

ATRIUM SPALATUM d.o.o. u stečaju
Split , Poljička cesta 20B,
Broj spisa: 1. St.-159/2014.
OIB: 87323399400
Zastupan po stečajnoj upraviteljici
Meri Šitić, Šime Ljubića 7, Split

U Splitu, 04.04.2020.

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
N/p STEČAJNOG SUCA

PREDMET: Podnesak stečajnog upravitelja - Obračun troškova iz članka 254 Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17.) i to troškova unovčenja predmeta razlučnog prava i naknada troškova njegova unovčenja .

U odnosu na realiziranu prodaju imovine stečajnog dužnika na kojoj je upisano razlučno pravo i Zaključak od 23.ožujka 2020., mogu se očitovati:

Predmet prodaje i to:

Udio prava građenja: 9587/26496 ETAŽNO VLASNIŠTVO (173) 1.dijela zgrade izgrađene na čest.zem. 820/1“ Firule Lazarica“, koji je suvlasnički povezan sa cjelinom garaža u podrumu 5, podrum4, podrum 3 i podrum 2, koji se sastoji od garažnog prostora, praonice automobila, čuvane garaže, prostora kontrole ulaska, pješačkog ulaza , prostora šprinklera, bazena šprinklera, sanitarnog čvora i šest spremišta, ukupne površine 9629,03 m2, upisane u ZU15817, Poduložak 173, k.o.Split. prodan je na drugoj javnoj dražbi provedenoj putem FINE.

Prema izvještaju FINE o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi najpovoljniji ponuditelj bio je Adriatic Assets d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 80, OIB: 18846383988 sa valjanom ponudom od 17.345.000,00 na kojeg je prenesena tražbina i razlučno pravo od strane stečajnog i razlučnog vjerovnika H-ABDUCCO d.o.o. Zagreb, Slavenska avenija 6A, OIB: 13667298928.

Razlučni vjerovnik pokrenuo je ovršni postupak pred Općinskim sudom u Splitu pod brojem Ovr-4348 dana 14.07.2014. te je u zemljišnim knjigama izvršen upis zabilježbe ovrhe. Sukladno stavu VTS troškovi utvrđenja predmeta razlučnog prava upisanog u javnoj knjizi ne namiruju se iz iznosa ostvarenog prodajom.

Temeljem odredbi članka 441. Stečajnog zakona, stečajni upravitelj, prema članku 254 stečajnog zakona, dostavlja Sudu obračun troškova unovčenja predmeta na kojem postoji razlučno pravo, sve sukladno članku 248. Stečajnog zakona. Stoga ističem da je Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu otvoren stečajni postupak nad društvom ATRIUM SPALATUM d.o.o. **dana 08.06.2015.godine** a da je nekretnina prodana gotovo nakon pet godina . Na dan otvaranja stečajnog postupka nekretnina nije bila u posjedu stečajnog dužnika. Sukladno odluci Skupštine vjerovnika poduzete su radnje za povrat nekretnine, ista je sudskim putem predana u posjed i na upravljanje stečajnom dužniku, **i puštena u rad 14.07.2017.**

Sukladno odluci vjerovnika i suglasnosti razlučnog vjerovnika zatražena je i izrađena procjena tržišne vrijednosti nekretnine od strane sudskog vještaka građevinske struke. Tržišna vrijednost nekretnine utvrđena je u iznosu od 28.850.000,00 kuna. po kojoj vrijednosti je FINA započela postupak prodaje nekretnine.

Obračun troškova unovčenja:

Sukladno članku 254. Stečajnog zakona stečajni upravitelj dužan je sudu dostaviti obračun izravnih i neizravnih troškova unovčenja predmeta razlučnog prava.

Stvarno nastali troškovi unovčenja nekretnine su viši od 5% pa se predlaže odrediti prema stvarnom trošku.

Stvarne troškove dijelimo u dvije grupe i to:

a) DIREKTNE troškove koji se sastoje od:	
- komunalne naknade	368.907,60
- trošak izrade vještva	29.680,00
- trošak dražbe FINA	2.240,00
- trošak čuvanja	894.978,00
- trošak električne energije	298.522,76
- trošak čistoće	5.930,00
- trošak ugradnje opreme	89.800,00
- trošak održavanja opreme	66.247,37
- trošak police osiguranja	40.883,97
UKUPNO	1.797.188,94

- b) INDIREKTNI troškovi koji nisu u izravnoj vezi s unovčenjem nekretnine ali su nastali radi ostvarenja cjelokupne stečajne mase, namiruju se iz ostvarene stečajne mase razmjerno učešću svake pojedine nekretnine po procijenjenoj vrijednosti.

U ovom postupku predvidiva stečajna masa iznosi 66.696.686,51 i to:

- garaža.....	28.850.000,00
- nekretnine	22.503.718,00
- prostor DM.....	11.678.999,99
- prihod od najma ureda.....	822.333,51
- prihod od najma garaže.....	2.841.636,00
UKUPNO:	66.696.686,51

Iz pregleda predvidive stečajne mase proizlazi da nekretnina – garaže učestvuje sa **43,26 %**, pa se taj postotak primjenjuje za razdiobu dijela troškova nastalih u tijeku stečajnog postupka - indirektnih troškova i to:

Trošak platnog prometa, bruto plaća i doprinosa, računovodstvenih usluga, naknada za sudske pristojbe, poštarine, javnobilježničkih usluga, odvjetničkih usluga, trošak uredskog materijala, telefona, električne energije, vode a sve u ukupnom iznosu **od 1.267.584,86 kuna pa pripadajući iznos od 43.26% iznosi 548.357,21 kn, i tereti razlučnog vjerovnika.**

Nagrada stečajnog upravitelja koja se određuje sukladno Uredbi Vlade RH objavljena u NN br. 105/2015. Prema članku 7. Uredbe predvidiva nagrada stečajnog upravitelja iznosi 630.000,00 bruto uvećana za 7,5% doprinosa, ukupni trošak nagrade iznosi 677.250,00 kuna, a pripadajući iznos od **43,26% iznosi 292.978,35 kuna.**

Rekapitulacija troškova sukladno čl.254 SZ:

1. Direktni troškovi vezani uz nekretninu	1.797.188,94 kn
2. Indirektni trošak	548.357,21 kn
3. <u>Nagrada steč.uprav.....</u>	<u>292.978,35 kn</u>
UKUPNO.....	2.638.524,50 kn

..

Nastavno na sve navedeno, stečajna upraviteljica predlaže da se sukladno gore navedenim odredbama Stečajnog zakona odredi trošak unovčenja nekretnine dužnika opterećene razlučnim pravom u **iznosu od 2.638.524,50 kn**, koji iznos predlaže uplatiti na račun dužnika IBAN: HR812500 0091101432632 kod Poštanske banke a preostali iznos uplatiti na račun razlučnog vjerovnika.