

**BRAMONT doo, Donji Muć**  
**U STEČAJU**  
**12.St-30/2015**  
**Stečajna upraviteljica**  
**Natalija Mladineo, dipl.oec.**

Split, 05.07.2021.

**TRGOVAČKI SUD U SPLITU**  
**n/p Stečajnog suca**  
**gosp.Ivana Čulića**

**PRIJEDLOG RAZDIOBE KUPOVNINE OSTVARENE PRODAJOM NNEKRETNINE  
U VLASNIŠTVU STEČAJNOG DUŽNIKA, NA KOJOJ POSTOJI UPISANO  
ZALOŽNO PRAVO U JAVNOJ KNJIZI U KORIST RAZLUČNOG VJEROVNICA  
OTP BANKA DD, OZNAČENOJ KAO kat.čest.242/20 UPISANO U ZU 768  
K.O.MRAVINCI**

*Na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi pred FINA-om koja se održavala u razdoblju od 03.09.do 26.11.2019.god najbolju ponudu za kupnju imovine-nekretnine označene kao kat.čest.242/20 upisane u ZU 768 K.O. Mravinci u naravi poslovna zgrada na adresi Zoranićeva 85, Solin, dalo je društvo Zima svjetlosne dekoracije doo i to iznos od 5.436.656,82 kn.*

*Naslovni sud je dana 03.12.2019.god donio rješenje o dosudi nekretnine kupcu i pozvao ga da u zakonom zadanom roku uplati izdražbovanu cijenu.*

*Dana 07.01.2020.god kupac je u cjelosti uplatio kupovninu.*

*Naslovni sud je dana 10.01.2020.god donio zaključak o predaji u posjed i vlasništvo nekretnine kupcu.*

*Postupajući po zaključku suda stečajna upraviteljica je dana 14.01.2020.god predala nekretninu kupcu, o tome sa kupcem sačinila zapisnik o primopredaji i dostavila ga sudu.*

*Na navedenoj nekretnini založno pravo u zemljišnim knjigama bilo je upisano u korist razlučnog vjerovnika Societe Generale-Splitska banka dd (sada OTP Banka dd) i Hrvatske banke za obnovu i razvitak dd. U stečajnom postupku Splitska banka dd obavijestila je o postojanju razlučnog prava na predmetnoj imovini stečajnog dužnika u ukupnom iznosu od 23.832.762,12 kn (sa kamatama i nuzgredicama do 25.04.2016.god), a temeljem ugovora o dugoročnom kreditu SC-142/08 i Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine.*

*Hrvatska banka za obnovu i razvitak dd obavijestila je o postojanju razlučnog prava na predmetnoj imovini stečajnog dužnika u ukupnom iznosu od 3.080.316,97 kn (sa kamatama i nuzgredicama do 25.04.2016.god), a temeljem ugovora o kreditu reg.br.576/11.*

*Sukladno 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 31.12.2019.god, a obzirom na donošenje rješenja o dosudi i uplate kupovnine od strane kupca.

U nastavku je dan prikaz unovčenja nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika uz napomenu da je kupovina ostvarena za nekretnine pod red.br.2.i 3.prikazana po stvarnoj realizaciji, dok su vrijednosti kupovnine za nekretnine pod red.br.1.i 4.prikazane kao moguća projekcija obzirom da iste još nisu unovčene. Pod red.br.5.prikazano je stanje sredstava na računu dužnika na dan 31.12.2019.god.

**TABELA I Vrijednost unovčene imovine stečajnog dužnika**

<b>R.br.</b>	<b>Imovina stečajnog dužnika</b>	<b>Oznaka</b>	<b>Ostvarena kupovina na javnim dražbama</b>	<b>% učešća</b>
1.	Donji Muć proizvodni pogon	ZU 768 K.O. Donji Muć	2.300.000,00	16,52
2.	Donji Muć samoposluga	ZU 1064 K.O. Donji Muć	2.672.985,18	19,20
3.	Mravinci poslovna zgrada	ZU 768 K.O. Mravinci	5.436.656,82	39,05
4.	Strojevi za proizvodnju stakla	/	1.200.000,00	8,62
5.	Novčana sredstva na računu dužnika na dan 31.12.2019.god	/	2.313.281,93	16,61
	<b>UKUPNO</b>		<b>13.922.923,93</b>	<b>100,00</b>

Sukladno tako postavljenim omjerima, kupovina ostvarena prodajom nekretnine u naravi Poslovna zgrada u Mravincima na kojoj razlučni vjerovnik OTP banka dd ima upisano založno pravo u ukupnoj stečajnoj masi razmjerno sudjeluje sa 39,05%.

*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 koji se u punom iznosu namiruju iz ostvarene kupovnine**

<i>Red. br.</i>	<b>VRSTA TROŠKA</b>	<b>IZNOS U kn</b>
1.	<i>Komunalna naknada</i>	205.090,24
2.	<i>Osiguranje nekretnine</i>	5.045,07
3.	<i>Paušalni trošak vode i struje</i>	3.325,70
4.	<i>Trošak javne dražbe</i>	1.300,00
5.	<i>Izrada procjembenog elaborata</i>	8.000,00
	<b>UKUPNO</b>	<b>222.761,01</b>

**Obrazloženje:**

*Pod red.br.1. prikazana je obveza za komunalnu naknadu i naknadu za uređenje voda koja je mjesečna obveza iznosila 6.893,81 kn. Od otvaranja stečajnog postupka pa zaključno sa 31.12.2019.god ukupna obveza po tom osnovu iznosila je 303.327,64 kn.*

*Dio poslovnog prostora u prizemlju zgrade u Mravincima bio je u zakupu TUO Arkada i to od 01.07.2016. do 17.11.2018.god. U vremenu trajanja zakupa, zakupoprimac je plaćao polovinu iznosa mjesečne komunalne naknade, a što je za to razdoblje iznosilo ukupno 98.237,40 kn.*

*Sukladno tome izravni trošak sa naslova komunalne naknade i naknade za uređenje voda koji tereti kupovninu iznosi 205.090,24 kn.*

*Pod red.br.3. naveden je paušalni trošak za mjerna mjesta vode i struje u prostoru poslovne zgrade. U vremenu trajanja zakupa, zakupoprimac je podmirivao tekuće troškove vode i struje koji su teretili prostor koji je imao u zakupu.*

*R.br.5. Prikazani troškovi izrade Procjembenog elaborata.*

*Ukupni Izravni troškovi iznose 222.761,01 kn i u punom se iznosu namiruju iz ostvarene kupovnine.*

**TABELA III Neizravni troškovi koji se iz ostvarene kupovnine namiruju razmjerno**

<i>Red. br.</i>	<b>VRSTA TROŠKA</b>	<b>OSTVARENI TROŠKOVI</b>	<b>Razmjerno učešće 39,05%</b>
1.	<i>Knjigovodstveni troškovi</i>	66.680,00	26.038,54
2.	<i>Trošak platnog prometa</i>	6.897,35	2.693,42

3.	<i>Materijalni troškovi (kanc.mater.,pristojbe, ovjere,tr.mobit.,poštarine)</i>	19.048,36	7.438,38
4.	<i>Trošak nagrade stečajnoj upraviteljici</i>	677.250,00	264.466,13
	<b>UKUPNO</b>	<b>769.875,71</b>	<b>300.636,47</b>

*Neizravni troškovi nastali u ovom stečajnom postupku raspoređeni su po učešću kupovnine ostvarene prodajom nekretnine poslovna zgrada u Mravincima u ukupnoj stečajnoj masi, a koje učešće iznosi 39,05% u ukupnoj stečajnoj masi od 13.922.923,93 kn. Troškovi nabrojeni u Tabeli III od red.br.1.do 3. ostvareni su do dana 31.12.2019.god.*

*Pod red.br.4.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.*

*Tako raspoređeni neizravni troškovi iznose ukupno 300.636,47 kn.*

*Slijedom navedenog iz ukupno ostvarene kupovnine za nekretninu označenu kao kat.čest.242/20 upisanu u ZU 1064 K.O. Mravinci u naravi poslovna zgrada u Mravincima, a koja iznosi 5.436.656,82 kn, na ime izravnih i neizravnih troškova unovčenja valja izdvojiti iznos od 523.397,48 kn.*

*Ukupni troškovi koji terete ostvarenu kupovninu iznose 523.397,48 kn, a što znači da bi razlučnom vjerovniku OTP banci dd od ostvarene kupovnine u prodaji poslovne zgrade u Mravincima pripao iznos od 4.913.259,34 kn.*

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