

MUCIĆ & Co d.o.o. u stečaju

OIB: 90091420648

Ulica 4. gardijske brigade 5, Dugopolje,

zastupano po stečajnom upravitelju:

Josip Dujmović, Lanište 17

Zagreb

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Stečajni predmet:

Poslovni broj: St-648/2022

Stečajna sutkinja: Katarina Mikulić

PREDMET: Prijedlog razdiobe kupovnine ostvarene prodajom nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, na kojoj postoje upisana založna prava

UVOD

Rješenjem naslovnog suda broj 4.St-648/2022-20 od 27. siječnja 2023. otvoren stečajni postupak na stečajnim dužnikom MUCIĆ & Co d.o.o., OIB: 90091420648, Ulica 4. gardijske brigade 5, Dugopolje te je za stečajnog upravitelja imenovan Josip Dujmović.

Radi procjene vrijednosti predmetnih nekretnina izrađeni su procjembeni elaborati po ovlaštenom stalnom sudskom vještku za graditeljstvo i procjenu nekretnina i to Željku Šimanoviću, koji elaborati su objavljeni na e-oglasnoj ploči.

Rješenjem ovog suda 4.St-648/2022-137 od 1. prosinca 2023. određena je prodaja imovine u ovom stečajnom postupku.

Zaključkom Naslovnog suda od 16. siječnja 2024. utvrđena je vrijednost nekretnina koje su predmet ove razdiobe u ukupnom iznosu od 1.488.000,00 EUR.

Prema izvješću Financijske agencije (stranica spisa 1735-1742) dražba je počela 22. siječnja 2024. u 15:00:00 sati i uplaćena je jamčevina, te je na dražbi zaključenoj 18. travnja 2024. u 10:59:59 sati najviši iznos valjane ponude u iznosu od 1.116.000,00 eura ponudio je NLP Great time d.o.o., Ulica kneza Branimira 71D, Zagreb, OIB: 97855243098..

Nastavno na navedeno Trgovački sud u Splitu je rješenjem posl. br. St-648/2022-189 od 24. travnja 2024. nekretnine koje su predmet prodaje dosudio ponuditelju-razlučnom vjerovniku NLP Great time d.o.o., Ulica kneza Branimira 71D, Zagreb, OIB: 97855243098. Također citiranim rješenje ponuditelj-razlučni vjerovnik je oslobođen plaćanja kupovnine, uz obvezu namirenja troškova unovčenja nekretnina.

PREDMET PRODAJE

Nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel u Solinu, k.o. 329525, Dugopolje, Broj ZK uložka: 2250, čkbr. 5861/299 HOTEL, DVORIŠTE površine 3446 m², DVORIŠTE površine 1216 m², HOTEL površine 2230 m², UKUPNO površine 3446 m², povezano s vlasništvom posebnog dijela, i to:

- Suvlasnički dio: 554/9196 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) - dijela nekretnina u A I (jedan), povezanih sa vlasništvom Poslovnog prostora, označen kao PPI1 (u grafičkom dijelu elaborata etažiranja označen cyan bojom), koji se nalazi u dijelu podruma i prizemlja poslovne građevine i koji se sastoji od dijela poslovnog prostora PPI 1 u podrumu neto korisne površine 359.00 m², dijela poslovnog prostora na prizemlju, oznake PP1,neto, korisne površine 158.00 m², stepenica, neto korisne površine 14.00 m², wc-a, neto korisne površine 10.60 m² i wc-a neto korisne površine 12.30 m², odnosno, sveukupne neto korisne površine 553.90 m²;

- Suvlasnički dio: 298/9196 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) - dijela nekretnina u A I (jedan), povezanih sa vlasništvom Poslovnog prostora označen kao PPI 2 (u grafičkom dijelu elaborata etažiranja označen oker bojom), koji se nalazi u dijelu prizemlja poslovne građevine i koji se sastoji od jedinstvenog poslovnog prostora PPI 2 neto korisne površine 298.00 m², odnosno sveukupne neto korisne površine 298.00 m²;

- Suvlasnički dio: 317/9196 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) - dijela nekretnina u A I (jedan), povezanih sa vlasništvom Poslovnog prostora, označen kao PPI 3 (u grafičkom dijelu elaborata etažiranja označen svjetlo zelenom bojom), koji se nalazi u dijelu prizemlja poslovne građevine i koji se sastoji od jedinstvenog poslovnog prostora PPI 3 neto korisne površine 317.00 m², odnosno sveukupne površine 317.00 m²;

- Suvlasnički dio: 384/9196 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) - dijela nekretnina u A I (jedan), povezanih sa vlasništvom Poslovnog prostora označen kao PPI 4 (u grafičkom dijelu elaborata etažiranja označen tamno smeđom bojom), koji se nalazi u dijelu prvog kata poslovne građevine i koji se sastoji od jedinstvenog poslovnog prostora PPI 4 neto korisne površine 364.80 m², odnosno sveukupne neto korisne površine 364.80 m² i pripadajuće terase, neto korisne površine 19.30 m², odnosno sveukupne neto korisne površine 384.10 m²;

- Suvlasnički dio: 555/9196 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) - dijela nekretnina u A I (jedan), povezanih sa vlasništvom Poslovnog prostora PPI 5 (u grafičkom dijelu elaborata etažiranja označen tamno zelenom bojom), koji se nalazi u dijelu prvog kata poslovne građevine i koji se sastoji od jedinstvenog poslovnog prostora PPI 5 neto korisne površine 533.75 m² i pripadajuće terase, neto korisne površine 21.00 m², odnosno sveukupne neto korisne površine 554.75 m²;

- Suvlasnički dio: 549/9196 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) - dijela nekretnina u A I (jedan), povezanih sa vlasništvom Poslovnim prostorom 1, označen kao PP1 (u grafičkom dijelu elaborata etažiranja označen petrolej bojom), koji se nalazi u dijelu drugog kata poslovne

građevine i koji se sastoji od slijedećih prostora: sedam kancelarija, prostor servera, kopiraona, hodnik 3, predprostor 5, dva sanitarna čvora i ureda, ukupne neto korisne površine 549.05 m²;

- Suvlasnički dio: 696/9196 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) - dijela nekretnina u A I (jedan), povezanih sa vlasništvom Poslovnog prostora 2 označenog kao PP2 (u grafičkom dijelu elaborate etažiranja označen sivom bojom), koji se nalazi u dijelu trećeg kata poslovne građevine i koji se sastoji od slijedećih prostora : sale za prijem, logistika 2, projektni ured 3, investicije 3, investicije 4, sala za sastanke, ured direktora 8, ured pomoćnika direktora 7, ured tajnice 9, dva ureda, hodnik 3, predprostor 5, predprostor 2 i dva sanitarna čvora ukupne neto korisne površine 659.90 m² , s pripadajućom terasom, neto korisne površine 36.55 m² , odnosno sveukupne neto korisne površine 696.45 m².

Na opisanim nekretninama upisano je razlučno pravo u korist NLP Great time d.o.o., Ulica kneza Branimira 71D, Zagreb, OIB: 97855243098, Hrvatska banka za obnovu i razvitak, Strossmayerov trg 9, Zagreb, OIB: 26702280390, EUROHERC OSIGURANJE d.d., OIB: 22694857747, Zagreb, Ulica Grada Vukovara 282 i Republike Hrvatske, Ministarstva financija, Porezna uprava, Područni ured Split.

TROŠKOVI

Sukladno navedenom te temeljem odredbi članaka 248. i 254. Stečajnog zakona (Narodne novine broj: 71/2015, 104/2017, 36/22 – dalje u tekstu: SZ) stekli su se uvjeti za namirenje razlučnog vjerovnika uz prethodnu raspodjelu troškova nastalih unovčenjem nekretnine.

Odredbama SZ-a određeno 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, 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 26. travnja 2024.

Kako bi se utvrdio iznos neizravnih troškova bilo je potrebno utvrditi razmjerno učešće svake unovčene imovine koja čini ukupnu stečajnu masu.

Posebno se napominje da još uvijek nije unovčena imovina stečajnog dužnika i to:

Nekretnina - zemljište	k.č.br. 1897/1, 1897/2, zk.ul. 1897, k.o. Pisarovina II
Nekretnina – stambena zgrada	zk.ul. 2063, k.o. Dugopolje

Nekretnina – poslovni prostor i garažno parkirno mjesto	k.č.br. 1203, zk.ul. 5282, k.o. Centar, Zagreb
Nekretnina - zemljište	k.č.br. 1914/141, zk.ul. 2287, k.o. Dugopolje
Nekretnina - zemljište	k.č.br. 1914/153, zk.ul. 2287, k.o. Dugopolje
Nekretnina - zemljište	k.č.br. 5861/457, zk.ul. 2036, k.o. Dugopolje
Pokretnine	Cjelina 1
Poslovni udjeli	Udjeli u ukupno 7 društava

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	% učešća
1.	Nekretnina – poslovna zgrada	zk.ul. 2250, k.o. Dugopolje	prodano na dražbi za 1.116.000,00 EUR	13,90
2.	Nekretnina – proizvodna hala	k.č.br. 596/2, zk.ul. 2947, k.o. Helena	prodano na dražbi za 2.739.700,00 EUR	34,13
3.	Nekretnina - stan	k.č.br. 1400/9, zk.ul. 2601, k.o. Krk	prodano na dražbi za 319.360,15 EUR	3,98
4.	Nekretnina - zemljište	k.č.br. 1897/1, 1897/2, zk.ul. 1897, k.o. Pisarovina II	Procjenjeno na 193.500,00 EUR, trenutno na dražbi	2,41
5.	Nekretnina – stambena zgrada	zk.ul. 2063, k.o. Dugopolje	vrijednost 2.200.000,00 EUR*	27,41
6.	Nekretnina – poslovni prostor i garažno parkirno mjesto	k.č.br. 1203, zk.ul. 5282, k.o. Centar, Zagreb	vrijednost 100.000 EUR*	1,25
7.	Nekretnina - zemljište	k.č.br. 1914/141, zk.ul. 2287, k.o. Dugopolje	vrijednost 600.000,00 EUR*	7,48
8.	Nekretnina - zemljište	k.č.br. 1914/153, zk.ul. 2287, k.o. Dugopolje	vrijednost 500.000,00 EUR*	6,23
9.	Nekretnina - zemljište	k.č.br. 5861/457, zk.ul. 2036, k.o. Dugopolje	vrijednost 3.000 EUR*	0,04

10.	Pokretnine	Cjelina 1	Procjena na 23.062,50 EUR, trenutno na oglasu	0,29
11.	Pokretnine	Cjelina 2	Prodano za 8.719,30 EUR	0,11
12.	Pokretnine	Cjelina 3	Prodano za 85.819,52 EUR	1,06
13.	Poslovni udjeli	Udjeli u ukupno 7 društava	Procjena ukupno na 137.000,00 EUR	1,71
	UKUPNO		8.026.161,47	100

** Zbog trenutnog nepostojanja procijene vrijednosti sve imovine stečajnog dužnika, stečajni upravitelj je bio primoran uzeti okvirnu vrijednost koja je navedena u tabeli iznad, a sve u konzultaciji sa ovlaštenim sudskim vještacima.*

U Tabeli II. u nastavku prikazani su troškovi koji izravno terete predmetnu nekretninu i u punom se iznosu namiruju iz kupovnine. Troškovi su evidentirani za razdoblje od otvaranja stečajnog postupka do 26. travnja 2024 godine.

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

Red. br.	VRSTA TROŠKA	IZNOS U EUR
1.	Trošak provođenja javne dražbe (FINA)	92,90
2.	Izrada procjembenog elaborata	2.790,00
3.	Troškovi osiguranja	1.411,86
4.	Putni nalog - relacija Zagreb-Dugopolje-Zagreb (u ukupnom bruto iznosu)	599,51
	UKUPNO	4.894,27

Ukupni izravni trošak koji tereti predmet prodaje, a time i razlučnog vjerovnika iznosi 4.894,27 EUR.

U Tabeli III. u nastavku prikazani su troškovi koji nisu u izravnoj vezi sa unovčenjem stvari ali su nastali radi cjelokupne stečajne mase i koji se namiruju razmjerno vrijednosti stvari na kojoj postoji razlučno pravo u odnosu na ostalu stečajnu masu. Troškovi su evidentirani za razdoblje od otvaranja stečajnog postupka do 26. travnja 2024.

TABELA III: Neizravni troškovi koji se iz ostvarene kupovnine namiruju razmjerno

Red. br.	VRSTA TROŠKA	OSTVARENI TROŠKOVI EUR	Razmjerno učešće 13,90 % EUR
1.	Knjigovodstveni troškovi	7.273,00	1.010,95
2.	Trošak platnog prometa	162,52	22,59
3.	Obveze prema bivšim zaposlenicima stečajnog dužnika	2.745,04	381,56
4.	Obveze prema državi – javna davanja	970,35	134,88
5.	Procijena, transport i prodaja pokretnina	12.658,67	1.759,56
6.	Pristojba P-2281/2018	663,61	92,24
7.	Ukupni trošak nagrade stečajnog upravitelja*	89.886,52	12.494,23
8.	Stvarni troškovi stečajnog upravitelja**	2.142,37	297,79
9.	Sudska pristojba***	265,45	36,90
	UKUPNO	116.767,53	16.230,69

* nagrada za rad stečajnog upravitelja sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (Narodne novine broj 105/2015) članak 6. i 7. u odnosu na ukupno ostvarenu stečajnu masu stečajnom upravitelju pripada nagrada u bruto iznosu od 630.000,00 HRK /83.615,37 EUR, a što čini trošak isplate u iznosu od 677.250,00 HRK / 89.886,52 EUR.

** Stvarni troškovi na koje stečajni upravitelj ima pravo sukladno citiranoj Uredbi.

*** sudska pristojba određena sukladno tar. br. 25. Uredbe o tarifi sudskih pristojbi, a koja se naplaćuje nakon donošenja rješenja o završnoj diobi.

Razmjerno učešće ostvarene kupovnine u prodaji predmetne nekretnine u odnosu na preostalu stečajnu masu iznosi 13,90 % pa bi tako raspoređeni neizravni troškovi iznosili ukupno 16.230,69 EUR.

Sukladno navedenom iz ostvarene kupovnine u iznosu od 1.116.000,00 EUR u prodaji nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, na kojoj imovini postoje upisana ranije navedena založna prava, valja na ime izravnih i neizravnih troškova unovčenja izdvojiti ukupan iznos od 26.019,23 EUR.

PRIJEDLOG

Obzirom je razlučni vjerovnik NLP Great time d.o.o. uplatio u postupku dražbovanja jamčevinu u iznosu od 148.800,00 eur te je rješenjem naslovnog suda o dosudi nekretnine sukladno čl. 107. st. 1. Ovršnog zakona oslobođen plaćanja kupovnine, to se naslovu predlaže naložiti FINA-i uplaćenu jamčevinu od 148.800,00 eur umanjiti za iznos troškova unovčenja od 26.019,23 eur i taj iznos uputiti na žiroračun stečajnog dužnika IBAN HR8224020061101145365, a preostali iznos vratiti na račun razlučnog vjerovnika IBAN HR5024070001100471234.

U Zagrebu, 10.05.2024.

Stečajni upravitelj:

Prilog: - promet po računu od otvaranja do 26.04.2024.