

DALMACIJAVINO dd, Split
U STEČAJU
St-49/2012
Stečajna upraviteljica
Natalija Mladineo, dipl.oec.

Split, 27.08.2024.

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
n/p Stečajnog suca
gosp. Velimira Vukovića

**PRIJEDLOG RAZDIOBE KUPOVNINE OSTVARENE PRODAJOM NEKRETNINA
NA SV.KLEMENTU U VLASNIŠTVU STEČAJNOG DUŽNIKA NA KOJIMA
POSTOJI UPISANO ZALOŽNO PRAVO U JAVNOJ KNJIZI**

Stečajna upraviteljica uputila je naslovnom sudu dana 11.04.2024.god prijedlog za prodaju nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika i to nekretnina smještenih na otoku sv.Klement u arhipelagu Paklenih otoka kod Hvara, označenih kao kat.čest.510 zgr, kuća površine 76 m2, kat.čest. 4260 vinograd površine 2730m2, kat.čest.4262 vinograd površine 129 m2, kat.čest.4276 pašnjak površine 1114m2 sve u ZU1562 k.o.Hvar, zemljišnoknjižni odjel Stari Grad.

U sudski spis dostavljen je dana 18.07.2023.god Procjembeni elaborat izrađen od strane sudskog vještaka za građevinarstvo i procjene u kojem su predmetne nekretnine procijenjene u vrijednosti od 330.471,00 eur.

Sukladno navedenim okolnostima i odredbama Čl.247.st.1.stečajna upraviteljica predložila je naslovnom sudu dana 11.04.2024.god donijeti rješenje o prodaji navedenih nekretnina.

Dana 12.04.2024.god ovaj sud je donio rješenja kojima je odredio prodaju predmetnih nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika.

Zaključkom od 29.04.2024.god sud je odredio prodaju predmetnih nekretnina provođenjem elektroničke javne dražbe pred FINA-om.

Sukladno zaključku suda, FINA je dana 06.05.2024.god objavila poziv za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi za ID nadmetanja: 4814.

Prva elektronička javna dražba održana je u razdoblju od 06.05.do 30.07.2024.god pri čemu se postupak nadmetanja provodi u vremenu od 16.07.do 30.07.2024.god.

Početna cijena nadmetanja iznosila je 247.853,25 eur.

Dana 12.08.2024.god na e-oglasnoj ploči objavljeno je Izvješće FINA-e o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi.

Valjanu ponudu dao je kupac Barbara Kovačić Domančić OIB:60952179824, Lovretska 7, Split i to za iznos od 247.853,25 eur.

Rješenjem o dosudi od dana 12.08.2024.god ovaj sud je dosudio predmetne nekretnine kupcu Barbari Kovačić Domančić.

Kupac je uplatio kupovnu cijenu u cijelosti dana 22.08.2024.god te je sud odredio zaključkom predaju nekretnina u posjed i vlasništvo kupcu.

Nekretnine su predane kupcu dana 27.08.2024.god o čemu je sastavljen zapisnik o primopredaji.

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.

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 31.07.2024.god..

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

Ovaj stečajni postupak otvoren je rješenjem naslovnog suda dana 10.05.2012.god. Tijekom stečajnog postupka zaključno sa krajem 2015.god stečajni dužnik obavljao je djelatnost proizvodnje i trgovine alkoholnih i bezalkoholnih pića.

Istovremeno se vršila prodaja imovine stečajnog dužnika i to nekretnina, pogona, skladišta, građevina, opreme, korporativnih brendova, stanova.

Stečajni dužnik ostvarivao je prilive od naplate potraživanja i zakupa poslovnih prostora.

U nastavku u Tabeli I dan je prikaz ostvarenih priliva za razdoblje od 10.05.2012. do 31.07.2024.god

TABELA I Ostvareni prilivi u razdoblju od 10.05.2012. do 31.07.2024.god

Red. br.	Vrsta priliva	Iznos u kn	Iznos u eur	Učešće u %
1.	Prodaja proizvodnih usluga	26.811.775,52	3.558.534,15	10,70
2.	Prodaja robe	114.449.826,23	15.190.102,36	45,66
3.	Prodaja sirovina i materijala	3.602.163,22	478.089,22	1,44
4.	Ostali prihodi (prihodi od poslovnih udjela, kamate, naplate šteta)	7.329.969,82	972.854,18	2,92
5.	Zakupnine	1.516.607,63	201.288,42	0,61
6.	Naplata potraživanja	6.378.481,57	846.569,99	2,54
7.	Stanovi sa stanarskim pravom	936.957,57	124.355,64	0,37
8.	Poslovni udjeli, pokretnine, prava, brendovi	42.067.596,08	5.583.329,49	16,78

	I UKUPNO	203.093.377,64	26.955.123,45	81,03
	NEKRETNINE			
1.	Sarajevo, k.č.223/1 ZU309, k.o. Binježevo	1.100.000,00	145.995,09	0,44
2.	Gajeva 26, Zagreb, k.č.3199/1 ZU3353, k.o. Grad Zagreb	1.100.000,00	145.995,09	0,44
3.	Vitasovićeve 10, Zagreb, k.č.4661/7 ZU18732 k.o. Grad Zagreb	200.000,00	26.544,56	0,08
4.	Dvoržakova 12, Ljubljana, k.č.2295/0 k.o. Ajdovščina	1.100.000,00	145.995,09	0,44
5.	Srima, Zaton, k.č.5948, 5949, 5956, 5957, 5958, 5961/1, ZU7617 k.o. Zaton	150.000,00	19.908,42	0,06
6.	Trebinje, k.č.2042/197 ZU169 k.o. Kurtovići	131.381,19	17.437,28	0,05
7.	Trebinje, k.č.2593 k.o. Kurtovići	20.000,00	2.654,46	0,01
8.	Tivat, k.č.1212 ZU954 k.o. Mrčevo	1.247.094,75	165.517,92	0,50
9.	Skladište Velika Gorica č. zem. 410/2; 415/1;415/2, z.u. 63, k.o. Gradić;	1.161.613,14	154.172,56	0,46
10.	Proizvodno-skladišni prostor Sjeverna luka u Splitu, č. zem. 5732/1;5732/10;5732/11;5732/12; 5732/13;5732/14;5732/15;5732/16; 5732/2;5732/3;5732/4;5732/5;5732/6 5732/7;5732/8;5732/9, sve Z.U. 19031 K.O. Split; č. zem.5732/17, Z.U. 13753 k.o. Split	14.982.015,12	1.988.455,12	5,98
11.	Vinarije na otoku Hvaru u Starom Gradu i Jelsi, te zemljište u Vrbnju Nekretnosti upisane u z.u. 1620, k.o. Vrbanj, č. zem. 1138 Nekretnosti upisane u z.u. 2680, k.o. Stari Grad, č. zem.4454/2 Nekretnosti upisane u z.u. 3703, k.o. Stari Grad, č. zem.4453/4 Nekretnosti upisane u z.u. 3121, k.o. Stari Grad, č. zgr. 693, č. zem. 4131/1 4131/2;4131/3;4134;4164/1;4164/3; 4450 Nekretnosti upisane u z.u. 6240,k.o. Stari Grad, č. zgr. 1336, č. zem.4453/ 6;4454/1;4455/1;4452/1;4452/2 Nekretnosti upisane u z.u. 1826, k.o. Stari Grad, č. zem. 4429; 4432/1; 4432/3;4432/6;4447/4;4447/8 Nekretnosti upisane u z.u. 3122, k.o. Stari Grad, č. zem. 4164/2 Nekretnosti upisane u z.u. 1809, k.o. Jelsa, č. zem. 632; 634/3 Nekretnosti upisane u z.u. 1181, k.o. Jelsa, č. zgr. 627; 628, č. zem. 630 i 633	8.883.680,40	1.179.067,01	3,54

	Nekretnine upisane u z.u. 2463, k.o. Jelsa, č. zem. 634/4 i 639/2			
12.	Skladišni prostor u Zadru Nekretnine upisane u z.u. 1287, k.o. Zadar, č. zgr. 7611/8 i 7611/9	817.574,55	108.510,79	0,33
13.	Tvornica kvasine i vinski podrum u Drnišu Z.U. 3111, K.O.Drniš, č.zgr.441.,č.zem. 1047/1;1047/3 i 1047/4	3.407.611,27	452.267,74	1,36
14.	Skladište i uredi u Rijeci Nekretnine upisane u z.u. 3668 k.o. Trsat-Sušak, č.zem. 2310/1	363.941,22	48.303,30	0,15
15.	Prodavaonica Hvar č.zgr.25/3 ZU80 k.o.Hvar	731.150,00	97.040,28	0,29
16.	Zemljište kat.čest.634/2 ZU2074 k.o.Jelsa	366.750,00	48.676,09	0,15
17.	Zemljište kat.čest.7611/11 ZU 7762, k.o. Zadar	197.200.00,00	26.172,94	0,08
18.	Vinarija Hvar , č.zgr.1335, zk.č.4451, zk.4453/5 ZU6872 k.o. Stari Grad	4.000.000,00	530.891,23	1,60
19.	Staja č.zgr.384, radionica i skladište č.zgr.407, dio č.zem.207/3, dio č.zem.207/1, č.zem.207/5, dio č.zem.208/1, dio č.zem.208/2, k.o.Siverić, Drniš	350.000,00	46.452,98	0,14
20.	Vinarija Kaštel Stari ZU 307 k.o. Kaštel Stari	5.384.000,00	714.579.60	2,15
21.	Sv.Klement kat.čest.510 zgrada, kat.čest.4260 vinograd, kat.čest.4262 vinograd, kat.čest.4276 pašnjak ZU1562 k.o. Hvar	1.867.750,31	247.893,07	0,75
	II UKUPNO	47.364.561,95	6.312.530,62	18,97
	UKUPNO I + II	250.457.839,59	33.267.654,07	100,00

Prilivi su prikazani po načelu priliva ostvarenih iz poslovanja stečajnog dužnika (prilivi od prodaje, naplate potraživanja, zakupnina, prodaje sirovina i materijala te prodaje stanova i pokretnina, brendova i poslovnih udjela).

Prilivi od prodaje dugotrajne imovine (građevina, poslovnih prostora, zemljišta) prikazan je posebno.

Društvo je u razdoblju od 10.05.2012.god do 31.07.2024.god ostvarilo ukupan priliv u iznosu od 251.217.087,78 kn/33.342.237,41 eur.

U ukupno ostvarenim prilivima u promatranom razdoblju, realizirana vrijednost nekretnina na sv.Klementu od 1.867.750,31 kn/247.853,25 eur sudjeluje sa 0,75% u ukupno ostvarenim prilivima.

Temeljem tako utvrđenog alikvotnog udjela izvršit će se raspodjela neizravnih troškova koje valja obračunati razlučnim vjerovnicima i za taj iznos obvezati razlučne vjerovnike na plaćanje troškova unovčenja nekretnina.

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

<i>Red. br.</i>	VRSTA TROŠKA	IZNOS U eur
1.	Trošak javne dražbe	371,60
2.	Trošak izrade Procjembenog elaborata	850,00
3.	Trošak izrade geodetske izmjere	399,94
4.	Trošak puta sv.Klement, identifikacija nekretnina	139,83
	UKUPNO	1.761,37

Obrazloženje:

Od red.br.1. do 4.navedeni su troškovi koji izravno terete predmetne nekretninei iznose ukupno 1.761,37 eur..

Valja istaknuti da je stečajna upraviteljica prijedlog razdiobe kupovnine ostvarene prodajom imovine u vlasništvu stečajnog dužnika, na kojoj imovini je založno pravo bilo upisano u korist RH, dostavila naslovnom sudu dana 30.06.2020.god.

Pri tome je utvrđeno da su od 10.05.2012.god pa do dana 31.05.2016.god (tj do dana kada su nekretnine predane u posjed i vlasništvo kupcu), nastale ukupne obveze stečajne mase iznosile 26.797.314,26 kn.

Od navedenog iznosa razlučnom vjerovniku RH na ime izravnih troškova raspoređen je iznos od 7.185.170,01 kn, dok su na ime neizravnih troškova razlučnom vjerovniku RH raspoređeni troškovi u iznosu od 8.121.388,84 kn. Time je razlučnom vjerovniku raspoređen trošak u ukupnom iznosu od 15.306.558,85 kn.

Razlučni vjerovnik suglasio se sa navedenim prijedlogom.

Slijedom navedenog valja utvrditi da su materijalni troškovi tj ostale obveze stečajne mase u ovom postupku, na dan 31.05.2016.god, a nakon što su izravni i neizravni troškovi raspoređeni razlučnom vjerovniku, iznosile 11.490.755,41 kn.

U razdoblju od 01.06.2016.god pa do 31.07.2024.god nastali su novi troškovi ovog stečajnog postupka te se u Tabeli III u nastavku daje prikaz ukupnih neizravnih troškova nastalih u razdoblju od 10.05.2012. do 31.07.2024.god.

TABELA III Neizravni troškovi nastali u razdoblju od 10.05.2012.-31.07.2024.god

<i>R.br.</i>	<i>Opis troška</i>	<i>Ukupan iznos troška u kn</i>	<i>Ukupan iznos troška u eur</i>
1.	TROŠKOVI OGLAŠAVANJA	385.315,06	51.140,09
2.	TROŠKOVI ČUVANJA IMOVINE	2.788.474,37	370.094,15
3.	TROŠKOVI ELEKTRIČNE ENERGIJE, VODE	1.881.725,76	249.747,93
4.	TROŠKOVI TEKUĆEG ODRŽ.NEKRET.	2.231.940,46	296.229,41
5.	TEKUĆI TROŠKOVI POSLOVANJA		
5.1.	Plaće, otpremnine, knjigovodstveni poslovi	5.272.830,27	699.824,84
5.2.	Održavanje info.sustava i izrada programa	725.004,44	96.224,63

5.3.	Administrativne pristojbe, trošak platnog prometa	524.946,87	69.672,42
5.4.	Javnobilježničke usluge, parnični troškovi, troškovi zastupanja	4.657.714,32	618.184,93
5.5.	Kancelarijski materijal, troškovi poštarine	310.503,76	41.210,93
5.6.	Usluge depozitarne agencije, članarine savezima i udrugama, doprinos HGK, doprinos za šume	312.836,45	41.520,53
	UKUPNO TROŠ.TEKUĆEG POSLOV.	11.803.836,11	1.566.638,28
6.	Stvarni troškovi stečajnog upravitelja		
6.1.	Najam stana i režijski troš.stana	83.512,62	11.084,03
6.2.	Dnevnice, smještaj i ostali troš.sl.puta	5.637,78	748,26
6.3.	Naknada za korištenje os.vozila	108.245,02	14.366,58
6.4.	Osiguranje stečajnog upravitelja	339.881,00	45.109,96
6.5.	Trošak mobitela	7.811,95	1.036,82
	Ukupno stvarni troš.stečajnog upravitelja	545.088,38	72.345,66
7.	Ukupan trošak isplate nagrade stečajnoj upraviteljici	677.247,05	89.886,13
	UKUPNO	20.313.626,99	2.696.081,62

Obrazloženje:

Troškovi prikazani pod red.br.1. do 4. nisu se mijenjali u odnosu na prikaz u podnesku od 30.06.2020.god iz razloga što je stečajni dužnik krajem 2015.god prestao poslovati i jer su nekretnine prikazane u Tabeli I od red.br.1. do red.br.14.unovčene.

Troškovi prikazani pod red.br.5.(tekući troškovi poslovanja) navedeni su za razdoblje od 10.05.2012. do 31.07.2024.god.

Troškovi navedeni pod red.br.6. predstavljaju stvarne troškove prethodnog stečajnog upravitelja kako ih je utvrdio sudski vještak Jere Brkan u Izvješću o vještačenju na okolnost vođenja financijsko-materijalnog poslovanja, izrađenom dana 18.02.2016.god.

Pod red.br.7.navedeni su ukupni troškovi isplate nagrade stečajnoj upraviteljici koja bi joj nagrada pripadala sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 105/2015), u odnosu na unovčenu stečajnu masu od dana preuzimanja dužnosti (imenovanje pravomoćno 04.07.2016.god) do 31.07.2024.god.

Sukladno navedenom, u ukupnim neizravnim troškovima prikazanim u Tabeli III, ostvareno unovčenje nekretnina na sv.Klementu sudjeluje sa 0,75% te alikovitni udio iznosi 152.352,20 kn/20.220,61 eur.

Pri tome ukupna obveza razlučnih vjerovnika temeljem izravnih i neizravnih troškova unovčenja i utvrđenja iznosi 21.981,98 eur.

Razlučni vjerovnici koji polažu pravo na odvojeno namirenje na unovčenoj stečajnoj masi-nekretninama na sv.Klementu, dostavit će izračun ukupnog iznosa tražbine osigurane pravom odvojenog namirenja.