

**Posejdon apartments doo, Banj**  
**U STEČAJU**  
**St-164/2023**  
**Stečajna upraviteljica**  
**Natalija Mladineo, dipl.oec.**

*Split, 16.09.2024.*

**TRGOVAČKI SUD U ZADRU**  
**n/p Stečajne sutkinje**  
**gđe Ane Markač**

**PRIJEDLOG RAZDIOBE KUPOVNINE OSTVARENE PRODAJOM NEKRETNINA U  
VLASNIŠTVU STEČAJNOG DUŽNIKA NA KOJIMA POSTOJI UPISANO  
ZALOŽNO PRAVO U JAVNOJ KNJIZI U KORIST H-ABDUKO, REPUBLIKA  
HRVATSKA I HRVATSKE VODE**

*Stečajni postupak nad dužnikom Posejdon apartments doo otvoren je rješenjem  
naslovnog suda dana 21.09.2023.god.*

*Izveštajno i ispitno ročište održano je dana 12.01.2024.god te su ispitane i utvrđene  
tražbine stečajnih vjerovnika.*

*Utvrđeno je nadalje da jedinu imovinu društva čine dvije nekretnine-apartmana i to:*  
*- nekretnina označena kao kat.čest.762., upisana u ZU2919 k.o. Ždrelac, 8.*  
*suvlasnički dio 1160/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO E-8, u naravi stan na prvom katu*  
*objekta koji se sastoji od boravka-kuhinje, hodnika, kupaoalice, dvije spavaonice i*  
*loggia-terase označen kao stan B1, ukupne površine 71,28 m<sup>2</sup>. Na nekretnini je*  
*upisano založno pravo u korist H-Abduko i Republika Hrvatska,*  
*-nekretnina označena kao kat.čest.762., upisana u ZU2919, k.o. Ždrelac, 11.*  
*suvlasnički dio 1025/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO E-11, u naravi stan na drugom*  
*katu objekta koji se sastoji od boravka-kuhinje, hodnika, kupaoalice, dvije spavaonice*  
*i loggia-terase označen kao stan B2, ukupne površine 62,96 m<sup>2</sup>. Na nekretnini je*  
*upisano založno pravo u korist H-Abduko, Republika Hrvatska i Hrvatske vode.*  
*Obje nekretnine smještene su u objektu izgrađenom na otoku Pašmanu u mjestu*  
*Banj na adresi Ždrelašćica 49.*

*Stečajna upraviteljica uputila je naslovnom sudu dana 02.04.2024.god prijedlog za  
prodaju navedenih nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika sukladno  
čl.247.st.1.SZ-a uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na  
nekretninama.*

*Prijedlogu su priloženi procjembeni elaborati izrađeni od strane sudskog vještaka za  
građevinarstvo i procjene dipl.ing.građ.Maria Kalmete.*

*Sudski vještak procijenio je vrijednost nekretnine označene kao ETAŽNO  
VLASNIŠTVO E-8 na iznos od 137.000,00 eur.*

*Vrijednost nekretnine označene kao ETAŽNO VLASNIŠTVO E-11 sudski vještak  
procijenio je na iznos od 121.000,00 eur.*

*Naslovni sud donio je dana 03.04.2024.god rješenje o prodaji predmetnih nekretnina  
u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na  
nekretninama.*

*Ročiste za izjašnjavanje vjerovnika o vrijednosti imovine održano je 25.04.2024.god. Razlučni vjerovnik suglasio su se sa vrijednostima iskazanim u procjembenom elaboratu.*

*Naslovni sud je dana 26.04.2024.god donio zaključak o prodaji nekretnina provođenjem elektroničke javne dražbe pred FINA-om, a pri čemu je za nekretninu označenu kao ETAŽNO VLASNIŠTVO E-8 istaknuta najniža početna vrijednost ispod koje se ne može prodati na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi na iznos od 102.750,00 eur.*

*Za nekretninu označenu kao ETAŽNO VLASNIŠTVO E-11 zaključkom je istaknuta najniža početna vrijednost ispod koje se ne može prodati na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi na iznos od 90.750,00 eur.*

*FINA je dana 08.05.2024.god objavila poziv za sudjelovanje na elektroničkoj javnoj dražbi sa identifikatorom nadmetanja 48173 (prodaja nekretnine E-11) i elektroničkoj javnoj dražbi sa identifikatorom nadmetanja 48157 (prodaja nekretnine E-8).*

*Prva elektroničke javne dražbe započela je 08.05., a završila 31.07.2024.god pri čemu je postupak dražbovanja proveden u razdoblju od 17.07.do 31.07.2024.god. Izvještaj FINA-e o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi objavljen je na očevidniku e-oglasna dana 29.i 30.08.2024.god.*

*Sukladno objavljenim podacima, najbolju valjanu ponudu za nekretninu označenu kao E-8 dala je Sonja Laptoš i to za iznos od 158.100,00 eur.*

*Najbolju valjanu ponudu za nekretninu označenu kao E-11 dalo je društvo Grandis doo ito za iznos od 136.000,00 eur.*

*Postupajući po navedenom naslovni sud je dana 29.i 30.08.2024.god donio rješenja o dosudi.*

*Rješenjem o dosudi od 29.08.2024.god nekretnina označena kao kat.čest.762., upisana u ZU2919, k.o. Ždrelac, 11. suvlasnički dio 1025/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO E-11, u naravi stan na drugom katu objekta koji se sastoji od boravka-kuhinje, hodnika, kupaonice, dvije spavaonice i loggia-terase označen kao stan B2, ukupne površine 62,96 m2, dosuđena je kupcu Grandis doo iz Velike Gorice za iznos od 136.000,00 eur. Kupac je pozvan da u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja položi iznos kupovnine (umanjene za iznos uplaćene jamčevine) na račun FINA-e.*

*Rješenjem o dosudi od 30.08.2024.god nekretnina označena kao kat.čest.762., upisana u ZU2919 k.o. Ždrelac, 8. suvlasnički dio 1160/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO E-8, u naravi stan na prvom katu objekta koji se sastoji od boravka-kuhinje, hodnika, kupaonice, dvije spavaonice i loggia-terase označen kao stan B1, ukupne površine 71,28 m2, dosuđena je kupcu Sonji Laptoš iz Gornje Lomnice za iznos od 158.100,00 eur. Kupac je pozvan da u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja položi iznos kupovnine (umanjene za iznos uplaćene jamčevine) na račun FINA-e.*

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

*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 31.08.2024.god..

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

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 eur	% učešća
1.	Stan-apartman na prvom katu objekta na adresi Ždrelašćica 49	E-8, ZU2919, k.o. Ždrelac	158.100,00	53,76 %
2.	Stan-apartman na drugom katu objekta na adresi Ždrelašćica 49	E-11, ZU2919, k.o. Ždrelac	136.000,00	46,24 %
			294.100	100

**Obrazloženje:**

Nekretnina označena kao E-8 sudjeluje u ukupnom unovčenju sa 53,76% , a nekretnina označena sa 46,24%.

Temeljem tih omjera izvršit će se raspodjela neizravnih troškova.

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

**TABELA II Izravni troškovi za nekretninu E-8 za razdoblje od 21.09.2023.-15.09.2024.god koji se u punom iznosu namiruju iz ostvarene kupovnine**

Red. br.	VRSTA TROŠKA	IZNOS U eur
1.	Trošak javne dražbe	59,73
2.	Procijembeni elaborat	625,00
3.	Trošak pričuve	313,61

4.	Naknada za uređenje voda	109,23
5.	Električna energija	227,57
6.	Izmjena brave	406,25
	<b>UKUPNO</b>	<b>1.741,39</b>

**Obrazloženje:** pod red.br.1. prikazan je trošak održavanja prve elektroničke javne dražbe, a po računu FINA-e.

Pod red.br.2.naveden je trošak procjene nekretnine, a po računu sudskog vještaka Maria Kalmete.

Mjesečna pričuva za predmetnu nekretninu iznosi 28,51 eur te je pod red.br.3.prikazana ukupna obveza od dana otvaranja stečajnog postupka.

Pod red.br.4.navedena je obveza naknade za uređenje voda koja mjesečno iznosi 9,93 eur.

Trošak električne energije prikazan je pod red.br.5. temeljem zaprimljenog polugodišnjeg obračuna HEP-a uvećanog za mjesečne obveze nakon obračuna i za troškove pokretanja ovršnog postupka.

Pod red.br.6.prikazan je trošak izmjene brave i ugradnje nove sigurnosne brave na vratima stana.

Ukupni Izravni troškovi koji terete nekretninu označenu kao E-8 iznose 1.741,39 eur i u punom iznosu se naplaćuju iz ostvarene kupovnine.

**TABELA III Izravni troškovi za nekretninu E-11 za razdoblje od 21.09.2023.- 15.09.2024.god koji se u punom iznosu namiruju iz ostvarene kupovnine**

Red. br.	VRSTA TROŠKA	IZNOS U eur
1.	Trošak javne dražbe	59,73
2.	Procijembeni elaborat	625,00
3.	Trošak pričuve	224,49
4.	Naknada za uređenje voda	96,47
5.	Električna energija	132,41
6.	Izmjena brave	406,25
	<b>UKUPNO</b>	<b>1.544,35</b>

**Obrazloženje:** pod red.br.1. prikazan je trošak održavanja prve elektroničke javne dražbe, a po računu FINA-e.

Pod red.br.2.naveden je trošak procjene nekretnine, a po računu sudskog vještaka Maria Kalmete.

Mjesečna pričuva za predmetnu nekretninu iznosi 25,18 eur te je pod red.br.3.prikazana ukupna obveza od dana otvaranja stečajnog postupka.

Pod red.br.4.navedena je obveza naknade za uređenje voda koja mjesečno iznosi 8,77 eur.

Trošak električne energije prikazan je pod red.br.5. temeljem zaprimljenog polugodišnjeg obračuna HEP-a uvećanog za mjesečne obveze nakon obračuna i za troškove pokretanja ovršnog postupka.

Pod red.br.6.prikazan je trošak izmjene brave i ugradnje nove sigurnosne brave na vratima stana.

Ukupni Izravni troškovi koji terete nekretninu označenu kao E-11 iznose 1.544,35 eur i u punom iznosu se naplaćuju iz ostvarene kupovnine.

U nastavku se u Tabeli IV daje prikaz neizravnih troškova ostvarenih tijekom ovog stečajnog postupka.

**TABELA IV Neizravni troškovi za razdoblje od 21.09.2023.-15.09.2024.god koji se iz ostvarene kupovnine namiruju razmjerno**

Red. br.	VRSTA TROŠKA	OSTVARENI TROŠKOVI	Razmjerni udio za nekretninu E-8 53,76%	Razmjerni udio za nekretninu E-11 46,24%
1.	Knjigovodstveni troškovi	1.560,00	838,66	721,34
2.	Trošak platnog prometa	100,00	53,76	46,34
3.	Trošak poštarine	18,91	10,17	8,74
4.	Paušalni trošak mobitela stečajne upraviteljice	25,00	13,44	11,56
5.	Putni troškovi stečajne upraviteljice	1.145,22	615,67	529,55
6.	Trošak nagrade stečajnoj upraviteljici	26.412,00	14.199,09	12.212,91
	<b>UKUPNO</b>	<b>29.261,13</b>	<b>15.730,79</b>	<b>13.530,44</b>

**Obrazloženje:** pod red.br.1.prikazan je ukupan trošak vođenja poslovnih knjiga dužnika. Sa društvom JUT doo iz Dugog Rata sklopljen je ugovor o obavljanju knjigovodstvenih poslova u mjesečnom iznosu od 130,00 eur.

Pod red.br.2.prikazani su pretpostavljeni troškovi platnog prometa i zatvaranja žiro-računa.

Pod red.br.3.navedeni su troškovi poštarine te pod red.br.4.prikazan je paušalni trošak korištenja mobitela od strane stečajne upraviteljice.

Pod red.br.5.prikazan je ostvareni putni trošak i pretpostavljeni putni trošak (za ročišta za diobu kupovnine, primopredaju nekretnina i završno ročište)

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 u iznosu od 294.100,00 eur, stečajnoj upraviteljici pripada nagrada u bruto

iznosu od 24.569,00 eur a što sa obračunom doprinosa za zdravstveno osiguranje čini ukupan trošak isplate nagrade u iznosu od 26.412,00 eur.

**TABELA VI Izravni i neizravni troškovi raspoređeni po unovčenim nekretninama**

<b>R. br.</b>	<b>Imovina stečajnog dužnika</b>	<b>Oznaka</b>	<b>Vrijednost unovčene imovine eur</b>	<b>Izravni troškovi</b>	<b>Neizravni troškovi</b>	<b>Ukupni troškovi</b>
1.	Stan-apartman na prvom katu objekta na adresi Ždrelašćica 49	E-8, ZU2919, k.o. Ždrelac	158.100,00	1.741,39	15.730,79	17.472,79
2.	Stan-apartman na drugom katu objekta na adresi Ždrelašćica 49	E-11, ZU2919, k.o. Ždrelac	136.000,00	1.544,35	13.530,44	15.074,29
	<b>UKUPNO</b>		<b>294.100,00</b>	<b>3.285,74</b>	<b>29.261,23</b>	<b>32.547,08</b>

Slijedom navedenog na ime ostvarene kupovnine u iznosu od 158.100,00 eur za nekretninu označenu kao kat.čest.762., upisana u ZU2919 k.o. Ždrelac, 8. suvlasnički dio 1160/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO E-8, u naravi stan na prvom katu objekta koji se sastoji od boravka-kuhinje, hodnika, kupaonice, dvije spavaonice i loggia-terase označen kao stan B1, ukupne površine 71,28 m<sup>2</sup>, koja je unovčena na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi, valja na ime izravnih i neizravnih troškova izdvojiti iz ostvarene kupovnine ukupan iznos od 17.472,79 eur.

Na ime ostvarene kupovnine u iznosu od 136.000,00 eur za nekretninu označenu kao kat.čest.762., upisana u ZU2919, k.o. Ždrelac, 11. suvlasnički dio 1025/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO E-11, u naravi stan na drugom katu objekta koji se sastoji od boravka-kuhinje, hodnika, kupaonice, dvije spavaonice i loggia-terase označen kao stan B2, ukupne površine 62,96 m<sup>2</sup>, koja je unovčena na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi, valja na ime izravnih i neizravnih troškova izdvojiti iz ostvarene kupovnine ukupan iznos od 15.074,29 eur..

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