

BRAMONT doo, Donji Muć
U STEČAJU
4.St-30/2015
Stečajna upraviteljica
Natalija Mladineo, dipl.oec.

Split, 09.02.2023.

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
n/p Stečajne sutkinje
gđe Katarine Mikulić

**PRIJEDLOG RAZDIOBE KUPOVNINE OSTVARENE PRODAJOM NEKRETNINE
U VLASNIŠTVU STEČAJNOG DUŽNIKA, NA KOJOJ POSTOJI UPISANO
ZALOŽNO PRAVO U JAVNOJ KNJIZI, UPISANOJ U ZU 1007 K.O.DONJI MUĆ**

Stečajni postupak nad dužnikom Bramont doo otvoren je rješenjem naslovnog suda dana 25.travnja 2016.god. Prvo ispitno i izvještajno ročište održano je dana 28.lipnja 2016.god, a posebno ispitno ročište održano je dana 12.05.2017.god.

Na Skupštini vjerovnika održanoj 20.03.2018.god punomoćnici razlučnih vjerovnika suglasili su se sa procjenom vrijednosti nekretnine izrađenoj od strane sudskog vještaka Darka Malenice.

Naslovni sud je rješenjem od 29.03.2019.god odredio prodaju nekretnine u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama.

Zaključkom o prodaji od dana 27.05.2019.god sud je odredio prodaju nekretnine provođenjem elektroničke javne dražbe pred FINA-om, pri čemu utvrđena vrijednost nekretnine iznosi 17.112.380,97 kn te se na prvoj dražbi ne može prodati ispod vrijednosti od 12.834.285,72 kn.

Sukladno navedenom FINA je dana 10.06.2019.god objavila poziv na sudjelovanje u prvoj elektroničkoj javnoj dražbi.

Na prve tri elektroničke javne dražbe nije iskazan interes za kupnju predmetne nekretnine.

Na četvrtoj elektroničkoj dražbi koja se održavala u razdoblju od 20.05. do 12.08.2020.god više je dražbovatelja pristupilo dražbi i dalo valjane ponude.

Nakon što je sud rješenjem o dosudi nekretninu dodijelio dražbovatelju koji je istaknuo najvišu valjanu ponudu, ponuditelj nije uplatio kupovninu, pa je sud rješenjem o dosudi, nekretninu dosudio ponuditelju koji je slijedeći u redoslijedu istaknuo najvišu valjanu ponudu. Ukupno su četiri dražbovatelja odustala od polaganja kupovnine.

Dana 10.01.2023.god naslovni sud je rješenjem o dosudi, nekretninu dosudio kupcu Selector doo i pozvao ga na uplatu kupovnine u iznosu od 339.770,52 eur/ 2.560.001,00 kn u roku od trideset dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi.

Dana 08.02.2023.god naslovni sud je zaključkom nekretninu predao u posjed i vlasništvo kupcu Selector doo.

Na predmetnoj nekretnini upisanoj u ZU1007 k.o.Donji Muć u naravi industrijsko postrojenje sa proizvodnim halama, zgradama i skladištima, upisana su kronološkim slijedom založna prava u korist HVB Splitska banka dd na iznos od 1.350.000,00 eur uvećano za kamate i nuzgredice, u korist HVB Splitska banka dd na iznos od 338.000,00 eur uz kamate i nuzgredice, u korist Societe generale-Splitska banka dd na iznos od 600.000,00 eur uz ostale uvjete iz ugovora, u korist Societe generale-Splitska banka dd na iznos od 2.000.000,00 eur uz pripadajuće kamate i nuzgredice, u korist RH, MF, Porezna uprava na iznos od 1.652.378,74 kn uz nuzgredice, u korist Societe generale-Splitska banka dd na iznos od 4.200.000,00 kn uvećano za naknade, troškove i kamate i u korist Hrvatske banke za obnovu i razvitak na iznos od 2.800.000,00 kn uvećano za naknade, troškove i kamate.

Sukladno navedenom kao i odredbama Čl.248.i 254.SZ-a stekli su se uvjeti za namirenje razlučnog vjerovnika uz prethodnu raspodjelu troškova nastalih 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.

Polazeći od navedenih utvrđenja, prijedlog razdiobe kupovnine izvršen je sa stanjem troškova (izravnih i neizravnih) na dan 31.01.2023.god.

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

Posebno se napominje da još uvijek nije unovčena imovina stečajnog dužnika i to strojevi za proizvodnju stakla. U tijeku je sudsko postupanje po rezultatima četvrte elektroničke javne dražbe pri čemu je četvero dražbovatelja odustalo od plaćanja kupovnine. Naslovni sud je dana 10.01.2023.donio rješenje o dosudi kojim je strojeve dosudio petom po redu dražbovatelju za iznos od 347.733,89 eur /2.620.001,00 kn. Na prethodnoj trećoj elektroničkoj javnoj dražbi navedena imovina bila je oglašena na iznos od 1.771.420,00 kn.

U nemogućnosti egzaktnog određivanja vrijednosti strojeva za proizvodnju stakla, stečajna upraviteljica procjenjuje da bi očekivana realizirana kupovna za strojeve iznosila 78.306,46 eur/590.000,00 kn.

Polazeći od takvih pretpostavki u Tabeli I u nastavku prikazana je ostvarena kupovna za unovčene nekretnine sa razmjernim učešćem u ukupnoj stečajnoj masi.

TABELA I Vrijednost unovčene imovine stečajnog dužnika

R.br.	Imovina stečajnog dužnika	Oznaka	Vrijednost stečajne mase Eur/Kn	% učešća
1.	Donji Muć proizvodni pogon	ZU 1007 k.o. Donji Muć	339.770,52 2.560.000,00	46,34
2.	Strojevi za proizvodnju stakla	/	78.306,46 590.000,00	10,68
3.	Novčana sredstva na računu dužnika na dan 01.02.2023.god		315.076,06 2.373.940,57	42,98
	UKUPNO		733.153,04 5.523.940,57	100,00

Kupovna ostvarena prodajom nekretnine u naravi industrijskog postrojenja sa proizvodnim halama, zgradama i skladištima upisanim u ZU1007 k.o. Donji Muć, na kojoj imovini razlučni vjerovnik HVB Splitska banka dd ima upisano založno pravo, u ukupnoj stečajnoj masi razmjerno sudjeluje sa 46,34%.

U Tabeli II u nastavku prikazani su troškovi koji izravno terete predmetnu nekretninu i u punom se iznosu namiruju iz kupovnine. Troškovi su evidentirani a razdoblje od otvaranja stečajnog postupka do 31.01.2023.god.

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

Red. br.	VRSTA TROŠKA	IZNOS U Eur/kn
1.	Trošak javne dražbe	172,54 1.300,00
2.	Izrada procjembenog elaborata	1.128,14 8.500,00
3.	Trošak osiguranja imovine	2.733,10 20.592,54
4.	Komunalna naknada Općina Muć	18.225,01 137.316,35
	UKUPNO	22.258,79 167.708,89

Ukupan trošak elektroničke javne dražbe iznosio je 5.200,00 kn; za potrebe oglašavanja predmetne nekretnine razlučnom vjerovniku raspoređen je iznos od 1.300,00 kn.

Ukupan trošak izrade procjembenog elaborata za tri nekretnine (poslovna zgrada u Mravincima, zgrada samoposluge u Donjem Muću predmetne nekretnine) iznosio je

ukupno 24.500,00 kn. Za predmetnu nekretninu, razlučnom vjerovniku raspoređen je iznos od 8.500,00 kn.

Ukupan trošak osiguranja poslovne zgrade u Mravincima i predmetne nekretnine iznosio je 25.637,61 kn, a na predmetnu nekretninu otpada iznos od 20.592,54 kn. Obveza komunalne naknade za promatrano razdoblje iznosila je 457.721,16 kn. Od toga je zakupoprimcu Oblikovanje prostora doo koji je koristio dio prostora proizvodnog pogona, zgrade i skladišta prefakturiran iznos od 320.404,81 kn. Obveza razlučnog vjerovnika po komunalnoj naknadi iznosi 137.316,35 kn. Ukupna izravni trošak koji se raspoređuje razlučnom vjerovniku iznosi 167.708,89 kn ili 22.258,79 eur.

TABELA III Neizravni troškovi koji se iz ostvarene kupovnine namiruju razmjerno

Red. br.	VRSTA TROŠKA	OSTVARENI TROŠKOVI Eur/kn	Razmjerno učešće 46,34% Eur/kn
1.	Knjigovodstveni troškovi	8.466,24 63.788,90	3.923,26 29.559,77
2.	Trošak platnog prometa	533,24 4.017,71	247,10 1.861,81
3.	Materijalni troškovi (kanc.mater.,pristojbe, ovjere,tr.mobit.,poštarine)	3.961,33 29.846,67	1.835,69 13.831,04
4.	Trošak nagrade stečajnoj upraviteljici	37.527,62 282.751,87	17.390,30 131.027,22
	UKUPNO	50.488,44 380.405,15	23.396,34 176.279,74

Ostvareni troškovi prikazani u Tabeli II predstavljaju razliku između ukupno ostvarenih troškova od dana otvaranja stečajnog postupka do 31.01.2023.god i troškova koji su već u prethodnim diobama kupovnine raspoređeni razlučnim vjerovnicima kada su unovčene nekretnine-poslovna zgrada u Mravincima i zgrada samoposluge u Donjem Muću. Tako utvrđeni troškovi raspoređeni su po učešću kupovnine ostvarene u odnosu na vrijednost strojeva za proizvodnju stakla i novčanih sredstava na računu stečajnog dužnika na dan 31.01.2023.god. Razmjerno učešće ostvarene kupovnine u prodaji proizvodnog pogona u Donjem Muću u odnosu na preostalu stečajnu masu iznosi 46,34 %.

Tako raspoređeni neizravni troškovi iznose ukupno 176.279,74 kn ili 23.396,34 eur.

Slijedom navedenog iz ukupno ostvarene kupovnine u iznosu od 339.770,52 eur/ 2.560.000,00 kn za nekretninu upisanu u ZU 1007 k.o.Donji Muć, koja u naravi predstavlja industrijsko postrojenje sa proizvodnim halama, zgradama i skladištima, na ime neizravnih i izravnih troškova unovčenja valja izdvojiti iznos od 45.665,13 eur/343.988,63 kn.