

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

Split, 31.08.2022.

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 COAST doo, Split**

Stečajna upraviteljica uputila je naslovnom sudu dana 14.10.2021.god prijedlog za prodaju nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika i to nekretnine u Supetru označene kao k.č.1221 i 1223 upisane u ZU2694 K.O.Supetar u naravi vinograd i vrt ukupne površine 7.006 m², nekretnine označene kao k.č.2666/2 zgrada i k.č.2666/4 zgrada ZU7144 K.O. Split: E-2 magazin na prednjem dijelu prizemlja (na sjevernoj strani zgrade), E-3 stan u prizemlju, istočno krilo označen br.1. u naravi poslovni prostor u Teutinoj 1 u Splitu ukupne površine 109,54 m², nekretnine označene kao k.č.435 ZU3351 K.O.Milna u naravi ruševna zgrada, k.č.1695/1, 1695/4 i 1695/5 ZU3352 K.O.Milna ukupne površine 2.102 m² i nekretnine u Amruševoj 1 u Zagrebu u prizemlju zgrade označene kao k.č.2995 ZU3802 K.O.Grad Zagreb suvlasnički dio s neodređenim omjerom Etažno vlasništvo E-7, površine 64 m² u naravi poslovni prostor.

Naime stečajni i razlučni vjerovnik Coast doo, Split predložio je utvrditi vrijednost predmetnih nekretnina prema dostavljenim procjenama vještaka Nevena Matijevića, Mladena Škomrlja i ZANE doo.

Sukladno navedenim okolnostima i odredbama Čl.247.st.1.stečajna upraviteljica predložila je naslovnom sudu dana 14.10.2021.god donijeti rješenje o prodaji navedenih nekretnina.

Dana 11.01.i 26.01.2022.god ovaj sud je donio rješenja kojima je odredio prodaju predmetnih nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika..

Zaključkom od dana 25.03.2022.god sud je zakazao ročište na koje je pozvao razlučnog vjerovnika radi izjašnjavanja o vrijednosti predmetne imovine u vlasništvu stečajnog dužnika.

Ročište je održano dana 11.04.2022.god, a na kojem se razlučni vjerovnik Coast doo, Split očitovao da je suglasan sa procijenjenom vrijednošću predmetne imovine.

Dana 12.04.2022.god sud je donio zaključke o prodaji sa utvrđenim vrijednostima imovine kao i vrijednostima koje će biti istaknute na I, II, III i IV elektroničkoj javnoj dražbi koju provodi FINA:

-Nekretnina u Supetru označena kao k.č.1221 i 1223 upisana u ZU2694 K.O.Supetar u naravi vinograd i vrt ukupne površine 7.006 m² na prvoj se elektroničkoj javnoj dražbi ne može prodati ispod vrijednosti od 226.500,00 kn,

- Nekretnina označena kao k.č.2666/2 zgrada i k.č.2666/4 zgrada ZU7144 K.O. Split: E-2 magazin na prednjem dijelu prizemlja (na sjevernoj strani zgrade), E-3 stan u

prizemlju, istočno krilo označen br.1. u naravi poslovni prostor u Teutinoj 1 u Splitu ukupne površine 109,54 m², na prvoj se elektroničkoj javnoj dražbi ne može prodati ispod vrijednosti od 2.220.000,00 kn,

-Nekretnina označena kao k.č.435 ZU3351 K.O.Milna u naravi ruševna zgrada, k.č.1695/1, 1695/4 i 1695/5 ZU3352 K.O.Milna ukupne površine 2.102 m², na prvoj se elektroničkoj javnoj dražbi ne može prodati ispod vrijednosti od 2.816.567,25 kn.

-Nekretnina u Amruševoj 1 u Zagrebu u prizemlju zgrade označena kao k.č.2995 ZU3802 K.O.Grad Zagreb suvlasnički dio s neodređenim omjerom Etažno vlasništvo E-7, površine 64 m² u naravi poslovni prostor, na prvoj se elektroničkoj javnoj dražbi ne može prodati ispod vrijednosti od 1.209.065,25 kn.

Sukladno zaključku suda, FINA je dana 25.04.2022.god objavila poziv za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi za predmetne nekretnine, u razdoblju od 25.04.2022.do 19.07.2022.god pri čemu se postupak davanja ponuda i dražbovanja provodi u vremenu od 05.07.do 19.07.2022.god.

Dana 13.07.2022.god stečajni i razlučni vjerovnik Coast doo, Split izvijestio je naslovni sud da sukladno Čl.247.st.7.SZ-a izjavljuje da kupuje predmetne nekretnine te predlaže sudu da ga oslobodi polaganja kupovnine.

Dana 20.07.2022.god na e-oglasnoj ploči objavljeno je Izvješće FINA-e o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi.

Za nekretninu u Supetru označenu kao k.č.1221 i 1223 upisanu u ZU2694 K.O.Supetar u naravi vinograd i vrt ukupne površine 7.006 m², razlučni vjerovnik Coast doo ponudio je iznos od 226.500,00 kn.

Za nekretninu označenu kao k.č.2666/2 zgrada i k.č.2666/4 zgrada ZU7144 K.O. Split: E-2 magazin na prednjem dijelu prizemlja (na sjevernoj strani zgrade), E-3 stan u prizemlju, istočno krilo označen br.1. u naravi poslovni prostor u Teutinoj 1 u Splitu ukupne površine 109,54 m², razlučni vjerovnik Coast doo ponudio je iznos od 2.220.000,00 kn.

Za nekretninu označenu kao k.č.435 ZU3351 K.O.Milna u naravi ruševna zgrada, k.č.1695/1, 1695/4 i 1695/5 ZU3352 K.O.Milna ukupne površine 2.102 m², razlučni vjerovnik Coast doo ponudio je iznos od 2.816.567,25 kn.

Za nekretninu u Amruševoj 1 u Zagrebu u prizemlju zgrade označene kao k.č.2995 ZU3802 K.O.Grad Zagreb suvlasnički dio s neodređenim omjerom Etažno vlasništvo E-7, površine 64 m² u naravi poslovni prostor, razlučni vjerovnik Coast doo ponudio je iznos od 1.209.065,25 kn.

Rješenjem o dosudi od dana 18.08.i 22.08.2022.god ovaj sud je dosudio predmetne nekretnine kupcu -razlučnom vjerovniku Coast doo na način da ga je oslobodio plaćanja kupovnine jer je isti izjavio prijeboj svoje tražbine sa kupovninom.

Nakon što kupac podmiri troškove unovčenja, nekretnine će mu biti predane u posjed.

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 nekretnina.

Sukladno odredbama čl.254.st.1.stečajna upraviteljica u zakonom zadanom roku u nastavku prilaže obračun troškova unovčenja i razmjernog namirenja iz vrijednosti stvari-nekretnina na kojima postoji razlučno pravo.

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 31.08.2022.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.	Vinograd i vrt u Supetru	ZU2694 k.o.Supetar	226.500,00
2.	Poslovni prostor u Teutinoj 1 u Splitu	ZU7144, E-2 E-3 k.o. Split	2.220.000,00
3.	Ruševna zgrada u Milni	ZU3352 k.o.Milna	2.816.567,25
4.	Poslovni prostor u Amruševoj 1 Zagreb	ZU3802, E-7 k.o.Grad Zagreb	1.209.065,25
5.	Ukupno od 1.-4.		6.472.132,50
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	1.880.410,11
7.	Djelomične diobe u stečajevima Zakup doo i Zadranka dd	/	119.469,04
8.	Prihod od najamnine	/	995.240,09

9.	Svinjogojska farma i Laguna Drniš	ZU545,ZU1219 , k.o.Miočić Siverić	3.763.989,00
10.	Dio posl.prostora Zagreb	ZU7743, E-9, k.o.Centar	15.000,00
11.	Ukupno od 6.-10.		6.774.108,24
12.	UKUPNO 5+11		13.246.240,74

Obrazloženje:

Pod red.br.1.do zaključno 4.prikazana je imovina koja je unovčena na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi od dana 19.07.2022.god u ukupnom iznosu od 6.472.132,50 kn, a na kojoj je imovini razlučno pravo upisano na društvo Coast doo, Split.

Pod red.br.6.do zaključno 10.prikazana je imovina koju je unovčio stečajni dužnik i na kojoj nije bilo prava upisanih na ime trećih osoba, 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, sredstva koja je dužnik ostvario po ugovorima o zakupu poslovnih prostora, te unovčenje imovine Lagune i Svinjogojske farme u Drnišu i dijela poslovnog prostora u Zagrebu.

Sa tog naslova stečajni dužnik ostvario je prihod od 6.774.108,24 kn.

Sukladno navedenom do dana 31.08.2022.god vrijednost stečajne mase stečajnog dužnika iznosila je 13.246.240,74 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.	Stan i spremišta u zgradi Trg kneza Višeslava 6/C, Zadar	ZU12604 E-123, E33, E-38, E-39, E-40 K.O.Zadar	1.794.941,48	1.500.000,00
2.	Zemljište Zadar	K.č.4820/12 ZU 9624 k.o.Zadar	188.000,00	140.000,00
3.	Zemljište u Lori	ZU 15909 K.O.Split	790.000,00	500.000,00

4.	Poslovni objekt sa zemljištem Drniš	Č.zem.1345/2 ZU1504 k.o.Drniš, Č.zem.1345/9 ZU1651 k.o.Drniš	579.609,79	400.000,00
UKUPNO			3.352.551,27	2.540.000,00

Obrazloženje:

U Tabeli II prikazana je neunovčena imovina stečajnog dužnika.

Na imovini prikazanoj pod red.br.2.i 3.zasnovana su založna prava.

Na ostaloj imovini nisu zasnovana prava u korist trećih osoba.

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.

Primjenom takve metodologije, ukupna pretpostavljena vrijednost neunovčene imovine iznosi 2.540.000,00 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 31.08.2022.

R.br.	Imovina stečajnog dužnika	Oznaka	Vrijednost imovine u kn	Učešće u %
1.	Vinograd i vrt u Supetru	ZU2694 k.o.Supetar	226.500,00	1,43%
2.	Poslovni prostor u Teutinoj 1 u Splitu	ZU7144, E-2 E-3 k.o. Split	2.220.000,00	14,06%
3.	Ruševna zgrada u Milni	ZU3352 k.o.Milna	2.816.567,25	17,84%
4.	Poslovni prostor u Amruševoj 1 Zagreb	ZU3802, E-7 k.o.Grad Zagreb	1.209.065,25	7,66%
5.	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	1.880.410,11	11,91%
6.	Djelomične diobe u stečajevima Zakup doo i Zadranka dd	/	119.469,04	0,76%

7.	Prihod od najamnine	/	995.240,09	6,30%
8.	Svinjogojska farma i Laguna Drniš	ZU545,ZU1219, k.o.Miočić Siverić	3.763.989,00	23,84%
9.	Dio posl.prostora Zagreb Praška 10, Zagreb	ZU7743, E-9, k.o.Centar	15.000,00	0,10%
10.	Stan i spremišta u zgradi Trg kneza Višeslava 6/C, Zadar	ZU12604 E-123, E33, E-38, E-39, E-40 K.O.Zadar	1.500.000,00	9,50%
11.	Zemljište Zadar	K.č.4820/12 ZU 9624 k.o.Zadar	140.000,00	0,89%
12.	Zemljište u Lori	ZU 15909 K.O.Split	500.000,00	3,17%
13.	Poslovni objekt sa zemljištem Drniš	Č.zem.1345/2 ZU1504 k.o.Drniš, Č.zem.1345/9 ZU1651 k.o.Drniš	400.000,00	2,53%
	UKUPNO		15.786.240,74	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.1.2.3.i 4. Tabele III, razmjerno sudjeluje u ukupnoj imovini dužnika sa 1,43 % alikvotnog dijela za nekretninu vinograd i vrt u Supetru, sa 14,06% alikvotnog dijela za nekretninu poslovni prostor u Teutinoj 1 u Splitu, sa 17,84% alikvotnog dijela za nekretninu ruševna zgrada u Milni i sa 7,66% alikvotnog dijela za nekretninu poslovni prostor Amruševa 1 u Zagrebu.

Temeljem tako utvrđenih alikvotnih udjela izvršit će se raspodjela neizravnih troškova koje valja obračunati razlučnom vjerovniku Coast doo i za te iznose obvezati razlučnog vjerovnika na plaćanje troškova unovčenja nekretnina.

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

TABELA IV Izravni troškovi za razdoblje od 02.11.2018.-31.08.2022.god koji se u punom iznosu namiruju iz ostvarene kupovnine

Red. br.	VRSTA TROŠKA	IZNOS U kn
1.	Trošak javne dražbe	1.300,00
2.	Grad Split komunalna naknada	31.951,92

3.	Stano-uprava doo	9.935,54
4.	HEP Elektra doo	8.613,51
5.	Vodovod i kanalizacija doo	5.243,73
6.	Grad Zagreb kom.i vodna naknada	25.383,49
7.	GSKG doo, Zagreb pričuva	5.522,38
	UKUPNO	87.950,57

Izravni troškovi prikazani u Tabeli IV pod red.br.2.,3.,4.i 5.odnose se na nekretninu u Teutinoj 1 u Splitu.

Troškovi prikazani pod red.bt.6.i 7.odnose se na nekretninu u Amruševoj 1 u Zagrebu.

Trošak prve elektronske javne dražbe raspoređuje se jednako na sve četiri nekretnine.

TABELA V Neizravni troškovi za razdoblje od 02.11.2018.-31.08.2022.god koji se iz ostvarene kupovnine namiruju razmjerno

Red. br.	VRSTA TROŠKA	OSTVARENI TROŠKOVI	Razmjerni udio za nekretninu vinograd i vrt u Supetru 1,43%	Razmjerni udio za nekretninu poslovni prostor Teutina 1, Split 14,06%	Razmjerni udio za nekretninu ruševna zgrada u Milni 17,84%	Razmjerni udio za nekretninu Poslovni prostor u Amruševoj 1, Zagreb 7,60%
1.	Knjigovodstveni troškovi	60.579,50	866,28	8.517,48	10.807,38	4.604,04
2.	Trošak platnog prometa	5.300,62	75,80	745,27	945,63	402,85
3.	Materijalni troškovi (uredski materijal,poštarine)	5.271,51	75,38	741,17	940,44	400,63
4.	Trošak mobitela	1.657,49	23,70	233,04	295,70	126,00
5.	Trošak nagrade stečajnoj upraviteljici	265.075,64	3.790,58	37.269,63	47.289,49	20.145,75
	UKUPNO	337.884,76	4.831,74	47.506,59	60.278,64	25.679,27

Uvodno se ističe da su neizravni troškovi obračunati na dan 31.08.2022.god umanjeni za iznose koji su obračunati i naplaćeni u prethodnoj razdiobi kupovnine razlučnom vjerovniku B2Kapital doo (obračun izravnih i neizravnih troškova sa stanjem na dan 15.12.2020.god u Prijedlogu razdiobe kupovnine razlučnom vjerovniku B2Kapital) i u Prijedlogu razdiobe kupovnine razlučnom vjerovniku Distentus doo i Tenant doo sa stanjem obračuna troškova na dan 05.06.2021.god.

Od red.br.1. do zaključno 4.prikazani su redovni troškovi ovog stečajnog postupka. Pod red.br.5.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.

Prilikom razdiobe kupovnine B2Kapitalu doo, Tenant doo i Distentus doo već je raspoređen dio troška nagrade stečajnoj upraviteljici te je preostao iznos iskazan pod red.br.5. Tabele.

TABELA VI Izravni i neizravni troškovi raspoređeni po unovčenim nekretninama

R. br.	Imovina stečajnog dužnika	Oznaka	Vrijednost unovčene imovine kn	Izravni troškovi	Neizravni troškovi	Ukupni troškovi
1.	Vinograd i vrt u Supetru	ZU2694 k.o.Supetar	226.500,00	325,00	4.831,74	5.156,74
2.	Poslovni prostor u Teutinoj 1 u Splitu	ZU7144, E-2 E-3 k.o. Split	2.220.000,00	56.069,70	47.506,59	103.576,29
3.	Ruševna zgrada u Milni	ZU3352 k.o.Milna	2.816.567,25	325,00	60.278,64	60.603,64
4.	Poslovni prostor u Amruševoj 1 Zagreb	ZU3802, E-7 k.o.Grad Zagreb	1.209.065,25	31.230,87	25.679,27	56.910,14
	UKUPNO		6.472.132,50	87.950,57	138.296,24	226.246,81

Slijedom navedenog na ime ostvarene kupovnine za nekretninu Vinograd i vrt u Supetru koja je unovčena na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi, a koju je prijebojem preuzeo kupac-razlučni vjerovnik Coast doo i to za iznos 226.500,00 kn, valja na ime izravnih i neizravnih troškova izdvojiti iz položene jamčevine ovog kupca-razlučnog vjerovnika ukupan iznos od 5.156,74 kn.

Na ime ostvarene kupovnine za nekretninu Poslovni prostor u Teutinoj 1 u Splitu koja je unovčena na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi, a koju je prijebojem preuzeo kupac-razlučni vjerovnik Coast doo i to za iznos 2.220.000,00 kn, valja na ime izravnih i neizravnih troškova izdvojiti iz položene jamčevine ovog kupca-razlučnog vjerovnika ukupan iznos od 103.576,29 kn.

Na ime ostvarene kupovnine za nekretninu Ruševna zgrada u Milni koja je unovčena na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi, a koju je prijebojem preuzeo kupac-razlučni vjerovnik Coast doo i to za iznos 2.816.567,25 kn, valja na ime izravnih i neizravnih troškova izdvojiti iz položene jamčevine ovog kupca-razlučnog vjerovnika ukupan iznos od 60.603,64 kn.

Na ime ostvarene kupovnine za nekretninu Poslovni prostor u Amruševoj 1 u Zagrebu koja je unovčena na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi, a koju je prijebojem

preuzeo kupac-razlučni vjerovnik Coast doo i to za iznos 1.209.065,25 kn, valja na ime izravnih i neizravnih troškova izdvojiti iz položene jamčevine ovog kupca-razlučnog vjerovnika ukupan iznos od 56.910,14 kn.

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