk.ul.br. 3030 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/17 2. Suvlasnički dio: 926/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)	261.491,53 (stvarni iznos unovčenja)	34.705,89	2,73%
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 (stvarni iznos unovčenja)	15.843,79	1,25%
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. kat	256.000,76 (stvarni iznos unovčenja)	33.977,14	2,67%
6	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 izk.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)	63.308,78	4,98%
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)	36.316,41	2,85%
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)	26.515,45	2,08%
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	95.613,25	7,52%
10	zk.ul.br. 2976 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 772 ROBNA KUĆA U KOLODVORSKOJ od 1646 m2	2.146.250,02 (početna cijena na III. dražbi)	284.856,33	22,39%
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)	144.250,04 (početna cijena na III. dražbi)	19.145,27	1,50%
12	zk.ul.br. 5 k.o. Podravski Podgajci, k.č.br. 42/2 TRI ZGRADE, DVOR, ORANICA U SELU od 944 m2.	66.383,62 (stvarni iznos unovčenja)	8.810,62	0,69%
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)	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	1,18%
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	0,82%
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	0,73%
17	zk.ul.br. 2977 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 820/1 KUĆA I DVOR U KOLODVORSKOJ od 613 m2.	1.299.701,25 (početna cijena na I. dražbi)	172.500,00	13,56%
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)	502.927,88 (početna cijena na I. dražbi)	66.750,00	5,25%
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	1,33%
20	PRIHOD OD NAPLATE POTRAŽIVANJA	680.183,53	90.275,87	7,10%
21	PRIHOD OD ZAKUPNINE	232.000	30.791,69	2,42%
	UKUPNO	9.585.631,65	1.272.231,95	100,00%

U projekciji unovčenja imovine stečajnog dužnika predmetna nekretnina čini 1,25 % ukupne imovine te se stoga razlučni vjerovnik tereti za razmjenu dio troškova koji su teretili cijelu stečajnu masu kako je to niže prikazano, kao i za stvarne troškove koji su teretili predmetne nekretnine.

Nagrada stečajnom upravitelju

Prema projekciji unovčenja imovine na gore iskazan način, a sukladno Uredbi stečajnom upravitelju pripao bi iznos nagrade bruto kako je to prikazano u tablici:

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	40.000,00
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	4.585.631,00	275.137,86
na razliku od	10.000.000,01	do	12.000.000,00	5		0,00
na razliku iznad	12.000.000,01			1		0
Ukupno unovčena stečajna masa					9.585.630,96	655.137,86
Doprinos za zdravstveno osiguranje (7,5%)						49.135,34
UKUPNO NAGRADA (bruto 2)						704.273,20

Odredbom čl. 6. Uredbe 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 1,25 % ukupnog udjela u stečajnoj masi, razlučni vjerovnik tereti se za razmjerni dio nagrade stečajnom upravitelju u iznosu od 8.465,62 kn.

Knjigovodstvene usluge

Na izvještajnom ročištu donesena odluka za angažiranje knjigovodstvenog servisa Raptor d.o.o. uz mjesečnu naknadu 1.500,00 kn + pdv. Ukupan trošak knjigovodstvenih usluga za razdoblje 5/2022 do 6/2023 iznosi 24.375,00 kn, a budući da predmetne nekretnine čine 1,25 % ukupnog udjela u stečajnoj masi, to se razlučni vjerovnik tereti za dio tog troška u iznosu 304,68 kn.

Režijski i drugi troškovi

Predmetnu nekretninu terete troškovi prikazani u tablici:

	Iznos (kn)
TROŠAK PROCJENE VRIJEDNOSTI *	2.000,00
NAKNADA FINI ZA E DRAŽBE	1.400,00
KOMUNALNA NAKNADA	482,98
NAKNADA ZA UREĐENJE VODA	633,88
PRIČUVA	2.354,43
OBVEZA PLAĆANJA PDVa **	23.875,01
UKUPNO	30.746,30

*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 po cijeni od ukupno 2.000,00 kn te taj iznos u cijelosti tereti predmetne nekretnine i razlučnog vjerovnika.

**Budući da se radi o *roh bau* poslovnom prostoru, njegova isporuka oporeziva je PDV-om sukladno čl. 40. st. 1. toč. j. Zakona o porezu na dodanu vrijednost i čl. 72. b. st. 5. Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost procijenjenu vrijednost.

Nekretnina je opterećena za korist razlučnih vjerovnika:

- RH, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED OSIJEK i
- PZ 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, a prethodnim diobama namiren je u iznosu od 439.988,40 kn / 58.396,49 EUR.

Rekapitulacija

Unovčenje: 15.843,79 € / 119.375,04 kn

Trošak	Razmjerni dio (%) koji tereti predmetnu nekretninu	Iznos (kn)	Iznos (EUR)
Nagrada prema Uredbi (NN 105/15)	1,25 %	8.465,62	1.123,58
Knjigovodstvene usluge	1,25 %	304,68	40,44
Režijski i drugi troškovi	100 %	30.746,30	4.080,74
UKUPNO		39.516,60	5.244,75

Namirenje razlučnog vjerovnika	Iznos KN	Iznos EUR
Razlučni vjerovnik u prednosnom redu RH, MF, POREZNA UPRAVA	79.858,44	10.599,04

C) Na provedenoj II. elektroničkoj javnoj dražbi kod Financijske Agencije nekretnine stečajnog dužnika upisane u zk.ul.br. 5 k.o. Podravski Podgajci, k.č.br. 42/2 TRI ZGRADE, DVOR, ORANICA U SELU od 944 m2 dosuđene su kupcu EKO-BUHAČA d.o.o. Mlaka Antinska, Glavna 50, OIB: 31191518853 za iznos od 8.810,62 € / 66.383,62 kn.

Postupajući sukladno odredbi čl. 254. st. 3. SZ stečajna upraviteljica je dostavila obračun troškova.

Predmetna nekretnina opterećena je razlučnim pravom razlučnog vjerovnika HRVATSKE VODE, OIB: 28921383001, ULICA GRADA VUKOVARA 220, 10000 ZAGREB temeljem RJEŠENJA BROJ 38 OVR-911/19-2 od 14.11.2019, a radi osiguranja novčane tražbine.

Razlučni vjerovnik HRVATSKE VODE izvijestio je kako je ukupna tražbina s osnova založnog prava br. OVR-911/19-2 iznosila 30.098,61 kn, odnosno 3.994,77 eura, a pravomoćnim Rješenjem o namirenju posl. br. 14 St-699/2021-210 od 5.04.2023. razlučni vjerovnik namiren je u cijelosti za ovo potraživanje.

Obzirom da je razlučni vjerovnik u ovom stečajnom postupku u cijelosti namiren prethodnom diobom za potraživanje koje je osigurano razlučnim pravom na ovoj nekretnini temeljem Rješenja o osiguranju br. OVR-911/19-2 cjelokupni iznos kupovnine uplatiti će se u stečajnu masu na žiro - račun stečajnog dužnika broj HR5224020061101093816 otvoren kod ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d.

D) Na provedenoj II. 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 2. Suvlasnički dio: 926/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), LOKAL 2 u prizemlju, površine 80,93 m2, u elaboratu označen žutom bojom, koso osjenčan dosuđene su kupcu Darko Antić,

Donji Miholjac, Vatroslava Lisinskog 9, OIB: 05551865951, obrt Elektro Antić obrt za elektro radove za iznos od 34.705,89 € / 261.491,53 kn.

Postupajući sukladno odredbi čl. 254. st. 3. SZ stečajna upraviteljica je dostavila obračun troškova te predložila na ime troškova unovčenja u stečajnu masu izdvojiti iznos 80.902,26 kn / 10.737,58 EUR koji iznos pojedinačno čine:

- iznos od 18.488,92 kn / 2.453,90 EUR na ime razmjernog dijela nagrade stečajnom upravitelju i
- iznos od 62.413,34 kn / 8.283,67 EUR na ime stvarnih troškova.

Stečajna upraviteljica je predložila navedeni novčani iznos uplatiti na žiro - račun stečajnog dužnika broj HR5224020061101093816 otvoren kod ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d., a iz preostalog iznosa od 180.589,27 kn / 23.968,31 EUR namiriti razlučnog vjerovnika REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED OSIJEK.

Obrazloženje troškova 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 je za unovčenu imovinu iskazana stvarna visina unovčenja, a za neunovčenu imovinu u obzir su uzete ili početne cijene na trenutnim dražbama pod pretpostavkom unovčenja na trenutnim dražbama ili njihova knjigovodstvena vrijednost (za imovinu koja nije još procijenjena).

Prikaz imovine stečajnog dužnika s udjelima pojedinog predmeta stečajne mase u ukupnoj stečajnoj masi:

	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)	194.717,63	15,31%
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)	46.231,08	3,63%
3	zk.ul.br. 3030 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/17 2. Suvlasnički dio: 926/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)	261.491,53 (stvarni iznos unovčenja)	34.705,89	2,73%

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 (stvarni iznos unovčenja)	15.843,79	1,25%
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)	33.977,14	2,67%
6	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 izk.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)	63.308,78	4,98%
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)	36.316,41	2,85%
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)	26.515,45	2,08%
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	95.613,25	7,52%
10	zk.ul.br. 2976 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 772 ROBNA KUĆA U KOLODVORSKOJ od 1646 m2	2.146.250,02 (početna cijena na III. dražbi)	284.856,33	22,39%
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)	144.250,04 (početna cijena na III. dražbi)	19.145,27	1,50%
12	zk.ul.br. 5 k.o. Podravski Podgajci, k.č.br. 42/2 TRI ZGRADE, DVOR, ORANICA U SELU od 944 m2.	66.383,62 (stvarni iznos unovčenja)	8.810,62	0,69%
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)	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	1,18%
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	0,82%

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	0,73%
17	zk.ul.br. 2977 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 820/1 KUĆA I DVOR U KOLODVORSKOJ od 613 m2.	1.299.701,25 (početna cijena na l. dražbi)	172.500,00	13,56%
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)	502.927,88 (početna cijena na l. dražbi)	66.750,00	5,25%
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	1,33%
20	PRIHOD OD NAPLATE POTRAŽIVANJA	680.183,53	90.275,87	7,10%
21	PRIHOD OD ZAKUPNINE	232.000	30.791,69	2,42%
	UKUPNO	9.585.631,65	1.272.231,95	100,00%

U projekciji unovčenja imovine stečajnog dužnika predmetna nekretnina čini 2,73% ukupne imovine 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.

Nagrada stečajnom upravitelju

Prema projekciji unovčenja imovine na gore iskazan način, a sukladno Uredbi stečajnom upravitelju pripao bi iznos nagrade bruto kako je to prikazano u tablici:

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	40.000,00
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	4.585.631,00	275.137,86
na razliku od	10.000.000,01	do	12.000.000,00	5		0,00
na razliku iznad	12.000.000,01			1		0
Ukupno unovčena stečajna masa					9.585.630,96	655.137,86
Doprinos za zdravstveno osiguranje (7,5%)						49.135,34
UKUPNO NAGRADA (bruto 2)						704.273,20

Odredbom čl. 6. Uredbe 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 2,73 % ukupnog udjela u stečajnoj masi, razlučni vjerovnik tereti se za razmjerni dio nagrade stečajnom upravitelju u iznosu od 18.488,92 kn.

Knjigovodstvene usluge

Na izvještajnom ročištu donesena odluka za angažiranje knjigovodstvenog servisa Raptor d.o.o. uz mjesečnu naknadu 1.500,00 kn + pdv. Ukupan trošak knjigovodstvenih usluga za razdoblje 5/2022 do 6/2023 iznosi 24.375,00 kn, a budući da predmetne nekretnine čine 2,73 % ukupnog udjela u stečajnoj masi, to se razlučni vjerovnik tereti za dio tog troška u iznosu 665,43 kn.

Režijski i drugi troškovi

Predmetnu nekretninu terete troškovi prikazani u tablici:

	Iznos (kn)
TROŠAK PROCJENE VRIJEDNOSTI *	2.000,00
NAKNADA FINI ZA E DRAŽBE	1.400,00
KOMUNALNA NAKNADA	841,67
NAKNADA ZA UREĐENJE VODA	1.104,74
PRIČUVA	4.103,19
OBVEZA PLAĆANJA PDVa **	52.298,31
UKUPNO	61.747,91

*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 po cijeni od ukupno 2.000,00 kn te taj iznos u cijelosti tereti predmetne nekretnine i razlučnog vjerovnika.

**Budući da se radi o *roh bau* poslovnom prostoru, njegova isporuka oporeziva je PDV-om sukladno čl. 40. st. 1. toč. j. Zakona o porezu na dodanu vrijednost i čl. 72. b. st. 5. Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost procijenjenu vrijednost.

Nekretnina je opterećena za korist razlučnih vjerovnika:

- RH, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED OSIJEK i
- PZ 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, a prethodnim diobama namiren je u iznosu od 439.988,40 kn / 58.396,49 EUR.

Rekapitulacija

Unovčenje: 34.705,89 € / 261.491,53 kn

Trošak	Razmjerni dio (%) koji tereti predmetnu nekretninu	Iznos (kn)	Iznos (EUR)
Nagrada prema Uredbi (NN 105/15)	2,73 %	18.488,92	2.453,90
Knjigovodstvene usluge	2,73 %	665,43	88,32

Režijski i drugi troškovi	100 %	61.747,91	8.195,36
UKUPNO		80.902,26	10.737,58

Namirenje razlučnog vjerovnika	Iznos KN	Iznos EUR
Razlučni vjerovnik u prednosnom redu RH, MF, POREZNA UPRAVA	180.589,27	23.968,31

4. Slijedom navedenog, a kako su s predmetnom diobom suglasni razlučni vjerovnici i sud, odlučeno je kao u izreci ovoga rješenja temeljem čl. 124. i 125. Ovršni zakon (NN 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20 i 114/22), kao i čl. 248. i 254. SZ-a.

Osijek, 7. rujna 2023.

Zapisničar:

Sudac:

Elizabeta Đeke

mr. sc. Tihomir Kovačević

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može nezadovoljna stranka uložiti žalbu Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u Zagrebu u roku od 8 dana pismeno u 3 primjerka putem ovog suda.

Broj zapisa: **9-3085c-66a58**

Kontrolni broj: **0cd9e-3e4c4-a2833**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=TIHOMIR KOVAČEVIĆ, L=OSIJEK, O=TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Osijeku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.