

ADUT NEKRETNINE doo, Split
U STEČAJU
1.St-82/15
Stečajna upraviteljica
Natalija Mladineo, dipl.oec.

Split, 25.08.2020.

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

**PRIJEDLOG RAZDIOBE KUPOVNINE OSTVARENE PRODAJOM NEKRETNINE
U VLASNIŠTVU STEČAJNOG DUŽNIKA, NA KOJOJ POSTOJI UPISANO
ZALOŽNO PRAVO U JAVNOJ KNJIZI, NA ADRESI ISTARSKA 3 U SPLITU**

Stečajni postupak otvoren je rješenjem naslovnog suda dana 23. svibnja 2017. god. Prvo ispitno i izvještajno ročište održano je 08.09.2017. god, a posebno ispitno ročište održano je 16.02.2018. god.

Vjerovnici su se na Skupštini suglasili da se izvrši procjena imovine stečajnog dužnika, a u svrhu prodaje iste.

Sudski vještak za graditeljstvo Jure Malenica izvršio je tijekom siječnja i lipnja 2018. god procjenu vrijednosti nekretnina u vlasništvu dužnika u Splitu na adresi Istarska 3, Teslina 20, Kroz Smrdečac 45 (poslovni prostori, parking mjesta i strojarnica u Vili Velebita) te građevinskog zemljišta na istoj adresi.

Izvršena je i procjena nekretnina u Zagrebu na adresi Badalićeva 5A.

Dana 16. listopada 2018. god u ovom je postupku održana Skupština vjerovnika, a radi donošenja odluke o prodaji nekretnina u vlasništvu dužnika. Vjerovnici su se suglasili da se nekretnine prodaju u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi nad nekretninom.

Tijekom stečajnog postupka na elektroničkoj javnoj dražbi pred FINA-om prodane su nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika u Zagrebu u Badalićevoj ulici 5A i u Splitu na adresi Teslina 20.

Nakon što je nad nekretninom u Istarskoj 3 u Splitu pravomoćno obustavljena ovrha pred Općinskim sudom u Splitu posl.br. Ovr-1813/13 (nova oznaka spisa Ovr-796/19) naslovni sud je zaključkom dana 08. siječnja 2020. god odredio prodaju nekretnina u Istarskoj 3 u Splitu označenih kao: čest.zgr.5219 zgrada površine 274 m2 i č.zem.6561/2 dvorište površine 264 m2 upisano u ZU 10235 K.O. Split u naravi poslovni prostor na prvom katu površine 191,95 m2 označen kao etažno vlasništvo E-8. Na predmetnim nekretninama u zemljišnim knjigama upisano je založno pravo pod Z-11092/2020 od dana 26.03.2020.god u korist Albini Tomislava, Sinjska 3, Split za iznos od 7.620.000 CHF.

Dana 17.01.2020.god postupajući po zaključku suda FINA RC Split objavila je poziv za sudjelovanje na prvoj javnoj e-dražbi u prodaji predmetne nekretnine.

Međutim sukladno uputama ministarstva pravosuđa zbog pandemije COVID-19, dana 24.03.2020.god dražba je prekinuta.

Novi poziv za sudjelovanje u javnoj e-dražbi objavljen je na stranicama FINA-e dana 19.05.2020.god. Dražba je trajala do 12.08.2020.god, a sam postupak dražbovanja od 29.07.do 12.08.2020.god.Procijenjena vrijednost nekretnine iznosila je 2.438.824,56 kn, a na prvoj dražbi nekretnine se nije mogla prodati ispod iznosa od 1.829.118,42 kn.

Najpovoljniju ponudu za kupnju nekretnine dao je dražbovatelj Tomislav Albini i to u iznosu od 2.089.118,42 kn. Dražbovatelj je ujedno dana 12.08.2020.god podneskom izvijestio naslovni sud da kao razlučni vjerovnik vrši prijeboj svoje tražbine sa postignutom kupovnom cijenom.

Ovaj sud je zaključkom dana 25.08.2020.god uputio 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 na žiro-računu koji čine stečajnu masu dužnika.

TABELA I VRIJEDNOST NEKRETNINA I SREDSTAVA STEČAJNE MASE DUŽNIKA na dan 25.08.2020.god

Red. br.	NEKRETNINA	ZK oznaka	VRIJEDNOST NEKRETNINE U kn	UČEŠĆE U %
1.	Kroz Smrdećac 45, Split Poslovni prostori, parking mjesto, strojarnica i građ. zemljište	ZU 17301 podulošci:168, 169,170,184, 185,172 K.O. Split ZU 7747 K.O.Split	1.413.976,72	18,30
2.	Teslina 20, Split Stambeni objekt, garaže i građ.zemljište	ZU 3659 č.zem.7192/3, 7193/1 K.O. Split	2.777.276,45	36,00
3.	Istarska 3, Split Poslovni prostor	ZU 10237 č.zgr.5219 poduložak 8 K.O. Split	2.089.118,42	27,00

4.	Kroz Smrdečac 45, Split zemljište	ZU 8983 č.z.1392/22 1392/31 K.O.Split	508.001,00	6,50
5.	Novčana sredstva (uplata J. B. Hukelj, sredstva zakupnine)	/	944.093,57	12,20
	UKUPNO		7.732.466,16	100,00

U tabeli I prikazane su vrijednosti nekretnina i novčanih sredstava na dan 25.08.2020.god koje čine stečajnu masu, na način da je za nekretninu pod red.br.1. iskazana procijenjena vrijednost umanjena za 25% jer će po toj vrijednosti biti izložena na prvoj e-dražbi.

Sukladno tako utvrđenim vrijednostima nekretnina, određen je postotak učešća svake nekretnine ponaosob, pri čemu učešće vrijednosti nekretnine u Istarskoj 3 iznosi 27,00 % 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	2.800,00
2.	Izrada procjembenog elaborata	20.000,00
3.	Trošak odvjetničkog zastupanja, povlačenje ovrhe	15.625,00
	UKUPNO	38.425,00

Troškovi navedeni u Tabeli II od red.br.1.do 3.u cijelosti terete ostvarenu kupovninu i izuzimaju se iz kupovnine u punom iznosu, a sve sukladno Čl.254.st.3.SZ-a.

TABELA III Neizravni troškovi koji se iz ostvarene kupovnine namiruju razmjerno

Red. br.	VRSTA TROŠKA	IZNOS U kn
1.	Knjigovodstveni troškovi	9.990,00
2.	Trošak platnog prometa	1.306,65

3.	Materijalni troškovi	2.640,72
4.	Trošak nagrade stečajnoj upraviteljici	182.857,50
	UKUPNO	196.794,87

U Tabeli III primijenjen je postotak od 27,00 7% i obračunat na ukupno ostvarene troškove ovog postupka od otvaranja stečaja do 25.08.2020.god.

Primjenom navedenog postotka obračunati su pripadajući troškovi prikazani od red.br. 1.do 4.Tabele.

Primijenjenom metodologijom iz ostvarene kupovnine valja sustegnuti iznos od 38.425,00 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 196.794,87 kn.

Sukladno obračunatim troškovima prikazanim u Tabeli II i III 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 235.219,87 kn. Iz kupovnine ostvarene prodajom nekretnine u Istarskoj 3 u Splitu u iznosu od 2.089.118,00 kn na ime troškova unovčenja valja izdvojiti iznos od 235.219,87 kn.

Stečajna upraviteljica:
Natalija Mladineo, dipl.oec.