

POLJUD VILE d.o.o. u stečaju  
Zrinsko Frankopanska 64  
SPLIT  
OIB: 88953373589

11 St-1636/2016

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA  
(Prijedlog za diobu kupovnine)

Republika Hrvatska  
Trgovački sud u Splitu

27-03-2019

I. UNOVČENA STEČAJNA MASA (NEKRETNINE)

1. Sinj - čest. zem. 177/2014 Z.U. 1672 K.O. Turjaci, površine 2631 m2  
Prodana za iznos od.....45.000,00 kuna

2. Nekretnine u Zagrebu:

a) 1827/10000 dijela kat. čest. 5676/519 Z.U. 14641 K.O. Grad Zagreb, u naravi poslovni prostor u podrumu, u nacrtu označen zelenom bojom, koji se sastoji od ureda, spremišta, sanitarnog čvora, te hodnika sa pripadajućim stepeništem, ukupne neto korisne površine 51,73 čm;  
Prodana za iznos od.....171.000,00 kuna

b) 1607/10000 dijela kat. čest. 5676/519 Z.U. 14641 K.O. Grad Zagreb, u naravi poslovni prostor u razini prizemlja koji se sastoji od dvije uredske prostorije, spremišta, WC-a, čajne kuhinje, te hodnika, ukupne neto korisne površine 45,49 čm, s kojim je neodvojivo povezan sporedni dio parkirnog mjesta oznake „Pa“, površine 20,05 čm, u nacrtu označeno narančastom bojom;  
Prodana za iznos od.....62.325,00 kuna

c) 437/10000 dijela kat. čest. 5676/519 Z.U. 14641 K.O. Grad Zagreb, u naravi zgrada – garaža u nacrtu označeno ružičastom bojom, ukupne neto korisne površine 12,37 čm.  
Prodana za iznos od.....285.000,00 kuna

**Ukupno unovčena stečajna masa:**

1. Sinj.....45.000,00 kuna  
2. Zagreb.....518.325,00 kuna  
**UKUPNO (1 + 2):.....563.325,00 kuna**

**Napomena:**

1. na nekretnini pokraj Sinja (čest. zem. 177/2014 Z.U. 1672 K.O. Turjaci) nije uspostavljeno razlučno pravo.

2. sve nekretnine u Zagrebu opterećene su založnim pravom u korist razlučnog vjerovnika: Banka Splitsko-dalmatinska d.d. u stečaju (OIB: 25351138943) iz Splita.

## II. DIOBA KUPOVNINE

Prijedlog diobe kupovnine odnosi se isključivo na diobu raspoloživog novca ostvarenog prodajom tri nekretnine u vlasništvu Dužnika u Zagrebu, etažno vlasništvo, sve upisano u Z.U. 14641 K.O. Grad Zagreb.

Subjekt diobe je i razlučni vjerovnik: „Banka Splitsko-dalmatinska d.d. u stečaju“ iz Splita.

Zakonsko uporište za diobu kupovnine za nekretnine koje su opterećene razlučnim pravom jeste odredba članka 254. Stečajnog zakona.

Obračunska baza za diobu kupovnine jeste iznos od **518.325,00 kuna**, što predstavlja ukupnu vrijednost (prodajnu cijenu) unovčene stečajne mase, u naravi nekretnine u Zagrebu.

**Predlaže se sljedeća:**

### **DIOBA KUPOVNINE**

*Kupovina u iznosu od 518.325,00 kuna dijeli se kako slijedi:*

**1. U korist računa Dužnika (broj: HR4024070001300000996)**

a) troškovi stečajnog postupka (za dio).....	29.753,00 kuna
b) ostale obveze stečajne mase (za dio).....	7.150,00 kuna
c) komunalna naknada.....	5.098,86 kuna
d) troškovi procjene nekretnine (vještačenje).....	4.500,00 kuna
e) trošak FINA-e.....	1.500,00 kuna
f) <u>preuzimanje u posjed nekretnina u Zagrebu.....</u>	<u>3.002,35 kuna</u>
<b>Ukupno:.....</b>	<b>51.004,21 kuna</b>

**2. Ostatak u iznosu od .....467.320,79 kuna**  
*u korist razlučnog vjerovnika - Banka Splitsko-dalmatinska d.d. u stečaju (OIB: 25351138943) iz Splita, na njegov račun broj: IBAN: HR5623900011100962831, otvoren kod Hrvatske poštanske banke d.d. Zagreb.*

***Napomena:***

Troškovi u kojima sudjeluje razlučni vjerovnik razvrstani su na troškove koji *izravno terete* nekretnine u Zagrebu (točka 1. c, d, e i f) i na troškove u kojima isti vjerovnik učestvuje dijelom (točka 1. a i b), faktički, za nedostajući dio novca (razliku) za namirenje istih troškova koji nije moguće namiriti iz kupovnine ostvarene prodajom nekretnine položene u K.O. Turjaci.

### **O B R A Z L O Ž E N J E** **izračuna za diobu kupovnine**

**1. Troškovi koji terete nekretnine u Zagrebu**

**A) Izravni troškovi unovčenja:**

a) trošak FINA-e.....	1.500,00 kuna
b) elaborat o procijeni nekretnine.....	4.500,00 kuna
c) <u>preuzimanje u posjed nekretnina u Zagrebu (bruto).....</u>	<u>3.002,35 kuna</u>
<b>UKUPNO:.....</b>	<b>9.002,35 kuna</b>

**Prilog 1:**

1. Račun FINA-e od 28. prosinca 2018. godine
2. Račun društva Bening d.o.o. iz Zagreba za izvršenu uslugu izrade Elaborata o procijeni nekretnina (račun broj: 12-1-1 od dana 11. veljače 2019. godine)
3. put u Zagreb: ENC elektronski ispis HAC-a – (Ispis prolaza za dan 4.12.2017. godine) i putni nalog za isti dan

**B) Ostali troškovi koji izravno terete nekretnine u Zagrebu za razdoblje od otvaranja stečajnog postupka do prodaje (nisu troškovi unovčenja):**

- Komunalna naknada (Zagrebački holding d.o.o.).....5.098,86 kuna

**Prilog 2: računi Zagreb holding d.o.o.**

**UKUPNI TROŠKOVI (A + B).....14.101,21 kuna**

**2. Zajednički troškovi (ostale obveze stečajne mase - članak 156. Stečajnog zakona)**

Ovi troškovi iznose ukupno.....8.400,00 kuna

**1. Učešće razlučnog vjerovnika (u fiksnom iznosu):**

knjigovodstvene usluge.....7.000,00 kuna

zatvaranje računa (fiksno 150,00 kuna i naknade).....150,00 kuna

**UKUPNO:.....7.150,00 kuna**

### **III. RAČUNSKA PODLOGA – METODA IZRAČUNA**

Izračun se primarno temelji na prodajnoj cijeni nekretnina i pravnog statusa vjerovnika na istim nekretninama.

**1. Prodajna cijena nekretnina**

a) nekretnine u Zagrebu (upisane u Z.U. 14641, K.O. Grad Zagreb)....518.325,00 kuna

b) nekretnina u K.O. Turjaci.....45.000,00 kuna

Nekretnine u Zagrebu opterećene su razlučnim pravom u korist razlučnog vjerovnika Banke Splitsko-dalmatinske d.d. u stečaju. Ovakav pravni položaj vjerovnika u odnosu na nekretninu, presumira i njegovo pravo na separatno namirenje iz kupovnine, uz odbitak troškova sukladno odredbi članka 254. Stečajnog zakona.

Nekretnina u K.O. Turjaci nije opterećena razlučnim pravom.

Izračun polazi od činjenice da svaku od nekretnina terete izravni troškovi njezinog unovčenja (neovisno da li je, ili nije opterećena razlučnim pravom), ali i na činjenici da vjerovnici (razlučni i stečajni) moraju sudjelovati u zajedničkim troškovima koji terete Dužnika i koji se zakonski svrstavaju u troškove iz članka 155. (troškovi stečajnog postupka) i članka 156. Stečajnog zakona (ostale obveze stečajne mase).

**2. Zajednički troškovi:**

- nagrada i naknada troškova stečajnog upravitelja.....69.753,00 kuna

- ostale obveze stečajne mase.....8.400,00 kuna

**UKUPNO:.....78.153,00 kuna**

### 3. Raspodjela zajedničkih troškova

#### a) učešće razlučnog vjerovnika

- nagrada i naknada troškova stečajnog upravitelja.....	29.753,00 kuna
- ostale obveze stečajne mase.....	7.150,00 kuna
<b>Ukupno:.....</b>	<b>36.903,00 kuna</b>

#### b) učešće stečajnog vjerovnika

- nagrada i naknada troškova stečajnog upravitelja.....	40.000,00 kuna
- ostale obveze stečajne mase.....	1.250,00 kuna
<b>Ukupno:.....</b>	<b>41.250,00 kuna</b>

#### Napomena:

Raspodjela zajedničkih troškova obračunata je u fiksnim iznosima koji se približno razmjerno raspoređuju na razlučnog i stečajnog vjerovnika.

Kako razlučni vjerovnik ima privilegiranu poziciju u postupku namirenja svoje tražbine, od ukupne kupovnine odbijaju se u 100%-nom iznosu troškovi koji izravno terete unovčenje nekretnine, a za namirenje vjerovnika stečajne mase (članak 155. i 156. Stečajnog zakona) ovaj vjerovnik sudjeluje u troškovima samo za nedostajući dio za namirenje istih troškova.

Temeljna postavka o raspodjeli učešća jeste da se od unovčene nekretnine koja nije opterećena razlučnim pravom (nekretnina položena u K.O. Turjaci) prvenstveno namiruju vjerovnici stečajne mase, u granicama raspoloživog novca. Računski to znači da se od kupovnine u iznosu od 45.000,00 kuna, odbije iznos od 3.750,00 kuna (vještačenje) i ostatak (41.250,00 kuna) se raspoređuje za namirenje tražbina „vjerovnika stečajne mase.“

Nedostajući dio ide na teret razlučnog vjerovnika (36.903,00 kune).

#### Troškovi koji terete unovčenje nekretnine u K.O. Turjaci

Vještačenje za nekretninu u K.O. Turjaci.....	3.750,00 kuna
<b>UKUPNI TROŠKOVI.....</b>	<b>3.750,00 kuna</b>

#### Prilog 3:

- Račun društva Attraho d.o.o. iz Sinja, broj: 9/FIN/1 od dana 18. veljače 2019.

**Stanje na računu Dužnika (na dan 26. ožujka 2019. godine) iznosi.....45.022,46 kuna**

(Intrigantno je – iznos raspoloživog novca na računu Dužnika veći je od uplaćene kupovnine od 45.000,00 kuna?! Ova pozitivna činjenica posljedica je povrata novca od strane ovrhovoditelja na čiji prijedlog za ovrhu je proveden postupak protupravne zaplijene novčanih sredstava s računa Dužnika – „nije svako zlo za zlo“).

Po odbitku na ime troškova unovčenja (3.750,00 kuna) raspoloživi novac za namirenje vjerovnika stečajne mase iznosi.....**41.272,46 kuna**

#### Napomena:

U sadašnjoj fazi stečajnog postupka nije moguće izraditi konačni obračun koji bi bio precizna računska podloga za „nulovanje“ stanja na računu Dužnika u trenutku zatvaranja računa.

Moguće je i minorni višak sredstava na računu Dužnika nakon namirenja (isplate) svih novčanih obveza koje idu na teret Dužnika.

Kako je prilikom zatvaranja računa Dužnika nužno njegovo „nulovanje“, eventualni višak novca uplatit će se na poseban račun suda iz članka 111. Stečajnog zakona.

Pored prethodno opisanih troškova i opisanog modela njihove razmjernje raspodjele na vjerovnike, bitna računska podloga za dobivanje finalne slike o načinu i metodi izračuna svih troškova jesu i troškovi koji se razvrstavaju u troškove stečajnog postupka iz članka 155. SZ-a.

U daljnjem tekstu (Glava IV.) sadržana je Specifikacija troškova stečajnog postupka.

#### IV. SPECIFIKACIJA TROŠKOVA STEČAJNOG POSTUPKA (članak 155. Stečajnog zakona)

##### 1. Nagrada stečajnog upravitelja

(članak 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima)

**Ukupna bruto nagrada: 65.066,00 kuna**

##### 2. Izdaci (troškovi) stečajnog upravitelja

a) izrada pečata.....	120,00 kuna
b) otvaranje računa (obavijest o razvrstavanju).....	55,00 kuna
c) <b>putni troškovi:</b> (Boraja – Split – Boraja 50 x 2km = 100km x 2kn)	
- Ispitno i Izvještajno ročište (07.12.2017.).....	200,00 kuna
- ročište (22.05.2018.).....	200,00 kuna
- Skupština vjerovnika (07.06.2018.).....	200,00 kuna
- preuzimanje u posjed nekretnina u Zagrebu.....	1.850,00 kuna
- očekivana dva sudska ročišta.....	400,00 kuna
<u>Ukupno putni troškovi (neto).....</u>	<u>2.850,00 kuna</u>
<u><b>Ukupno bruto (porez, prirez i doprinosi).....</b></u>	<u><b>4.512,00 kuna</b></u>
<u><b>UKUPNO (a + b + c).....</b></u>	<u><b>4.687,00 kuna</b></u>

##### 3. Ukupno za stečajnog upravitelja (1 + 2).....**69.753,00 kuna**

##### Prilog 4:

- pečat (2. a) račun broj: 267/01/02, Grafex promet d.o.o. Šibenik
- otvaranje računa (2. b) univerzalni nalog za plaćanje
- put u Zagreb: ENC elektronski ispis HAC-a – (Ispis prolaza za dan 4.12.2017. godine) i putni nalog za isti dan

##### Zaključno

Konačni iznos nagrade i naknade troškova stečajnog upravitelja bit će u visini koju rješenjem utvrdi stečajni sudac.

Dakle, prethodni obračun smatra se prijedlogom stečajnog upravitelja.

U Šibeniku, 22. ožujka 2019. godine

Prilog: kao u tekstu.(4 zbirna priloga)

Stečajni upravitelj  
Ivan Rudeš odvjetnik

**POLJUD VILE d.o.o.**  
- u stečaju -  
Sinj, Z.Frankopanska 64  
OIB: 88953373589