

KERUM doo, Split
U STEČAJU
4.St-2/2013
Stečajna upraviteljica
Natalija Mladineo, dipl.oec.

Split, 10.12.2020.

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
n/p Stečajne sutkinje
gđe.Katarine Mikulić

**PRIJEDLOG RAZDIOBE KUPOVNINE OSTVARENE PRODAJOM NEKRETNINA
U VLASNIŠTVU STEČAJNOG DUŽNIKA, NA KOJIMA POSTOJI UPISANO
ZALOŽNO PRAVO U JAVNOJ KNJIZI U KORIST B2 KAPITAL doo**

Stečajni postupak nad dužnikom Kerum doo otvoren je rješenjem naslovnog suda dana 02.studenog 2018.god. Prvo ispitno i izvještajno ročište održano je dana 03.svibnja 2019.god, a posebno ispitno ročište održano je dana 19.11.2019.god. Razlučni vjerovnik B2Kapital uputio je naslovnom sudu podnesak dana 09.12.2019.god kojim predlaže da se vrijednost nekretnina stečajnog dužnika na kojima ima zasnovano založno pravo utvrdi sukladno dostavljenim Procjembenim elaboratima.

Dana 23.12.2019.god stečajna upraviteljica uputila je sudu prijedlog za prodaju predmetnih nekretnina, a sve sukladno očitovanju razlučnog vjerovnika i odredbama Čl.247.st.1.SZ-a.

Rješenjem od dana 31.01.2020.god, sud je odredio prodaju putem elektroničke javne dražbe pred FINA-om.

Ročište radi izjašnjavanja o procijenjenoj vrijednosti predmetne imovine održano je dana 09.07..2020.god.

Dana 10.07.2020.god ovaj sud je donio Zaključak o prodaji u kojem je određena prodaja nekretnina u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka.

Predmet prodaje bila je slijedeća imovina stečajnog dužnika:

1. kat.čest.1343/1 upisana u ZU 2094 K.O.Okrug u naravi dvorište površine 1291 m2 i kuća površine 711 m2 anagrafske oznake s.Radića 18 a u Okrugu Donjem sa slijedećim etažama:

-Suvlasnički dio 1352/134394, etažno vlasništvo E-2 trafo stanica

-Suvlasnički dio 7676/134394, etažno vlasništvo E-3, stan na prvom katu površine 76,76 m2

- Suvlasnički dio 7419/134394, etažno vlasništvo E-4, stan na prvom katu površine 74,19 m2

- Suvlasnički dio 9867/134394, etažno vlasništvo E-5, stan na prvom katu površine 98,67 m2

- Suvlasnički dio 7676/134394, etažno vlasništvo E-6, stan na drugom katu površine 76,76 m2

- Suvlasnički dio 7419/134394, etažno vlasništvo E-7, stan na drugom katu površine 74,19 m²
- Suvlasnički dio 9867/134394, etažno vlasništvo E-8, stan na drugom katu površine 98,67 m²
- Suvlasnički dio 9929/134394, etažno vlasništvo E-9, stan na trećem katu površine 99,29 m²
- Suvlasnički dio 8462/134394, etažno vlasništvo E-10, stan na trećem katu površine 84,62 m²,

2. kat.čest.519/12 upisano u ZU 2467 K.O. Supetar u naravi zemljište površine 1875,00m² i kat.čest.515 i 516 upisano u ZU 1051 K.O. Supetar u naravi građevinsko zemljište površine 5.506,00m² na adresi Hrvatskih velikana bb u Supetru,

3. kat.čest.1752 upisano u ZU 2092 K.O. Jelsa, u naravi vinograd površine 10.792,00m² na adresi Lučica bb u Jelsi,

4. kat.čest.3123 upisano u ZU 4181 K.O. Split, označeno kao E-10 u naravi poslovni prostor površine 84m² u prizemlju zgrade anagrafske oznake Obala Ante Trumbića 17.

Istog dana FINA RC Split je objavila poziv za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi pri čemu je prva elektronička dražba zakazana u razdoblju od 29.07.do 20.10.2020.god.

Dana 21.10.2020.god na e-oglasnoj ploči Trgovačkog suda u Splitu objavljena su Izvješća o provedenim javnim dražbama.

Najviše ponude dali su slijedeći dražbovatelji:

1. Za nekretnine u Okrugu najvišu ponudu dao je ponuđač B2 Kapital doo u iznosu od 7.610.250,00 kn,
2. Za nekretnine u Supetru najvišu ponudu dao je ponuđač Tubs projekti doo u iznosu od 6.432.250,00 kn,
3. Za nekretnine u Jelsi najvišu ponudu dao je ponuđač B2 Kapital doo,u iznosu od 3.724.750,00 kn,
4. Za nekretninu u Splitu najvišu ponudu dao je ponuđač Tenant doo u iznosu od 1.543.750,00 kn..

Predmetne nekretnine unovčene su za ukupan iznos od 19.311.000,00 kn.

Dana 02.11.2020.god naslovni sud donio je rješenje o dosudi kupcima Tubs projekti doo i Tenant doo. B2 Kapital doo izjavio je prijeboj svoje tražbine sa iznosom koji je ponudio u dražbi.

Sukladno navedenom kao i odredbama Čl.248.i 254.SZ-a stekli su se uvjeti za namirenje razlučnog vjerovnika uz prethodnu raspodjelu troškova nastalih unovčenjem nekretnine.

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.

Polazeći od navedenih utvrđenja, prijedlog razdiobe kupovnine izvršen je sa stanjem troškova (izravnih i neizravnih) na dan 15.12.2020.god..

Kako bi se rasporedili neizravni troškovi bilo je potrebno utvrditi razmjerno učešće svake unovčene nekretnine koja čini ukupnu stečajnu masu.

Međutim u ovom stečajnom postupku još uvijek nije unovčena cjelokupna imovina stečajnog dužnika. Iz tih je razloga bilo potrebno koristiti procijenjene vrijednosti za neunovčenu imovinu te primijeniti korekcije procijenjene vrijednosti, a sve sukladno primjerima iz prakse u prodaji na elektronskim javnim dražbama pred FINA-om.

Sukladno navedenom u nastavku se prilaže Tabela I sa prikazom nekretnina koje čine stečajnu masu, a pri čemu je vrijednost tih nekretnina izražena u egzaktnim iznosima jer je ista već unovčena.

TABELA I Unovčena imovina stečajnog dužnika

R.br.	Imovina stečajnog dužnika	Oznaka	Vrijednost u kn
1.	Kuća i dvorište u Okrug	ZU 2094 od E-2 do E-6 K.O.Okrug	7.610.250,00
2.	Zemljište u Supetru	ZU 2467 i ZU 1051 K.O.Supetar	6.432.250,00
3.	Vinograd u Jelsi	ZU 2092 K.O.Jelsa	3.724.750,00
4.	Poslovni prostor na Obali A.Trumbića 17	ZU 4181 E-10 K.O.Split	1.543.750,00
5.	Ukupno od 1.-4.		19.311.000,00
6.	Dio poslovne zgrade i parkiralište u Gružu, obveznice	ZU 2874 E-15, E-16, E-26, E- 49, E-78 ZU 2874 č.z. 880/28, 880/29 880/30 sve K.O.Gruž	1.728.733,11
7.	Djelomične diobe u stečajevima Zakup doo i Zadranka dd	/	119.469.04
8.	Prihod od najamnine	/	857.537,59
9.	Ukupno od 6.-7.		2.705.739,74
	UKUPNO 5+9		22.016.739,74

Obrazloženje:

U tijeku stečajnog postupka unovčena je imovina u ukupnoj vrijednosti od 22.016.739,74 kn.

Pri tome je na prvoj e-dražbi unovčena imovina prikazana u Tabeli I pod red.br.1.do zaključno 4.u ukupnom iznosu od 19.311.000,00 kn na, a na kojoj je imovini razlučno pravo upisano u korist B2 Kapital doo.

Pod red.br.6.do zaključno 8.prikazana je imovina koju je unovčio stečajni dužnik, a odnosi se na dio imovine u poslovnoj zgradi u Gružu i parkiralište ispred zgrade, obveznice, sredstva koja su stečajnom dužniku uplaćena sa naslova djelomičnih dioba u stečajnim postupcima nad dužnicima Zakup doo i Zadranka dd i sredstva koja je dužnik ostvario po ugovorima o zakupu poslovnih prostora.

Sa tog naslova stečajni dužnik ostvario je prihod od 2.705.739,74 kn.

Sukladno navedenom do dana 15.12.2020.god vrijednost unovčene imovine stečajnog dužnika iznosila je 22.016.739,74 kn.

Međutim osim navedenog, stečajni dužnik raspolaže sa imovinom koja još uvijek nije unovčena.

U nastavku u Tabeli II daje se prikaz neunovčene imovine stečajnog dužnika. Pri tome je prikazana procijenjena vrijednost svake pojedine nekretnine te očekivana vrijednost za koju bi nekretnine mogle biti unovčene.

TABELA II Neunovčena imovina stečajnog dužnika

R.br.	Imovina stečajnog dužnika	Oznaka	Procijenjena vrijednost u kn	Očekivana vrijednost unovčenja
1.	Poslovna zgrada u Zadru	ZU 12139 ZU 12386 K.O.Zadar	11.538.048,00	5.700.000,00
2.	Poslovni prostor u Petrinjskoj u Zagrebu (kino-kazalište Central)	ZU 19306 K.O.Zagreb	9.953.000,00	4.900.000,00
3.	Šumski dvor u Zagrebu	ZU 12860 K.O.Grad Zagreb	15.168.880,85	7.500.000,00
4.	Poslovni prostor Amruševa 1, Zagreb	ZU 3802 E-7 K.O.Grad Zgb	1.612.087,00	800.000,00
5.	Poslovni prostor Teutina 1, Split	ZU 7144 E-2, E-3 K.O.Split	2.960.000,00	1.400.000,00
6.	Zemljište Jakšić, Supetar	ZU 2694 K.O. Supetar	302.000,00	150.000,00
7.	Kuća Markusović, Milna	ZU 3351 K.O. Milna	3.707.400,00	1.800.000,00
8.	Maslinik Supetar	ZU 2460 K.O. Supetar	451.164,60	226.000,00
9.	Zemljište Jakšić, Supetar	ZU 1135 K.O. Supetar	291.743,68	146.000,00
10.	Svinjogojska farma Drniš	Miočić-Siverić	9.100.000,00	2.300.000,00
11.	Laguna, Drniš	ZU 545, 642,	716.000,00	400.000,00

		649, 530 K.O. Miočić		
12.	Stan i spremišta u zgradi Trg kneza Višeslava 6/C, Zadar	ZU12604 E- 123, E33, E- 38, E-39, E-40 K.O.Zadar	1.600.000,00	1.500.000,00
13.	Zemljište u Lori	ZU 15909 K.O.Split	790.000,00	500.000,00
	UKUPNO		58.190.324,13	27.322.000,00

Obrazloženje:

U Tabeli II prikazana je neunovčena imovina stečajnog dužnika. Pri tome imovina prikazana pod red.br. 1.do zaključno 7.opterećena je razlučnim pravom u korist DDM Invest III AG.

Na imovini prikazanoj pod red.br. 8.zaključno do 9.postignuta je predbilježba založnog prava.

Imovina pod red.br.10.i 11.vanknjižno je vlasništvo stečajnog dužnika.

Imovina pod red.br.12.vlasništvo je stečajnog dužnika bez upisanih tereta, a imovina pod red.br.13.opterećena je založnim pravom u korist Reifeisen bank dd.

Svaka nekretnina ponaosob prikazana je po nazivu i lokaciji i identificirana zemljišnoknjižnom oznakom.

Nadalje, prikazana je procijenjena vrijednost nekretnine dostupna iz Elaborata o procijenjenoj vrijednosti ili iz knjigovodstvenih podataka za one nekretnine gdje nije vršena procjena.

I na kraju za svaku nekretninu prikazana je očekivana vrijednost unovčenja.

Očekivana vrijednost unovčenja za nekretnine od red.br. 1.do 9.predstavlja umanjeње procijenjene vrijednosti za 50%.

Za nekretnine pod red.br.10.i 11. umanjena je procijenjena vrijednost za 75%, odnosno za 44%. Razlog tome je što je imovina vanknjižno vlasništvo, objekti su potpuno devastirani i do sada na četiri održane dražbe nitko nije pokazao interes za kupnju.

Za nekretnine pod red.br. 12. i 13.umanjena je procijenjena vrijednost (koja se temelji na knjigovodstvenim podacima) za 7% odnosno 37%, a sve rukovodeći se trenutnim tržišnim cijenama za stambeni prostor i građevinsko zemljište.

Primjenom takve metodologije, ukupna pretpostavljena vrijednost neunovčene imovine iznosi 27.322.000,00 kn.

Sukladno navedenom u Tabeli III prikazana je ukupna vrijednost imovine stečajnog dužnika te je izračunato učešće kojim svaka nekretnina razmjerno sudjeluje u ukupnoj vrijednosti stečajna mase.

TABELA III Vrijednost imovine stečajnog dužnika na dan 15.12.2020.

R.br.	Imovina stečajnog dužnika	Oznaka	Vrijednost imovine u kn	Učešće u %
1.	Kuća i dvorište u Okrugu, zemljište u Supetru, vinograd u Jelsi, p.prostor na Obali	ZU2094(E-2-E-6) K.O.Okrug ZU2467 i 1051 K.O.Supetar ZU2092 K.O.Jelsa	19.311.000,00	39,14

	A.Trumbića 17	ZU4181(E-10) K.O.Split		
2.	Poslovna zgrada u Zadru, posl.pr.u Petrinjskoj, Šumski dvor, posl.prost.u Amruševoj,posl.pr.u Teutinoj, zemljište Jakšić Supetar, kuća i zemljište Milna	ZU12139 i 12386 K.O.Zadar ZU19306 K.O.Zagreb ZU12860 K.O.Grad Zagreb ZU3802 E-7 K.O. Grad Zagreb ZU7144 E-2 i E-3 K.O.Split ZU2460 k.O.Supetar ZU3351 K.O.Milna	22.250.000,00	45,10
3.	Maslinik Supetar i zemlj.Jakšić Supetar	ZU2460 K.O.Supetar ZU1135 K.O.Suptar	372.000,00	0,75
4.	Zemljište u Lori	ZU1135 K.O.Split	500.000,00	1,01
5.	Prodaja dijela posl.zgr.Gruž, djelomične diobe, obveznice,prihod od najma, Farma i laguna u Drnišu, stan i spremišta u zgradi u Zadru	ZU2874 E-15,16,26, 49,78 K.O. Gruž ZU2874 K.O.Gruž Miočić-Siverić, ZU545,642,649,530 K.O.Miočić ZU12604 E-123,33, K.O.Zadar	6.905.739,74	14,00
	UKUPNO		49.338.739,74	100,00

Primjenom prethodno iznesenih kriterija u utvrđivanju vrijednosti imovine i stečajne mase dužnika, a što je prikazano i obrazloženo u Tabelama I, II i III, utvrđeno je da kupovna ostvarena unovčenjem imovine prikazane pod red.br.1. Tabele IV, razmjerno sudjeluje u ukupnoj imovini dužnika sa 39,14 %.

Temeljem tog postotka učešća izvršit će se raspodjela neizravnih troškova koje valja obračunati razlučnom vjerovniku B2Kapital doo i za njihov iznos umanjiti ostvarenu kupovninu koja pripada tom razlučnom vjerovniku.

U Tabeli V u nastavku prikazani su troškovi koji izravno terete predmetnu nekretninu i u punom se iznosu namiruju iz kupovnine.

TABELA V Izravni troškovi za razdoblje od 02.11.2018.-15.12.2020.god koji se u punom iznosu namiruju iz ostvarene kupovnine

Red. br.	VRSTA TROŠKA	IZNOS U kn
1.	Trošak javne dražbe	1.312,50
2.	Komunalna i vodna naknada za objekt u Okrugu	9.837,36
3.	Paušalni trošak električne energije u objektu u Okrugu	12.738,24
4.	Paušalni utrošak vode u objektu u Okrugu	2.191,96
5.	Čišćenje objekta u Okrugu	6.187,50
6.	Komunalna i vodna naknada za objekt na Obali A.Trumbića 17, Split	16.087,68
7.	Troškovi odvjetničkog zastupanja u parnici radi iseljenja i predaje u posjed posl.prost. na Obali A.Trumbića 17 u Splitu (sastav tužbe sa privremenom mjerom, pristupi na ročište)	7.187,50
8.	Sudske pristojbe u predmetu P-545/2019 (pristojba na tužbu, prijedl.za određivanje privremene mjere, trošak očevida)	3.184,45
	UKUPNO	58.727,19

Izravni troškovi iznose ukupno 58.727,19 kn i u punom iznosu se naplaćuju iz ostvarene kupovnine.

TABELA VI Neizravni troškovi za razdoblje od 02.11.2018.-15.12.2020.god koji se iz ostvarene kupovnine namiruju razmjerno

Red. br.	VRSTA TROŠKA	OSTVARENI TROŠKOVI	Razmjerno učešće 39,14%
1.	Knjigovodstveni troškovi	44.000,00	17.221,60
2.	Izrada završnog stečajnog računa	4.000,00	1.565,61
3.	Trošak platnog prometa	4.544,66	1.778,77
4.	Materijalni troškovi (uredski materijal,poštarine)	3.752,80	1.468,85
5.	Trošak mobitela	2.188,15	856,44
6.	Trošak nagrade stečajnoj upraviteljici	677.250,00	265.075,64
	UKUPNO	735.735,61	287.966,91

Neizravni troškovi nastali u ovom stečajnom postupku raspoređeni su po učešću kupovnine ostvarene prodajom nekretnina Kuća i dvorište u Okrug, zemljište u Supetru, vinograd u Jelsi i posl.prostor na Obali A.Trumbića 17 u Splitu. u ukupnoj stečajnoj masi, a koje učešće iznosi 39,14% u ukupnoj masi od 49.338.739,74 kn. Od red.br.1. do zaključno 5.prikazani su redovni troškovi ovog stečajnog postupka. Pod red.br.6.prikazan je ukupan trošak nagrade stečajnoj upraviteljici. Sukladno odredbama Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 105/2015) i to Čl.6.i 7. U odnosu na ukupno ostvarenu stečajnu masu, stečajnoj upraviteljici pripada nagrada u bruto iznosu od 630.000,00 kn, a što čini trošak isplate u iznosu od 677.250,00 kn.

Razmjerni dio troška nagrade stečajnoj upraviteljici koji je raspoređen razlučnom vjerovniku iznosi 39,14 % od ukupnog troška ili u apsolutnom iznosu 265.075,64 kn. Sukladno podacima iz Tabele VI valjalo je razlučnom vjerovniku iz kupovnine sustegnuti ukupan iznos od 287.966,91 kn na ime neizravnih troškova.

Slijedom navedenog iz ukupno ostvarene kupovnine za nekretnine koje su unovčene na elektroničkoj javnoj dražbi, a koja iznosi 19.311.000,00 kn, na ime izravnih i neizravnih troškova unovčenja valja izdvojiti ukupan iznos od 346.694,10 kn.

Posebno se ukazuje da je pri unovčenju predmetnih nekretnina došlo do stvarnog priliva novčanih sredstava pri unovčenju zemljišta u Supetru i unovčenja poslovnog prostora u Splitu na Obali A.Trumbića 17. Naime kupac zemljišta u Supetru društvo Tubs projekti doo temeljem rješenja o dosudi uplatio je izdražbovani iznos od 6.432.250,00 kn. Nadalje društvo Tenant doo za kupnju nekretnine-poslovnog prostora na Obali A.Trumbića 17 po rješenju o dosudi uplatilo je izdražbovani iznos od 1.543.750,00 kn. Time je ostvaren priliv novčanih sredstava u iznosu od 7.976.000,00 kn.

Razlučni vjerovnik B2Kapital doo sudjelovao je u elektronskoj javnoj dražbi i dao najvišu ponudu za nekretninu kuća i dvor u Okrug i to u iznosu od 7.610.250,00 kn te za nekretninu-vinograd u Jelsi u iznosu od 3.724.750,00 kn. Istovremeno razlučni vjerovnik je izjavio prijeboj svoje tražbine sa naslova založnog prava sa iznosom koji je ponudio u dražbi. Time se za ukupan iznos prijeboja od 11.335.000,00 kn valja umanjiti iznos tražbine razlučnog vjerovnika.

Razlučni vjerovnik izvijestio je za potrebe ispitnog ročišta o postojanju svoje tražbine u visini od 102.067.019,22 kn, a koja novčana tražbina je osigurana upisom založnih prava na predmetnim nekretninama, sve temeljem Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju ES 73/11-1, ES 1148/081, ES 193/12-1 i 221/11-1.

U zemljišnim knjigama za nekretninu kuća i dvor u Okrug (ZU 2094 od E-2 do E-6 K.O.Okrug) pod Z-5046/08 upisan je teret u iznosu od 4.180.000,00 eur.

Na nekretnini- zemljište u Supetru (ZU 2467 i ZU 1051 K.O.Supetar) pod Z-2076/11 upisan je teret u iznosu od 4.000.000,00 eur.

Na nekretnini vinograd Jelsa (ZU2092 K.O.Jelsa) pod Z-936/12 upisan je teret u iznosu od 1.800.000,00 eur.

Na nekretnini poslovni prostor na Obali A.Trumbića u Splitu (ZU4181 E-10, K.O.Split) po Z-7127 upisan je teret u iznosu od 4.000.000,00 eur.

