

## Z A P I S N I K

sastavljen u Trgovačkom sudu u Zadru 5. prosinca 2023. u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom VENDITA d.o.o. u stečaju, Sesvete, Primorska 5, OIB: 91598506848, radi diobe kupovnine ostvarene prodajom nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika

NAZOČNI OD SUDA  
Ana Markač, sutkinja  
Ante Rubelj, zapisničar

Početak u 10,30 sati.

Utvrđuje se da je pristupila stečajna upraviteljica stečajnog dužnika Ljiljana Poljanić.

Prisutni od vjerovnika: za razlučnog vjerovnika Nevja Prloga, punomoćnica Zrinka Buzaković, odvjetnica u OD Gugić, Kovačić & Krivić iz Zagreba

Konstatira se da je u spis predmeta 8. studenog 2023. zaprimljen podnesak stečajne upraviteljice i to obračun troškova unovčenja predmeta razlučnog prava, koji podnesak je ista 13. studenog 2023. dopunila na način da je dostavila dokumentaciju u svezi direktnih i indirektnih troškova unovčenja, a koji podnesci su objavljeni na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova 8. studenog 2023. i 16. studenog 2023.

Konstatira se da je 30. studenog 2023. u spis predmeta zaprimljen podnesak razlučnog vjerovnika Hrvatske banke za obnovu i razvitak, Zagreb, kojim podneskom se predmetni razlučni vjerovnik očitovao na obračun troškova unovčenja stečajne upraviteljice. Podnesak razlučnog vjerovnika objavljen je na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova 1. prosinca 2023.

Konstatira se da je u spis predmeta 4. prosinca 2023. zaprimljen podnesak stečajne upraviteljice kojim se ista očitovala na podnesak razlučnog vjerovnika Hrvatske banke za obnovu i razvitak, Zagreb, a koje očitovanje stečajne upraviteljice je objavljeno na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova istog dana tj. 4. prosinca 2023.

Predmet današnjeg ročišta je dioba kupovnine nakon prodaje nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika VENDITA d.o.o. u stečaju, Sesvete, Primorska 5, OIB: 91598506848, oznake: suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) POSLOVNI PROSTOR, dvoetažni, smješten na etaži prizemlja i polukata (galerija), povezan s internim stepeništem, ukupne netto površine 467,45 m<sup>2</sup> od čega se površina od 256,15 m<sup>2</sup> proteže na čest. zgr. 1406/2 Z.U. 3806 K.O. Split, a površina od 211,30 m<sup>2</sup> na čest. zgr. 1406/1 Z.U.14367 K.O. Split, te četiri samostalne pripadajuće skladišne prostorije smještene u podrumu građevine s istočne strane, ukupne netto površine 40,82 m<sup>2</sup> od čega se dvije skladišne prostorije površine 15,60 m<sup>2</sup> nalaze na čest. zgr. 1406/2 Z.U. 23479 K.O. Split, a dvije, površine 25,22 m<sup>2</sup> na čest. zgr. 1406/1 Z.U. 14367 K.O. Split, anagrafske oznake Poljana kneza Trpimira 4 i 5 i suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) POSLOVNI PROSTOR - dvoetažni, na etaži prizemlja i polukata (galerija), povezan s internim stepeništem, ukupne netto površine 467,45 m<sup>2</sup> od čega se površina od 256,15 m<sup>2</sup> proteže na čest. zgr. 1406/2 Z.U. 23479 K.O. Split, a površina od 211,30 m<sup>2</sup> na čest. zgr. 1406/1 Z.U.14367 K.O. Split, te četiri samostalne pripadajuće skladišne prostorije smještene u podrumu građevine s istočne strane, ukupne netto površine 40,82 m<sup>2</sup> od čega se dvije skladišne prostorije površine 15,60 m<sup>2</sup> nalaze na čest. zgr. 1406/2 Z.U. 23479 K.O. Split, a dvije, površine 25,22 m<sup>2</sup> na čest. zgr. 1406/1 Z.U. 14367 KO. Split, anagrafske oznake Poljana kneza Trpimira 4 i 5.

Konstatira se da je 18. kolovoza 2023. pod poslovnim brojem St-181/2020-109 doneseno rješenje o dosudi kojim rješenjem je naprijed navedena nekretnina dosuđena kupcu SLOBODANU MIKACU iz Varaždina, Ivana Milčetića 12, OIB: 77385058365, jer je isti jedini dao valjanu ponudu slijedom čega su se ispunile pretpostavke da mu se navedena imovina stečajnog dužnika dosudi. Predmetno rješenje postalo je pravomoćno 30. kolovoza 2023.

Nekretnina iz točke I.) izreke rješenja o dosudi od 18. kolovoza 2023. opterećena je razlučnim pravom u korist HRVATSKE BANKE ZA OBNOVU I RAZVITAK, Zagreb, Strossmayerov trg 9, OIB: 26702280390 i PRLOG NEVIA iz Koprivnice, Kneza Domagoja 93, OIB:173779776744.

Poziva se stečajna upraviteljica da izloži činjenično stanje u odnosu na ostvarenu prodaju.

Stečajna upraviteljica navodi da ustraje kod svih navoda iz podneska od 8. studenog 2023., 13. studenog 2023. i od 4. prosinca 2023. Predmetna nekretnina da je unovčena za iznos od 1.531.658,74 eura/ 11.540.282,78 kuna.

Na predmetnoj nekretnini, u oba Z.U., i 23479 poduložak, etaža E -1 i u 14367, poduložak, etaža E-10, bile su upisane hipoteke prema prvenstvenom redu kako slijedi:

1. Hrvatska banka za obnovu i razvitak-HBOR na 12.700.000,00 kn/ 1.685.579,67 Eur
2. Nevio Prlog iz Koprivnice na 12.350.000,00 kn/ 1.639.126,68 Eur

Hrvatska banka za obnovu i razvitak-HBOR prijavila je po osnovu upisanih hipoteka/razlučnog prava tražbinu u iznosu 16.431.615,43 kn/2.180.850,15 Eur i ista je u cijelosti priznata. Nevio Prlog do podnošenja predmetnog obračuna nije poslao obavijest o razlučnom pravu s iznosom tražbine koju potražuje po tom osnovu.

Punomoćnica razlučnog vjerovnika Nevio Prloga u spis predmeta predaje podnesak kojim dostavlja podatak o visini tražbine osigurane razlučnim pravom predmetnog razlučnog vjerovnika. Nadalje navodi da ovaj razlučni vjerovnik osporava visinu tražbine razlučnog vjerovnika HBOR-a jer je ista djelomično namirena te osporava zahtjev razlučnog vjerovnika HBOR-a za kamate preko zadnje tri godine od donošenja rješenja o dosudi sukladno sudskoj praksi te predlaže upućivanje na parnicu radi utvrđivanja tih činjenica. Punomoćnica ne raspolaže trenutno nikakvim materijalnim dokazima u tom pravcu.

Stečajna upraviteljica u odnosu na prednje navode ističe da je ovo stečajni postupak u kojem je tražbina razlučnog i stečajnog vjerovnika HBOR utvrđena pravomoćnim rješenjem na koje nije bilo žalbe. Da li je dio tražbine namiren ili ne to predlaže da razlučni Nevio Prlog pokrene parnicu izvan stečajnog postupka.

Konstatira se da je u 10,40 u spis predmeta od strane sudske pisarnice u spis predan podnesak razlučnog vjerovnika Hrvatske banke za obnovu i razvitak od 5. prosinca 2023. koji podnesak se čita.

Stečajna upraviteljica u odnosu na navode iz podneska razlučnog vjerovnika HBOR od 5. prosinca 2023. navodi da su navodi neosnovani, da PDV spada u indirektne troškove koji terete cijelu unovčenu stečajnu masu i od razlučnog vjerovnika se namiruje u postotku od koliko kupovna na kojoj postoji razlučno pravo sudjeluje u cijeloj unovčenoj stečajnoj masi. To se odnosi na sve indirektne troškove koji ne terete direktno unovčenu nekretninu. To je jedina materijalna imovina stečajnog dužnika pored ostvarene naknade za korištenje dijela prostora od strane BIPA d.o.o. i da je detaljno prikazana cjelokupno unovčena stečajna masa na str. 2 podneska i postotak koji tereti svaku od ovog unovčenja.

Uređujući sudac skreće pozornost stečajnoj upraviteljici da iznos od 5.000,00 kuna naveden u njezinoj tablici na str. 2. jer se ne radi o unovčenju imovine već je to iznos koji je FINA zaplijenila na ime predujma za namirenje troškova stečajnog postupka sa računa stečajnog dužnika.

U ovom stečajnom postupku stvarno nastali troškovi unovčenja da su znatno viši od 5% (čl. 254. st. 3. Stečajnog zakona) slijedom čega ih je stečajna upraviteljica ista predložila odrediti prema stvarnim troškovima koje dijelimo na direktne i indirektne prema obračunu kako slijedi:

## I. Direktni troškovi:

1. Osiguranje p.p. 2021,2022.,2023. - 968,80 €
  2. Komunalna dio p.p. 2021-10/2023. - 3.453,28 €
  3. Pričuva dio p.p. 10/2020-10/2023 - 5.645,31 €
  4. Voda dio p.p. 10/2020-10/2023 - 271,67 €
  5. Super Brava R2-4537/MP/1 - 225,63 €
  6. Vještvo D.Malenica - 1.061,78 €
  7. Naknada FINA, e-dražba - 371,60 €
- Ukupno direktni troškovi: 11.998,07 €/ 90.399,46 kn

II. Indirektni troškovi koji nisu u izravnoj vezi s unovčenjem, ali su nastali radi ostvarenja cjelokupne stečajne mase i namiruju se iz ostvarene stečajne mase razmjerno ostvarenoj stečajnoj masi prema postotnom učešću ostvarene kupovine za predmetnu imovinu u cjelokupno ostvarenoj stečajnoj masi.

Stečajna upraviteljica ispravlja tablicu na str. 2. obzirom da iznos od 663,61 eura/ 5.000,00 kuna ne predstavlja unovčenu stečajnu masu.

Stečajna masa	Iznos kn	Iznos Eur	% udio u steč.masi
Naknada BIPA d.o.o. za dio p.p	2.095.062,81	278.062,62	15,40
Unovčenje nekretnine p.p.	11.540.282,77	1.531.658,74	84,60
Ukupno unovč. steč. masa.	13.635.345,58	1.809.721,36	100,00

Iz pregleda ukupno ostvarene stečajne mase proizlazi da ostvarena kupovina za nekretninu p.p. od 1.531.658,74 Eur/11.540.282,77 kn sudjeluje u ukupno ostvarenoj stečajnoj masi s 84,60 % pa se taj postotak primjenjuje i na dio stvarno nastalih troškova tijekom stečajnog postupka.

1. Stvarno nastali troškovi 10/2020-10/2023
  - Knjig. usluge 2020-III.kv. 2023 - 3.310,84 €
  - PDV 01/2021-09/2023 - 50.176,91 €
  - Kanc. mat. pošt.i sl.tr. - 619,89 €
  - Odvjetničke usluge J.M.K. - 1.036,90 €
  - Provizija ž-r do 02.11.2023. - 371,21 €
- Ukupno: 55.515,75 € (418.283,42 kn)

## 2. Nagrada stečajnom upravitelju:

utvrđuje se prema Uredbi Vlade RH (NN105/2015), s osnova vrijednosti unovčene stečajne masa koja u ovom stečajnom postotku iznosi 13.640.345,58 kn/ 1.810.384,97 Eur i to primjenom postotaka datih u čl. 7. Uredbe. Čl.6. Uredbe pak određeno je da maksimalna nagrada stečajnom upravitelju s osnova unovčenja iznosi bruto 630.000,00 kn/83.615,40 Eur što bi prema postotnom učešću iznosilo vrijednost unovčenja od 9.166.667,00 kn/ 1.2166.625,79 Eur. Slijedom navedenog stečajnom upravitelju pripada maksimalna nagrada u bruto iznosu od 630.000,00 kn/83.615,40 Eur, uvećano za 7,5% doprinos za zdravstveno osiguranje na iznos bruto nagrade nagrada koji iznosi 47.250,00 kn/ 6.271,15 Eur, i to kako slijedi:

Ukupno max.bruto nagrada 630.000,00 kn/ 83.615,40 €

ZO na bruto nagradu 7,5% 47.250,00 kn/ 6.271,15 €

Ukupni trošak nagrade steč.upravitelja 677.250,00 kn/ 89.886,55 €

Ukupno indirektni troškovi ( 1+2): 145.402,30 Eur/ 1.095.533,42 kn.

Indirektni troškovi, prema prethodno danoj tablici učešća u ukupno unovčenoj stečajnoj masi, terete kupovinu u omjeru 84,60%, odnosno u iznosu 123.010,35 Eur/ 926.821,48 kn.

## Rekapitulacija obračuna troškova po čl. 254 st.3:

I. Direktni troškovi 11.998,07 Eur/ 90.399,46 kn

II. Indirektni troškovi 123.010,35 Eur/ 926.821,48 kn

Ukupno: 135.008,42 Eur/ 1.017.220,94 kn

Pozivom na čl. 248. SZ, iz ostvarene kupovine od 1.531.658,74 Eur/ 11.540.282,77 kn prvo se namiruju troškovi unovčenja iz čl. 254. st.3 SZ, a iz preostalog iznosa namiruju se tražbine razlučnih vjerovnika prema redoslijedu određenom pravilima ovršnog postupka, a koji troškovi iznose ukupno 135.008,42 Eur/ 1.017.220,94 kn te preostaje iznos od 1.396.650,32 Eur/ 10.523.061,83 kn koji se raspodjeljuje razlučnim vjerovnicima prema redoslijedu namirenja.

Kako je predmetnom prodajom ostvarena kupovina manja od tražbine razlučnog vjerovnika Hrvatske banke za obnovu i razvitak-HBOR, prvog u redu namirenja s osnova razlučnih prava, utvrđena u iznosu od 16.431.615,43 kn/2.180.850,15 Eur, ovaj vjerovnik će se s osnova svog razlučnog prava namiriti samo djelomično dok se će drugi u redu namirenja s osnova razlučnih prava, Nevio Prolog, ostati u cijelosti nenamiren.

Slijedom prethodno podnesenog obračuna, razlučnom vjerovniku Hrvatska banka za obnovu i razvitak-HBOR s upisanim hipotekama, prvim u redu na predmetnoj nekretnini-poslovnom prostoru, u iznosu 12.700.000,00 kn/ 1.685.579,67 Eur i utvrđenom tražbinom s osnova razlučnih prava u iznosu 16.431.615,43 kn/ 2.180.850,15 Eur, po odbitku obračunatih troškova po čl. 254. st.3. SZ iz ostvarene kupovine preostaje za isplatu iznos od 1.396.650,32 Eur/ 10.523.061,83 kn (kupovina 1.531.658,74 Eur/ 11.540.282,77 kn - trošak 135.008,42 Eur/ 1.017.220,94 kn).

Stečajna upraviteljica nadalje navodi da u odnosu na prigovorne navode razlučnog vjerovnika HBOR-a od 30. studenog 2023. (list spisa 1747 do 1748) u cijelosti ostaje kod svog očitovanja od 4. prosinca 2023.

Navodi kako su točni navodi predmetnog razlučnog vjerovnika da je ostvaren prihod od zakupa djela poslovnog prostora i to prizemlja i skladišnih prostorija u podrumu, ukupne površine 300,20 m<sup>2</sup>, koje je koristila tvrtka BIPA d.o.o. i plaćala naknadu za korištenje tog djela nekretnine u iznosu 6.000,00 Eur + PDV 1.500,00 Eur= 7.500,00 Eur mjesečno i u potpunosti je podmirila svoju obvezu od otvaranja stečajnog postupka pa do prodaje, odnosno 10/2020-10/2023 (ukupno 278.062,62 Eur/ 2.095.062,81 kn). Pored naknade za korištenje djela poslovnog prostora, BIPA d.o.o. je plaćala mjesečne režijske troškove za taj dio prostora direktno isporučiocima koji su joj ispostavljali mjesečne račune za komunalnu naknadu, pričuvu, vodu, odvoz smeća, električnu energiju, osiguranje i sl. i uredno i redovno ih sve podmirivala zaključno sa 10/2023 odnosno do prodaje, i za te mjesečne režijske troškove niti je terećen niti ih je plaćao stečajni dužnik. Daljnje korištenje tog djela prostora od 01.11.2023. je predmet dogovora BIPA d.o.o. i kupca, novog vlasnika i više nije u nadležnosti stečajnog dužnika i stečajne upraviteljice.

Drugi dio poslovnog prostora, etaža polukata u roh-bau, je fizički potpuno odvojena od dijela poslovnog prostora koji je koristila BIPA d.o.o., i ulaz u taj dio je kroz blindo vrata na stepeništu ulaza Poljana kneza Trpimira 5. Taj dio poslovnog prostora nije bio u nikakvom najmu ni zakupu i stečajni dužnik je za taj dio prostora bez obzira što nije bio u funkciji bio dužan plaćati mjesečne režijske troškove, komunalne naknade, pričuve, vode i koje su mu isporučio tih usluga direktno fakturirali i koje je stečajna upraviteljica sve uredno podmirila zaključno s 10/2023 i koje je prikazala kao direktne troškove u svom podnesku od 08.11.2023. u iznosu 11.998,07 Eur/ 90.399,46 kn s napomenom da se odnose na dio poslovnog prostora i za koje je dostavila svu dokumentaciju u podnescima objavljenim 16.11.2023.

Prema prethodnom obrazloženju, navodi razlučnog vjerovnika HBOR da bi se i ti direktni troškovi trebali podmiriti iz ostvarenog prihoda od dijela zakupa poslovnog prostora značilo bi pogodovanje razlučnom vjerovniku HBOR u odnosu na ostale vjerovnike stečajnog dužnika, jer bi se time neosnovano umanjila stečajna masa i protivno je čl. 254. st.3 SZ koji definira da je razlučni vjerovnik dužan trpjeti troškove unovčenja nekretnine na kojoj je imao razlučno pravo. U odnosu na Obračun stanja tražbine koji je dostavio HBOR, za napomenuti je da mu je ista utvrđena u iznosu 2.180.850,15 eura (16.431.615,43 kn). Kako je od prodaje nekretnine ostvarena kupovina manja od utvrđene tražbine razlučnog vjerovnika HBOR, nema uvjeta za primjenu čl. 252. SZ.

Slijedom podnesenog obrazloženja, stečajna upraviteljica predlaže odbiti prigovor razlučnog vjerovnika HBOR kao neosnovan.

Punomoćnica razlučnog vjerovnika Nevla Prloga ustraje da se ovaj vjerovnik uputi na parnicu.

Sud donosi

r j e š e n j e

Ročište dovršeno, odluka će slijediti u pisanom obliku nakon što sud pribavi očitovanje razlučnog vjerovnika HBOR-a koji je prvi u prednosnom redu namirenja, a u odnosu na prigovorne navode razlučnog vjerovnika Nevla Prloga sa današnjeg ročišta.

Dovršeno u 11,20 sati

SUTKINJA

STEČAJNA UPRAVITELJICA

ZAPISNIČAR

VJEROVNICI