

**ADUT NEKRETNINE doo, Split**  
**U STEČAJU**  
**1.St-82/15**  
**Stečajna upraviteljica**  
**Natalija Mladineo, dipl.oec.**  
**Viška 24, Split**

Split, 16.06.2021.

**OPĆINSKI SUD U SPLITU**  
**n/p Sutkinje**  
**gđe Irene Klisović**

**Na predmet pod posl.br.OVR-3289/14**

*U rubriciranom ovršnom predmetu naslovni sud je dana 14.lipnja 2021.god donio rješenje kojim je ponuđaču Tomislavu Albiniju OIB:03416530140, Sinjska 3, Split, kao najboljem ponuđaču dosudio nekretnine:*

*-Poslovni prostor br.18A, površine 232,70 m<sup>2</sup>, označen kao 168.etaža, č.zem.1392/30, ZU17301 K.O. Split,*

*-Poslovni prostor br.18B, površine 53,70 m<sup>2</sup>, označen kao 169.etaža, č.zem.1392/30, ZU17301 K.O. Split i*

*- Poslovni prostor br.18C, površine 57,47 m<sup>2</sup>, označen kao 170.etaža, č.zem.1392/30, ZU17301 K.O. Split*

*Ponuditelj Tomislav Albini (ujedno i založni vjerovnik), ponudio je za predmetne nekretnine iznos od 880.131,00 kn uz zahtjev da bude oslobođen plaćanja kupovnine. Isti je od naslovnog suda pozvan da u roku od osam dana dostavi ovjerovljeni obračun tražbine.*

*Ovim podneskom stečajna upraviteljica ovršenika Adut nekretnine doo u stečaju predlaže naslovnom sudu ostvarenu kupovninu umanjenu za troškove ovog ovršnog postupka (sukladno odredbama Čl.104., 105., 106. i 107.OZ-a) proslijediti na depozitni račun Trgovačkog suda u Splitu sa pozivom na posl.br.predmeta 1.St-82/2015, a sve u skladu sa čl.164.a st.1.SZ-a.*

*Uvodno se ističe da je rubricirani stečajni postupak nad dužnikom Adut nekretnine doo otvoren dana 23.05.2017.god rješenjem Trgovačkog suda u Splitu pod posl.br.St-82/2015.*

*Nakon otvaranja postupka, stečajna upraviteljica preuzela je nekretnine stečajnog dužnika, između ostalog i nekretnine koje su predmet ovog ovršnog postupka i onjima skrbila tijekom postupka stečaja.*

*S tim u vezi stečajni dužnik plaćao je obveze koje su mjesečno teretile navedene poslovne prostore, a to su komunalne naknade, paušalni trošak električne energije i vode.*

*Osim toga predmetne nekretnine procijenjene su od strane sudskog vještaka Jure Malenice, a koji račun izrade procjembenog elaborata je podmirio stečajni dužnik. Plaćen je i odvjetnički trošak zastupanja u postupku ovrhe u predmetu Ovr-6654/14 ovrhovoditelja Struktor na navedenim nekretninama.*

*Predmetne nekretnine su dijelom razdoblja stečaja bile u zakupu društava Centar Brač doo i VIZA MG doo. Zakupodavac-stečajni dužnik je mjesečne troškove električne energije, vode i komunalnih naknada prefakturirao zakupoprincipima čime je*

omogućeno da založni vjerovnik u konačnici snosi manje fiksne troškove koji terete nekretninu.

Nadzor nad nekretninama, kontrolu plaćanja zakupnine, troškova, koordinaciju poslova i pripremu dokumentacije za potrebe vještačenja i vođenja ovršnog postupka obavljala je stečajna upraviteljica sukladno odredbama SZ-a.

Nadalje stečajna upraviteljica ispitala je i utvrdila tražbinu stečajnog i razlučnog vjerovnika Adria Handelskonzepte doo za usluge, Zagreb (pravnog prednika stjecatelja zalogu cesijom Tomislava Albinia).

Obzirom su se sve navedene radnje obavljale u stečajnom postupku te uz napomenu da je Stečajni zakon *lex specialis* u nastavku se navode temeljne odrednice i stavovi Visokog Trgovackog suda RH koji tretiraju raspodjelu troškova pri određivanju kupovnine razlučnom vjerovniku.

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.

Napominje se da je u zemljišnim knjigama u zemljišnoknjižnom ulošku ZU17301 K.O. Split, za etaže E-168., 169. i 170. predmetnih nekretnina pod Z-6794/04 upisano založno pravo u korist Hypo Alpe Adria Bank AG, Klagenfurt radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 7.620.000,00 CHF uz zabilježbu oršivosti tražbine.

Pod Z-3116/2017 uknjižen je ustup založnog prava cesijom u korist Adria Handelskonzepte doo za usluge, Zagreb.

Pod Z-46584/2018 uknjižen je ustup založnog prava cesijom u korist Pogača doo, Podstrana.

Pod Z-11092/2020 uknjižen je ustup založnog prava i prijenos dijela tražbine u korist Tomislava Albinia, Split.

Na prvom ispitnom ročištu održanom dana 08.09.2017.god ispitana je tražbina stečajnog vjerovnika Adria Handelskonzepte doo za usluge, Zagreb prijavljena u iznosu od 17.091.211,23 kn, a sa naslova ugovora o kreditnom poslovanju s inozemstvom br.HR/810. Istovremeno Adria Handelskonzepte doo za usluge, Zagreb obavijestio je o postojanju svog razlučnog prava temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem prava zalogu između ostalog i na imovini stečajnog dužnika u predmetnom postupku ovrhe.

Sud je u ovom stečajnom postupku dana 28.09.2017.god donio rješenje kojim je tražbina stečajnog vjerovnika Adria Handelskonzepte doo za usluge, Zagreb utvrđena kao tražbina drugog višeg isplatnog reda u iznosu od 17.091.211,23 kn.

Slijedom činjeničnih upisa prijenosa založnih prava u zemljišnim knjigama u ZU17301 K.O. Split, za etaže E-168., 169. i 170. razvidno je da je Tomislav Albini i stečajni i založni vjerovnik u ovom stečajnom postupku.

Obzirom je stečajni postupak generalna ovrha u kojoj svi dužnikovi vjerovnici sudjeluju istovremeno, razlučni vjerovnik treba participirati u namirenju troškova stečajnog postupka ukoliko se iz vjerodostojne poslovne dokumentacije dokazuje da su ti troškovi ostvareni i plaćeni.

Sukladno navedenom u nastavku se daje tabelarni prikaz nastalih troškova koji izravno terete nekretninu

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

Red. br.	VRSTA TROŠKA	IZNOS U kn
1.	Komunalna i vodna naknada za poslovne prostore E-168,169 i 170 u Vili Velebita	27.997,16
2.	Paušalni troškovi vode i električne energije	1.317,39
3.	Izrada procjemenog elaborata	7.633,00
4.	Trošak odvjetničkog zastupanja	6.250,00
	<b>UKUPNO</b>	<b>43.197,55</b>

Svi troškovi navedeni u Tabeli evidentirani su i knjiženi u poslovnim knjigama stečajnog dužnika, a o čemu se u prilogu ovog podneska naslovnom sudu dostavljaju vjerodostojni dokazi.

U tu svrhu prilaže se rješenje za obvezu plaćanja komunalne i vodne naknade Grad Split (za onaj dio koji nije prefakturiran zakupoprincipima), računi električne energije i vode (koji nisu prefakturirani zakupoprincipima), račun sudskog vještaka Jure Malenice uz napomenu da je od ukupnog računa u Tabelu unesen dio koji se odnosi na predmetne nekretnine i račun odvjetnika Batarela pri čemu je također unesen samo onaj dio koji se odnosi na odvjetničke usluge za predmetne nekretnine.

Kako bi se rasporedili neizravni troškovi koji također terete ostvarenu kupovninu, bilo je potrebno u ukupnoj stečajnoj masi odrediti alikvotni udio kupovnine ostvarene u prodaji predmetni nekretnina.

**TABELA II Stanje stecajne mase na dan 14.06.2021. god**

Red. br.	NEKRETNINA	ZK oznaka	VRIJEDNOST IMOVINE U kn	UCEŠĆE U %
1.	Kroz Smrdećac 45, Split Poslovni prostori	ZU 17301 podulošci: 168,1691 70 K.O. Split	880.131,00	39,00
4.	Kroz Smrdećac 45, Split zemljište	ZU 8983 č.z.1392/22 1392/31 K.O.Split	425.001,00	19,00
5.	Novčana sredstva (uplata J. B. Hukelj, sredstva	/	944.093,57	42,00

	zakupnine)			
	<b>UKUPNO</b>		<b>2.249.225,57</b>	<b>100,00</b>

*Alikvotni udio predmetnih nekretnina u ukupnoj stečajnoj masi iznosi 39% te će se u tom omjeru rasporediti neizravni troškovi.*

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

Red. br.	VRSTA TROŠKA	IZNOS U kn
1.	Knjigovodstveni troškovi	7.479,54
2.	Trošak platnog prometa	1.399,15
3.	Materijalni troškovi	1.704,39
4.	Trošak nagrade stečajnoj upraviteljici	58.627,85
	<b>UKUPNO</b>	<b>69.210,93</b>

*Neizravni troškovi obračunati su temeljem alikvotnog udjela vrijednosti predmetnih nekretnina od 39% u ukupnoj stečajnoj masi iskazanoj u Tabeli II.*

*Troškovi su obračunati za razdoblje od 23.05.2017.god do 14.06.2021.god, a uz napomenu da su troškovi po vrstama iskazani u Tabeli IV od red.br.1.do 3. prethodno umanjeni za one iznose koji su teretili vrijednost kupovnine u prethodno ostvarenim prodajama nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika.*

*Nagrada stečajnoj upraviteljici obračunata je sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 105/2015).*

*Sukladno Čl.7.navedene Uredbe, a obzirom na vrijednost unovčene imovine u ovom stečajnom postupku, stečajnu upraviteljicu pripadao bi bruto iznos nagrade od 630.0,00 kn, a što sa ukupnim troškom isplate čini iznos od 677.250,00 kn.*

*Od ukupnog iznosa pripadajuće nagrade, oduzeti su obračunati i naplaćeni iznosi koji su teretili prethodne prodaje nekretnina.Na ostatak iznosa obračunat je alikvotni pripadajući dio od 39%, a što je iskazano pod red.br.4.u Tabeli IV.*

*Sukladno iznesenom, stečajna upraviteljica ustraje u prijedlogu da se sredstva kupovnine ostvarena u ovom ovršnom postupku, a nakon što se umanje za trošak ovog ovršnog postupka, upute na depozitni račun Trgovačkog suda u Splitu pozivom na posl.br.predmeta 1.St-82/2015.*

*Ovaj podnesak dostavlja se naslovnom sudu e-komunikacijom, a prilozi (vjerodostojna dokumentacija) zbog obujma dostavlja se putem pošte.*

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