

**JANASO doo, Split**  
**U STEČAJU**  
**5.St-97/2011**  
**Stečajna upraviteljica**  
**Mladineo Natalija, dipl.oec.**

Split, 05.11.2021.

**TRGOVAČKI SUD U SPLITU**  
**n/p Stečajnog suca**  
**gosp. Velimira Vukovića**

**PRIJEDLOG RAZDIOBE KUPOVNINE OSTVARENE PRODAJOM NEKRETNINA  
U VLASNIŠTVU STEČAJNOG DUŽNIKA NA KOJIMA POSTOJI UPISANO  
ZALOŽNO PRAVO U JAVNOJ KNJIZI**

*Rubricirani stečajni postupak otvoren je dana 24.listopada 2011.god rješenjem  
Trgovačkog suda u Splitu pod posl.br.St-97/2011.*

*Prvo ispitno i izvještajno ročište održano je dana 20.prosinca 2011.god, a posebno  
ispitno ročište održano je dana 10.siječnja 2013.god.*

*Imovinu stečajnog dužnika sačinjavali su stanovi-apartmani na predjelu Balan u  
Trogiru u ulici Špira Puovića 52A, B i C.*

*Imovina stečajnog dužnika bila je opterećena razlučnim pravima u korist Hypo  
Leasing Kroatien doo i Credo banke d.d. u stečaju.*

*Na Skupštini vjerovnika održanoj dana 15.listopada 2013.god razlučni vjerovnik  
Hypo Leasing Kroatien doo suglasio se da se nekretnina upisana u ZU 6421  
označena kao E-6 i nekretnina upisana u ZU 6407 označena kao E-6 (sve  
K.O.Trogir) prodaju u stečajnom postupku. Razlučni vjerovnik inzistirao je da se prije  
oglašavanja prodaje prethodno kontaktiraju kupci koji su u poslovnim knjigama  
Janasa doo prije otvaranja stečajnog postupka bili evidentirani na kto120 kao kupci i  
dijelom platitelji cijene pojedinih apartmana.*

*Međutim nakon pozivanja tih kupaca putem pisanih obavijesti isti se nisu oglasili.  
Sukladno navedenom naslovni sud je dana 07.rujna 2015.god donio rješenje o  
prodaji predmetne imovine kao i stana-apartmana upisanog u ZU 6407 označenog  
kao E-5 K.O.Trogir, a koja je nekretnina sada predmet parničnog spora P-347/2021.  
Na ročištima za prodaju održanim pred Trgovačkim sudom u Splitu dana  
06.10.2015.god i 04.02.2016.god unovčena je imovina upisana u ZU 6421 označena  
kao E-6 i nekretnina upisana u ZU 6407 označena kao E-6 (sve K.O.Trogir) za  
ukupan iznos od 942.042,23 kn.*

*U nastavku stečajnog postupka naslovni sud je dana 04.11.2020.god donio rješenje  
o prodaji imovine stečajnog dužnika označene kao k.č.br.284/2, k.č.br.307/1,  
k.č.br.320/37, k.č.br.432/1, k.č.br.432/2, k.č.br.432/3, k.č.br.432/8 upisane u ZU 3171  
K.O.Trogir, na kojoj imovini je upisano razlučno pravo u korist Hypo Leasing Kroatien  
doo (sada HETA Asset resolution Hrvatska doo).*

*Na ročištu održanom 24.11.2020.god radi izjašnjenja o vrijednosti nekretnina,  
razlučni vjerovnik H-ABDUCO doo na kojeg je cesijom od dana 31.05.2019.god  
preneseno razlučno pravo, suglasio se sa procijenjenom vrijednošću nekretnina.*

*Sud je zaključkom od dana 27.11.2020.god odredio prodaju predmetnih nekretnina  
elektroničkom javnom dražbom pred FINA-om.*

*Dana 02.12.2020.god FINA je na javnim stranicama objavila poziv na sudjelovanje u  
elektroničkoj javnoj dražbi.*

*Predmetne nekretnine unovčene su na trećoj elektroničkoj javnoj dražbi.*

*Kupac Armagor estate doo u zakonu zadanom roku platio je u cijelosti kupovninu u iznosu od 271.750,00 kn.*

*Kupcu je dana 13.10.2021.god nekretnina predana u posjed i vlasništvo, a o čemu je sastavljen zapisnik.*

*Dana 05.11.2021.u spis sudu dostavljen je podnesak HETA Asset Resolution Hrvatska doo kao prethodnog stečajnog i razlučnog vjerovnika kojim potvrđuje kako je novčana tražbina temeljem koje je upisano založno pravo na nekretninama u vlasništvu stečajnog dužnika prenesena na društvo H-ABDUCO doo, a također i pravo na odvojeno namirenje iz ranije prodanih nekretnina upisano u ZU 6421 označeno kao E-6 i upisano u ZU 6407 označeno kao E-6 (sve K.O.Trogir).*

*U priloženoj Tabeli I prikazane su nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika unovčene u stečajnom postupku, prikazane su nekretnine koje se još imaju unovčiti i prikazan je priliv sredstava koji je ostvario stečajni dužnik.*

**TABELA I Ostvareni prilivi od prodaje imovine na dan 02.11.2021.god sa projekcijom unovčenja do kraja stečajnog postupka**

<b>Red.br</b>	<b>OPIS</b>	<b>PRILIV</b>	<b>UČEŠĆE %</b>
1.	<i>Ostvarena kupovнина u prodaji nekretnina upisanih u ZU6421 kao E-6 i ZU 6407 kao E-6 K.O.Trogir</i>	942.042,23	30,42
2.	<i>Ostvarena kupovнина u prodaji zemljišta upisanog u ZU 3171 K.O.Trogir</i>	217.750,00	7,03
	<b>UKUPNO UNOVČENA IMOVINA OPTEREĆENA RAZLUČNIM PRAVIMA</b>	<b>1.159.792,23</b>	<b>37,45</b>
3.	<i>Procijenjena vrijednost apartmana upisanih u ZU 6419 kao E-5 i E-6 K.O.Trogir, 1.956.616 kn umanjeno za 25%</i>	1.467.462,00	47,39
4.	<i>Procijenjena vrijednost apartmana upisanog u ZU 6407 kao E-5 K.O.Trogir (spor sa V.Abaza, prvost.presuda u korist Janaso)</i>	400.000,00	12,91
	<b>UKUPNO NEUNOVČENA IMOVINA OPTEREĆENA RAZLUČNIM PRAVIMA</b>	<b>1.867.462,00</b>	<b>60,30</b>
5.	<i>Uplata Spliting doo po predstečajnoj nagodbi</i>	36.677,22	
6.	<i>Uplata Matjasec doo</i>	32.525,71	
7.	<i>Pripis kamate</i>	384,95	
	<b>UKUPNO UNOVČENA IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA BEZ RAZLUČNIH PRAVA</b>	<b>69.587,88</b>	<b>2,25</b>
	<b>UKUPAN PRILIV</b>	<b>3.096.842,11</b>	<b>100,00</b>

*U Tabeli I prikazano je unovčenje imovine stečajnog dužnika i to one imovine na kojoj postoji upisano razlučno pravo u korist H-Abduco doo (red.br.1.i 2. Tabele), zatim očekivano unovčenje nekretnina na kojima postoji upisano razlučno pravo u korist H-Abduco doo (red.br.3.i 4. Tabele) i unovčena imovina stečajnog dužnika koja nije opterećena založnim pravima (red.br.5.,6.i 7.).*

*Sukladno tako iskazanim iznosima unovčenja obračunato je razmjerno učešće svake unovčene imovine ponaosob u ukupnom iznosu unovčenja.*

*H-Abduco doo u već unovčenoj imovini sudjeluje sa 37,45 %, u imovini koja će uskoro biti izložena prodaji sudjeluje sa 60,30%, dok stečajni dužnik u ukupno unovčenoj imovini sudjeluje sa 2,25%.*

*Prema navedenim proporcijama učešća izvršen je obračun pripadajućeg dijela troškova sudionika u ovom postupku.*

*Odredbama SZ-a (NN 71/2015) i izmjenama i dopunama SZ-a (104/2017) kao i pravnom shvaćanju prihvaćenom na sjednici odjela trgovačkih i drugih sudova održanoj dana 18.03.2019.god, precizirano je da se iz iznosa ostvarenog prodajom nekretnine (stvari ili prava) na kojima postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi, namiruju troškovi unovčenja.*

*Osim troškova unovčenja koji se izravno i u punom iznosu namiruju iz ostvarene kupovnine, prema pravnom shvaćanju usvojenom na sjednici sudaca VTS-a od 19.06.2008 god iz iznosa ostvarenog prodajom namiruju se i troškovi koji nisu u izravnoj vezi sa unovčenjem stvari ali su nastali radi cjelokupne stečajne mase. Takvi se troškovi namiruju razmjerno vrijednosti stvari na kojoj postoji razlučno pravo u odnosu na ostalu stečajnu masu.*

*U nastavku su u Tabeli II navedeni izravni troškovi ostvareni u razdoblju od otvaranja stečajnog postupka do 02.11.2021.god.*

**TABELA II Izravni troškovi koji se u punom iznosu namiruju iz ostvarene kupovnine**

<i>Red. br.</i>	<b>VRSTA TROŠKA</b>	<b>IZNOS U kn</b>
1.	<i>Pričuva, paušalni troškovi vode i struje u zgradi Š.Puovića 52</i>	110.693,53
2.	<i>Trošak oglašavanja prodaje</i>	13.263,75
3.	<i>Trošak javne dražbe</i>	2.100,00
4.	<i>Izrada procjembenih elaborata</i>	9.750,00
5.	<i>Izmjena brava</i>	8.046,90
	<b>UKUPNO</b>	<b>143.854,18</b>

*Troškovi navedeni u Tabeli II od red.br.1.do 5.u cijelosti terete ostvarenu kupovninu i izuzimaju se iz kupovnine u punom iznosu, a sve sukladno Čl.254.st.3.SZ-a.*

Osim troškova koji se iz kupovnine namiruju u punom iznosu u nastavku se daje prikaz ukupno ostvarenih neizravnih troškova, a koji se iz kupovnine namiruju razmjerno tj.sukladno razmjernom učešću nekretnina pod založnim pravom H-Abduco.

**TABELA III Ukupno ostvareni neizravni troškovi od 24.10.2011.do 02.11.2021.god**

Red. br.	VRSTA TROŠKA	IZNOS U kn
1.	Trošak platnog prometa	4.155,74
2.	Odvjetnički troškovi zastupanja	35.812,25
3.	Sudske pristojbe	11.020,00
4.	Trošak provođenja ovrhe	2.506,00
5.	Trošak vođenja knjigovodstva	24.500,00
6.	Javnobilježnički troškovi	7.223,90
7.	Materijalni troškovi: poštarine, kancel.mater., loco vožnja, trošak mob.	9.193,56
8.	Trošak nagrade stečajnoj upraviteljici	265.287,43
	<b>UKUPNO</b>	<b>359.698,88</b>

U Tabeli od red.br. 1.do 7. navedeni su neizravni troškovi koji su tijekom postupka teretili stečajnu masu i koji su namireni.

Pod red.br.8.iskazan je ukupan trošak isplate nagrade stečajnoj upraviteljici. U postupku je unovčena imovina u vrijednosti od 1.229.380,12 kn. Očekivana vrijednost unovčenja preostale imovine iznosi 1.867.462,00 kn. Time ukupna vrijednost imovine temeljem koje se obračunava nagrada stečajnoj upraviteljici iznosi 3.096.842,11 kn. Sukladno Čl.7.Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 105/2015) i primjenom Tabele iz istog članka, stečajnu upraviteljicu pripadao bi bruto iznos nagrade od 98.449,00 kn, a što sa troškom isplate doprinosa na zdravstveno osiguranja od 18.508,43 kn čini ukupan trošak isplate od 265.287,43 kn.

Ukupni neizravni troškovi iznose 359.698,88 kn.

Slijedom podataka prikazanih u Tabelama I, II, III ukupni izravni i neizravni troškovi koji se namiruju iz kupovnine ostvarene unovčenjem nekretnina iznose 503.553,06 kn.

U svrhu iskazivanja obveza H-Abduco doo kao razlučnog vjerovnika u ovom stečajnom postupku, u nastavku se daje prikaz obračunatih izravnih i neizravnih troškova po unovčenim nekretninama, a sve sukladno utvrđenim razmjernim udjelima.

**TABELA IV Raspored izravnih i neizravnih troškova**

<b>Rb</b>	<b>OPIS</b>	<b>UČEŠĆE %</b>	<b>IZRAVNI TROŠKOVI</b>	<b>UČEŠĆE %</b>	<b>NEIZRAVNI TROŠKOVI</b>	<b>UKUPNO TROŠKOVI</b>
1.	Ostvarena kupovna u prodaji nekretnina upisanih u ZU6421 kao E-6 i ZU 6407 kao E-6 K.O.Trogir	31,12	44.767,42	30,42	109.420,40	154.187,82
2.	Ostvarena kupovna u prodaji zemljišta upisanog u ZU 3171 K.O.Trogir	7,19	10.343,12	7,03	25.286,31	35.629,43
	<b>UKUPNO UNOVČENA IMOVINA OPTEREĆENA RAZLUČNIM PRAVIMA</b>	<b>38,31</b>	<b>55.110,54</b>	<b>37,45</b>	<b>134.707,23</b>	<b>189.817,25</b>
3.	Procijenjena vrijednost apartmana upisanih u ZU 6419 kao E-5 i E-6 K.O.Trogir, 1.956.616 kn umanjeno za 25%	48,48	69.740,50	47,39	170.462,00	240.202,50
4.	Procijenjena vrijednost apartmana upisanog u ZU 6407 kao E-5 K.O.Trogir (spor sa V.Abaza, prvost.presuda u korist Janaso)	13,21	19.003,14	12,91	46.437,13	65.440,27
	<b>UKUPNO NEUNOVČENA IMOVINA OPTEREĆENA RAZLUČNIM PRAVIMA</b>		<b>88.743,64</b>		<b>216.899,13</b>	<b>305.642,77</b>
5.	Uplata Spliting doo po predstečajnoj nagodbi					
6.	Uplata Matjasec doo					
7.	Pripis kamate					
	<b>UKUPNO UNOVČENA IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA BEZ RAZLUČNIH PRAVA</b>			<b>2,25</b>	<b>8.093,22</b>	<b>8.093,22</b>
	<b>UKUPNO TROŠKOVI</b>	<b>100,00</b>	<b>143.854,18</b>	<b>100,00</b>	<b>359.698,88</b>	<b>503.553,06</b>

Izravni troškovi koji se iz kupovnine namiruju u cijelosti i obveza su razlučnog vjerovnika iznose 143.854,18 kn.

Neizravni troškovi sukladno razmjernom učešću raspoređuju se u postotnom iznosu od 97,75% ili u apsolutnom iznosu od 351.605,66 kn.

Sukladno ukupno ostvarenim izravnim i neizravnim troškovima prikazanim u Tabeli II i III, rasporeda izravnih i neizravnih troškova u odnosu na unovčene i neunovčene nekretnine na kojima postoji razlučno pravo upisno u korist H-Abduco doo (prikazano u Tabeli IV) te Čl.248.st.1.i Čl.254.st.3.SZ-a, troškovi koji se namiruju iz

*iznosa ostvarenog prodajom nekretnine označene kao k.č.br.284/2, k.č.br.307/1, k.č.br.320/37, k.č.br.432/1, k.č.br.432/2, k.č.br.432/3, k.č.br.432/8 upisane u ZU 3171 K.O.Trogir, iznose ukupno 35.629,43 kn.*

*Iz kupovnine položene na računu FINA-e u iznosu od 217.750,00 kn potrebno je na ime obračunatih troškova na žiro-račun stečajnog dužnika uputiti iznos od 35.629,43 kn, a ostatak od 182.120,57 kn uputiti na žiro-račun razlučnog vjerovnika H-Abduco doo.*

**Stečajna upraviteljica:  
Mladineo Natalija, dipl. oec.**