

FINAL doo, Split
U STEČAJU
1.St-192/19
Stečajna upraviteljica
Natalija Mladineo, dipl.oec.

Split, 08.01.2021.

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Stalna služba u Dubrovniku
n/p Stečajne sutkinje
gđe. Katarine Franković

**PRIJEDLOG RAZDIOBE KUPOVNINE OSTVARENE PRODAJOM NEKRETNINA
U VLASNIŠTVU STEČAJNOG DUŽNIKA, OZNAČENIH KAO 54/119
SUVLASNIČKOG DIJELA ČEST.ZEM.3844/7 UPISANE U ZU 16139 E-1 i E-2 K.O.
SPLIT, NA KOJIMA POSTOJI UPISANO ZALOŽNO PRAVO U JAVNOJ KNJIZI**

*Stečajni postupak otvoren je rješenjem naslovnog suda dana 13.veljače 2019.god.
Prvo ispitno i izvještajno ročište održano je 26.04.2019.god.*

*Vjerovnici su se na Skupštini suglasili da se izvrši procjena imovine stečajnog
dužnika koja nije opterećena založnim pravima, a u svrhu prodaje iste.*

*Stečajna upraviteljica predložila je podneskom sudu od dana 18.07.2019.god izvršiti
procjenu nekretnina koje su opterećene založnim pravima te istu izložiti prodaji.*

*Sudski vještak za graditeljstvo Darko Malenica izvršio je tijekom srpnja i rujna
2019.god procjenu vrijednosti nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika označenih
kao 54/119 suvlas.dijela čest.zem.3844/7 upisane u ZU 16139 E-1 i E-2 K.O.Split u
naravi dva poslovna prostora u zgradi na adresi Lovački put 5 u Splitu.*

*Vještak je procijenio tržišnu vrijednost poslovnog prostora E-1 površine 65 m² na
iznos od 324.903,80 kn.*

*Tržišnu vrijednost poslovnog prostora E-2 površine 54,10 m² procijenio je na iznos
od 320.906,59 kn.*

*U zemljišnim knjigama na nekretninama upisanim u ZU 16139 E-1 i E-2 K.O.Split u
listu C pod Z-3132/07 temeljem Sporazuma od 26.02.2007.god i Ugovora o okvirnom
zaduženju od 12.02.2007.god uknjiženo je pravo zalogu u iznosu od 500.000,00 kn
sa nuzgredicama u korist Credo banke dd.*

*Sud je dana 24.srpnja 2019.god donio rješenje o prodaji imovine stečajnog dužnika
sukladno odredbama Čl.247.SZ-a i Čl.92.OZ-a.*

*Sud je rješenjem zakazao ročište radi izjašnjenja o procijenjenoj vrijednosti
nekretnina za dan 06.12.2019.god.*

*Na navedenom ročištu razlučni vjerovnik Credo banka dd u stečaju suglasio se sa
procijenjenom vrijednosti uvodno opisanih nekretnina.*

*Sukladno navedenom, sud je dana 12.12.i 13.12.2019.god donio zaključak o prodaji
predmetnih nekretnina u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila
ovršnog postupka o ovrši nad nekretninom. Zaključkom je određeno da će se
nekretnine prodavati putem elektroničke javne dražbe.*

*FINA je objavila poziv za sudjelovanje na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi koja se
održavala u razdoblju od 08.01.do 31.03.2020.god.*

Tijekom postupka dražbovanja na trećoj elektroničkoj javnoj dražbi pred FINA-om koja se održavala u razdoblju od 13.08.do 03.11.2020.god prodane su nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika označene kao 54/119 suvl.dijela čest..zem.3844/7 upisane u ZU 16139 E-1 i E-2 K.O.Split u naravi dva poslovna prostora u zgradi na adresi Lovački put 5 u Splitu, a na kojim nekretninama je upisano razlučno pravo u korist Credo banke dd u stečaju.

Najpovoljniju ponudu za kupnju nekretnine dao je dražbovatelj Tomislav Parčina i to za prostor označen kao E-1 u iznosu od 83.225,95 kn, a za prostor označen kao E-2 u iznosu od 134.226,64 kn.

Postupajući po navedenom naslovni sud je dana 23.studenog donio rješenje o dosudi predmetnih nekretnina Tomislavu Parčini te pozvao kupca u roku od 30 dana položiti kupovninu.

Nakon što je kupac u cijelosti uplatio kupovninu sud je zaključkom od dana 04.01.2021.god predao nekretnine u posjed i vlasništvo kupcu Tomislavu Parčini. Sud je također zaključkom od 04.01.2021.god pozvao stečajnu upraviteljicu u roku od osam dana dostaviti obračun troškova sukladno Čl.254.SZ-a, a u svrhu namirenja razlučnog vjerovnika kao i rasporeda troškova koji su nastali unovčenjem nekretnine.

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.

U svrhu utvrđenja neizravnih troškova u nastavku se daje tabelarni prikaz vrijednosti nekretnina i sredstava ostvarenih od zakupnine koji čine stečajnu masu dužnika.

TABELA I VRIJEDNOST NEKRETNINA I SREDSTAVA STEČAJNE MASE DUŽNIKA na dan 31.12.2020.god

Red. br.	NEKRETNINA	ZK oznaka	VRIJEDNOST U kn	UČEŠĆE U %
1.	Dva poslovna prostora E-1 i E-2 smještena u prizemlju zgrade na adresi Lovački put 5 u Splitu	54/119 suvl.dijela čest..zem.3844/7 upisane u ZU 16139 E-1 i E-2 K.O.Split	217.452,59	90,00
2.	Ostvarena zakupnina	/	24.420,05	10,00
	UKUPNO		241.872,05	100,00

U tabeli I prikazane su vrijednosti nekretnina i novčanih sredstava na dan 08.01.2021.god koje čine stečajnu masu, na način da je za nekretninu pod red.br. 1. iskazana vrijednost unovčenja, a pod red.br.2.zakupnina ostvarena temeljem ugovora o zakupu sa društvom Moralis doo. Ugovor o zakupu je sklopljen 01.10.2019.god za mjesečnu najamninu u iznosu od 1.500,00 kn uvećano za PDV. Međutim zbog okolnosti sa pandemijom Corona virusom i činjenicom da tijekom šest mjeseci društvo nije obavljalo djelatnost (prodaja kave i servis aparata za kavu), najamnina je korigirana na iznos od 937,50 kn (sa uračunatim PDV-om). Sukladno tako utvrđenim vrijednostima, određen je postotak učešća vrijednosti nekretnine i vrijednosti realizirane od zakupa prostora. Pri tome učešće vrijednosti nekretnine iznosi 90,00 % od ukupne stečajne mase, a koji postotak je primijenjen u izračunu visine neizravnih troškova koji se razmjerno namiruju iz ostvarene kupovnine.

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

Red. br.	VRSTA TROŠKA	IZNOS U kn
1.	Trošak javne dražbe	2.700,00
2.	Izrada procjembenog elaborata	5.000,00
	UKUPNO	7.700,00

Napominje se da je cijelokupni trošak javne dražbe iznosio 3.600,00 kn, a za provođenje četiri kruga dražbe. Međutim kako je imovina prodana na trećoj dražbi, to je FINA dužna ostatak od 900,00 kn vratiti ovršeniku. Stoga je razlučnom vjerovniku obračunat trošak javne dražbe u iznosu od 2.700,00 kn. Troškovi navedeni u Tabeli II od red.br.1.i 2..u cijelosti terete ostvarenu kupovninu i izuzimaju se iz kupovnine u punom iznosu, a sve sukladno Čl.254.st.3.SZ-a.

Obzirom stečajni dužnik ne raspolaže drugom imovinom, nakon raspodjele kupovnine razlučnom vjerovniku Credo banci dd u stečaju, stečajni postupak će se zaključiti. Stoga je potrebno obračunati i troškove koji će nastati nakon razdiobe kupovnine, a nužni su za završetak ovog postupka. U nastavku se daje prikaz ostvarenih troškova kao i onih koji će nastati do zaključenja postupka.

TABELA III Troškovi stečajnog postupka

Red. br.	VRSTA TROŠKA	IZNOS u kn do 31.12.2020.	IZNOS u kn do zaključnja post.	UKUPNO
1.	Trošak PDV-a	3.910,00	937,50	4.847,50

2.	Trošak vođenja knjigovodstva	6.600,00	800,00	7.400,00
3.	Trošak izrade procjembnih elaborata ostalih nekretnina	12.500,00	/	12.500,00
4.	Trošak platnog prometa	1.366,76	450,00	1.816,76
5.	Materijalni troškovi: Papir,registratori, koverta Paušalni troš.mobitela 15 knX21mj. Poštarina Korišt.osobnog vozila (ukupan trošak sa obrač.doprinosom i porezima) UKUPNO	61,68 315,00 172,00 583,26 1.131,94	/	1.131,94
	UKUPNO	25.508,70	2.187,50	27.696,20

Sukladno ostvarenim troškovima i onima koji će nastati do zaključenja ovog postupka u nastavku se daje prikaz neizravnih troškova koji u iznosu od 90% terete razlučnog vjerovnika.

TABELA IV Neizravni troškovi koji se iz ostvarene kupovnine namiruju razmjerno

Red. br.	VRSTA TROŠKA	IZNOS U kn
1.	Troškovi iz Tabele III od 1.do 5.	24.926,58
2.	Trošak nagrade stečajnoj upraviteljici	31.950,70
	UKUPNO	56.877,28

U Tabeli IV primijenjen je postotak od 90,00 %, sukladno razmjernom dijelu učešća nekretnine u ukupnoj stečajnoj masi i obračunat na ukupno ostvarene troškove ovog postupka od otvaranja stečaja do 31.12.2020.god uvećano za troškove koji se pretpostavljaju do okončanja postupka..

Primjenom navedenog postotka obračunati su pripadajući troškovi prikazani od red.br. 1.do 2. Tabele.

Pod red.br.2.prikazana je pripadajuća nagrada stečajnoj upraviteljici, obračunata u odnosu na ukupno unovčenu stečajnu masu (iskazanu u Tabeli I u ukupnom iznosu od 241.872,05 kn).

Sukladno Čl.7.Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 105/2015), stečajnu upraviteljicu pripadao bi bruto iznos nagrade od 33.024,00 kn, a što sa ukupnim troškom isplate od 2.476,80 kn čini iznos od 35.500,80 kn. Udio od 90,00% u ukupnom trošku isplate nagrade stečajnoj upraviteljici iznosi 31.950,70 kn.

Primijenjenom metodologijom iz ostvarene kupovnine valja sustegnuti iznos od

7.700,00 kn na ime izravnih troškova koji u punom iznosu terete kupovninu, dok na ime neizravnih troškova koji se iz kupovnine namiruju razmjerno valja sustegnuti iznos od 56.877,28 kn.

Sukladno obračunatim troškovima prikazanim u Tabeli II, III i IV te Čl.248.st.1.i Čl.254.st.3.SZ-a, troškovi koji se namiruju iz iznosa ostvarenog prodajom nekretnine na kojoj postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi, iznose ukupno 65.477,28 kn. Iz kupovnine ostvarene prodajom nekretnina-poslovnih prostora u zgradi na adresi Lovački put 5 u Splitu u iznosu od 217.452,59 kn na ime troškova unovčenja valja izdvojiti iznos od 64.577,28 kn.

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