

**SPLIT SHIP MANAGEMENT doo, Split**  
**U STEČAJU**  
**1.St-397/13**  
**Stečajna upraviteljica**  
**Natalija Mladineo, dipl.oec.**  
**Viška 24, Split**

*Split, 05.09.2022.*

**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 U KORIST CROATIA OSIGURANJE dd**

*U ovršnom predmetu pod posl.br.Ovr-3643/2017, Općinski sud u Splitu dana 05.listopada 2021.god donio rješenje kojim je ovrhovoditelju Croatia osiguranju dd OIB:26187994862, Vatroslava Jagića 33, Zagreb, dosudio nekretnine:  
-dio č.zem.5457/9 i 5457/25 k.o.Split ZU14955, 16. suvlasnički dio 975/3787 ETAŽNO VLASNIŠTVO E-16, 1.dijela, suvlasnički povezanog s posebnim dijelom zgrade, a u naravi predstavlja poslovni prostor koji se sastoji od petnaest uredskih prostorija, sanitarnog čvora, kuhinje i terase u površini od 974,53 m2, označen br.26 na nadograđenom drugom katu i  
-dio č.zem.5457/18, 5457/26 i 5457/28 k.o.Split ZU15467, 5. suvlasnički dio 346/1864 ETAŽNO VLASNIŠTVO E-5, 1.dijela, suvlasnički povezanog s posebnim dijelom zgrade, a u naravi predstavlja poslovni prostor koji se sastoji od osam uredskih prostorija, sanitarnog čvora i terase u površini od 346,67 m2, označen br.XIV na drugom katu-nadogradnji.  
Ovrhovoditelju Croatia osiguranje dd kao kupcu, nekretnine su dosuđene za ukupan iznos od 5.638.000,00 kn (748.291,19 eur) te je sukladno čl.101.st.4.OZ kupac oslobođen obveze polaganja kupovnine.*

*Dana 20.05.2022.god u predmetnoj ovrsi, Općinski sud u Splitu prekinuo je postupak ovrhe ovrhovoditelja Croatia osiguranje d.d. te po pravomoćnosti rješenja o prekidu predmet dostavio Trgovačkom sudu u Splitu u stečajni spis pod posl.br.St-397/13 na daljnje odlučivanje, a sve sukladno odredbama Čl.441.st.2.SZ-a (NN 36/22).*

*Postupajući po odredbama 248.i 254.SZ-a (NN104/17, NN36/22) i Čl.441.SZ-a (NN 36/22), stečajna upraviteljica u nastavku prilaže obračun troškova*

*Odredbama SZ-a (NN 71/2015) i izmjenama i dopunama SZ-a (104/2017) kao i Čl.441.SZ-a (NN 36/22), 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.

Uvodno se ističe da je rubricirani stečajni postupak nad dužnikom Split ship management doo otvoren dana 23.01.2015.god rješenjem Trgovačkog suda u Splitu pod posl.br.St-397/2013.

Nakon otvaranja postupka, stečajni upravitelj preuzeo je nekretnine stečajnog dužnika, između ostalog i nekretnine koje su predmet ovog ovršnog postupka i o njima skrbio tijekom postupka stečaja.

S tim u vezi stečajni dužnik plaćao je obveze koje su mjesečno teretile navedene poslovne prostore, a to je komunalna naknada i naknada za uređenje voda.

Istovremeno stečajni dužnik sklopio je ugovore o zakupu poslovnih prostora te je dio obveze za komunalnu i vodnu naknadu prefakturirao zakupoprimcima.

Ukupna obveza za komunalnu i vodnu naknadu za poslovne prostore u zgradi na adresi 114 Brigade 12, Split za razdoblje od veljače 2015.god do prosinca 2018.god iznosila je 9.261,44 kn, a od 01.01.2019.god iznosi 9.254,60 kn. Pri tome je ukupna površina poslovnih prostora u zgradi u vlasništvu stečajnog dužnika u rješenjima o komunalnoj i vodnoj naknadi utvrđena na 1.642,10 m<sup>2</sup>.

Nadalje površina poslovnih prostora (E-5 i E-16) na kojima je upisano založno pravo u korist Croatia osiguranja d.d. iznosi ukupno 1.321,20 m<sup>2</sup>.

To znači da udio površine poslovnih prostora opterećenih razlučnim pravom sudjeluje sa 80,46% u ukupnoj površini poslovnih prostora na koje se obračunava komunalna i vodna naknada.

Razmjerni dio troška komunalne i vodne naknade koju snosi razlučni vjerovnik iznosi 80,46% od mjesečne naknade od 9.261,44 kn, tj 7.451,75 kn, odnosno od 9.254,60 kn iznosi 7.446,25 kn.

Međutim, tijekom stečajnog postupka dio prostora na kojem je bilo upisano razlučno pravo i to prostor u površini 227,79 m<sup>2</sup> bio je u zakupu društva Brodsko upravljanje doo kojem je uz zakupninu prefakturiran i dio troška komunalne i vodne naknade i to u mjesečnom iznosu od 1.283,61 kn.

Zbog tih okolnosti razlučnom vjerovniku Croatia osiguranje d.d. mjesečna obveza u iznosu od 7.451,75 kn (od 01.07. do 31.12.2018.god) kao izravni trošak stečajnog postupka, umanjen je za iznos komunalne i vodne naknade koju je za prostor u zakupu mjesečno plaćalo Brodsko upravljanje doo u iznosu od 1.284,56 kn.

Time je ukupna obveza za izravni trošak u razdoblju od 07.mj.do 31.12.2018.god iznosila 37.003,14 kn (4.911,16 eur).

U daljnjem razdoblju od 01.01.2019.god do 31.12.2021.god razlučnom vjerovniku Croatia osiguranje d.d. mjesečna obveza u iznosu od 7.446,25 kn kao izravni trošak stečajnog postupka, umanjena je za iznos komunalne i vodne naknade koju je za prostor u zakupu mjesečno plaćalo Brodsko upravljanje doo u iznosu od 1.283,61 kn. Time je ukupna godišnja obveza razlučnog vjerovnika u tom razdoblju iznosila 73.951,68 kn (9.815,08 eur).

Sukladno navedenom u nastavku se daje tabelarni prikaz nastalih troškova koji izravno terete nekretninu

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

| Red. br. | Komunalna i vodna naknada za poslovni prostor E-5 i E-16 u poslovnoj zgradi | IZNOS U kn        | IZNOS U EUR      |
|----------|---|-------------------|------------------|
| 1.       | Razdoblje od 07.-12.2018.god  | 37.003,14         | 4.911,16         |
| 2.       | Razdoblje od 01-12.2019.god   | 73.951,68         | 9.815,08         |
| 3.       | Razdoblje od 01.-12.2020.god  | 73.951,68         | 9.815,08         |
| 4.       | Razdoblje od 01.-12.2021.god  | 73.951,68         | 9.815,08         |
| 8.       | Sanacija krovišta   | 17.781,66         | 2.360,03         |
| 9.       | Troškovi odvjetničkog zastupanja u predmetu OVR-3643/2017                   | 10.000,00         | 1.327,23         |
|          | <b>UKUPNO</b>   | <b>286.639,84</b> | <b>38.043,66</b> |

Osim navedenog izravnog troška komunalne i vodne naknade, stečajni dužnik platio je troškove sanacije krovišta poslovne zgrade koji radovi na krovištu su se odvijali u razdoblju od 15.11.2018.god do 28.02.2019.god. Ukupni trošak sanacije iznosio je 22.100,00 kn (2.933,17 eur), a razlučnom vjerovniku raspoređen je alikvotni udio od 80,46% koliko površina prostora pod založnim pravom sudjeluje u ukupnoj površini prostora.

U svrhu utvrđenja neizravnih troškova u nastavku se daje tabelarni prikaz vrijednosti nekretnina i sredstava na žiro-računu koji čine stečajnu masu dužnika.

**TABELA II VRIJEDNOST NEKRETNINA I SREDSTAVA STEČAJNE MASE DUŽNIKA na dan 31.03.2022.god**

| Red. br. | STEČAJNA MASA   | VRIJEDNOST U kn | VRIJEDNOST U EUR | UČEŠĆE U % |
|----------|---|-----------------|------------------|------------|
| 1.       | Prihod od najamnina   | 3.032.645,00    | 402.501,16       |            |
| 2.       | Naplata po presudi P-717/2000   | 9.857.751,83    | 1.308.348,51     |            |
| 3.       | Nekretnine u poslovnoj zgradi, posl.prost.br. VI, IX, X, XIII i zemljište sa objektom | 10.813.408,94   | 1.435.186,00     |            |
| 4.       | Nekretnine u Križevcima (dvorac Erdedy i zemljište)                                   | 2.780.000,00    | 368.969,41       |            |

|    |   |                      |                     |               |
|----|---|----------------------|---------------------|---------------|
|    | <b>UKUPNO IMOVINA<br/>STEČAJNOG DUŽNIKA</b> | <b>26.483.805,77</b> | <b>3.515.005,08</b> | <b>82,45</b>  |
| 5. | Ostvarena kupovna u<br>Ovr-3643/2017        | 5.638.000,00         | 748.291,19          | 17,55         |
|    | <b>UKUPNO</b>                               | <b>32.121.805,77</b> | <b>4.263.296,27</b> | <b>100,00</b> |

Ostvarena kupovna prodajom nekretnina stečajnog dužnika u ovršnom postupku Ovr-3643/2017 iznosi 5.638.000,00 kn (748.291,19 eur), a što čini razmjerni udio u ukupnoj vrijednosti stečajne mase od 17,55 %.

Sukladno utvrđenom razmjeru, u Tabeli III prikazani su neizravni troškovi stečajnog postupka koje bi trebao snositi razlučni vjerovnik.

**TABELA III Neizravni troškovi koji se u razmjernom iznosu namiruju iz ostvarene kupovnine na dan 07.01.2022.god**

| Red.<br>br. | Naziv troška                      | IZNOS U kn        | IZNOS U<br>EUR   | Razmjerni<br>udio<br>17,55% | IZNOS U<br>EUR  |
|-------------|-----------------------------------|-------------------|------------------|-----------------------------|-----------------|
| 1.          | Troškovi vođenja poslovnih knjiga | 123.969,61        | 16.453,59        | 21.756,66                   | 2.887,61        |
| 2.          | Trošak platnog prometa            | 16.139,27         | 2.142,05         | 2.832,44                    | 375,91          |
|             | <b>UKUPNO</b>                     | <b>140.108,88</b> | <b>18.595,64</b> | <b>24.589,11</b>            | <b>3.263,54</b> |

Neizravni troškovi koje treba rasporediti ovom razlučnom vjerovniku iznose ukupno 24.589,11 kn (3.263,54 eur).

Iz ostvarene kupovnine u iznosu od 5.638.000,00 kn (748.291,19 eur), ukupan trošak razlučnog vjerovnika sa naslova izravnih i neizravnih troškova stečajnog postupka iznosi 311.228,95 kn (41.307,20 eur).

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