

KERUM doo, Split
U STEČAJU
4.St-2/2013
Stečajna upraviteljica
Natalija Mladineo, dipl.oec.

Split, 26.05.2023.

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 U KORIST JOKER doo, Split**

Stečajna upraviteljica uputila je naslovnom sudu dana 31.08.2022.god prijedlog za prodaju nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika i to nekretnine označene kao k.č.4820/12 upisane u ZU9624 k.o.Zadar u naravi zemljište ispred zgrade na adresi Trg kneza Višeslava u Zadru površine 118 m².

Na navedenoj imovini upisano je založno pravo u korist Joker doo u iznosu od 24.086,10 eur.

U Procjembenom elaboratu izrađenom od strane ovlaštenog sudskog vještaka iz društva Validus doo iz Zadra, nekretnina je procijenjena na iznos od 24.951,89 eur. Naslovni sud je rješenjem od 06.rujna 2022.god odredio prodaju nekretnine u stečajnom postupku, a ročište za izjašnjavanje o vrijednosti imovine stečajnog dužnika održano je dana 16.siječnja 2023.god.

Na održanom ročištu prisutni vjerovnici suglasili su se sa procijenjenom vrijednosti nekretnine.

Sud je Zaključkom od dana 16.siječnja 2023.god odredio prodaju imovine kao cjeline putem elektroničke javne dražbe pred FINA-om.

Određeno je da se na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi imovina ne može prodati ispod vrijednosti od 18.713,91 eur.

Fina je na javnim stranicama objavila održavanje prve elektroničke javne dražbe sa početkom 31.01.2023.god koja traje zaključno do 26.04.2023.god.

Na e-oglasnoj ploči sudova dana 27.04.2023.god objavljeno je Izvješće o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi sa dnevnikom dražbovanja.

Iz navedenih podataka vidljivo je da je ponuditelj Marina Smoljan uplatila jamčevinu u iznosu od 2.495,19 eur te dala valjanu ponudu za kupnju nekretnine na iznos od 18.979,37 eur.

Sud je rješenjem od 27.travnja 2023.god pozvao ponuditelja Marinu Smoljan da u roku od 30 dana položi iznos kupovnine na račun FINA-e.

Dana 22.svibnja 2023.god sud je predao u posjed i vlasništvo nekretninu kupcu Marini Smoljan te odredio upis prava vlasništva na ime kupca.

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 nekretnina.

Sukladno odredbama čl.254.st.1.stečajna upraviteljica u zakonom zadanom roku u nastavku prilaže obračun troškova unovčenja i razmjernog namirenja iz vrijednosti stvari-nekretnina na kojima postoji razlučno pravo.

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 25..05.2023.god..

Kako bi se rasporedili neizravni troškovi bilo je potrebno utvrditi razmjerno učešće neunovčenih nekretnina koje čine ukupnu stečajnu masu.

Naime u ovom stečajnom postupku unovčen je najveći dio imovine stečajnog dužnika. Za preostali dio neunovčenih nekretnina korištene su procijenjene vrijednosti sa kojima se raspolagalo ili postignute cijene u pojedinim kupoprodajama koje su bile dostupne. Sukladno navedenom u nastavku se prilaže Tabela I sa prikazom nekretnina koje čine preostalu stečajnu masu.

TABELA I Preostala imovina stečajnog dužnika

R.br.	Imovina stečajnog dužnika	Oznaka	Vrijednost u eur	Učešće u %
1.	Zemljište Zadar	k.č.4820/12 ZU9624 k.o.Zadar	18.979,37	10,61
2.	Zemljište u Lori	ZU 15909 K.O.Split	66.361,40	37,10
3.	Poslovni objekt sa zemljištem Drniš	Č.zem.1345/2Z U1504 k.o.Drniš, Č.zem.1345/9 ZU1651 k.o.Drniš	23.228,40	12,98

4.	Spremišta u zgradi Trg kneza Višeslava 6c, Zadar	S12, S17, S18 i S19 ZU12604 k.o.Zadar	8.805,60	4,92
5.	Zemljište Supetar	ZU1135 i ZU2460 k.o.Supetar	61.516,56	34,39
	UKUPNO		178.891,33	100,00%

Obrazloženje:

U preostaloj stečajnoj masi unovčena imovina sudjeluje sa alikvotnim dijelom od 10,61% i prema tom učešću obračunat će se neizravni troškovi razlučnom vjerovniku Joker doo.

U Tabeli II u nastavku prikazani su troškovi koji izravno terete predmetnu nekretninu i u punom se iznosu namiruju iz kupovnine.

TABELA II Izravni troškovi za razdoblje od 02.11.2018.-25.05.2023.god koji se u punom iznosu namiruju iz ostvarene kupovnine

Red. br.	VRSTA TROŠKA	IZNOS U eur
1.	Trošak javne dražbe	123,87
2.	Trošak izrade Procjembenog elaborata	414,76
	UKUPNO	538,63

Izravni troškovi prikazani u Tabeli II u iznosu od 538,63 eur namiruju se u cijelosti iz ostvarene kupovnine.

TABELA II

Neizravni troškovi za razdoblje od 02.11.2018-25.05.2023.god koji se iz ostvarene kupovnine namiruju razmjerno

Red. br.	VRSTA TROŠKA	OSTVARENI TROŠKOVI u eur	Razmjerni udio zemljište u Zadru 10,61%
1.	Knjigovodstveni troškovi	7.735,66	820,75
2.	Trošak platnog prometa	641,56	68,07
3.	Materijalni troškovi (uredski materijal,poštarine)	589,30	62,52

4.	<i>Trošak mobitela</i>	98,68	10,47
5.	<i>Trošak nagrade stečajnoj upraviteljici</i>	20.781,76	2.204,95
	UKUPNO	29.846,96	3.166,76

Uvodno se ističe da su neizravni troškovi obračunati na dan 25.05.2023.god umanjeni za iznose koji su obračunati i naplaćeni u prethodnoj razdiobi kupovnine razlučnom vjerovniku B2Kapital doo (obračun izravnih i neizravnih troškova sa stanjem na dan 15.12.2020.god, , u Prijedlogu razdiobe kupovnine razlučnom vjerovniku Distentus doo i Tenant doo sa stanjem obračuna troškova na dan 05.06.2021.god i u Prijedlogu razdiobe kupovnine razlučnom vjerovniku Coast doo sa stanjem obračuna na dan 31.08.2022.god.

Od red.br. 1. do zaključno 4.prikazani su redovni troškovi ovog stečajnog postupka. Pod red.br.5.prikazan je ukupan trošak nagrade stečajnoj upraviteljici. Sukladno odredbama Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 105/2015) i to Čl.6.i 7. U odnosu na ukupno ostvarenu stečajnu masu, stečajnoj upraviteljici pripada nagrada u bruto iznosu od 630.000,00 kn, a što čini trošak isplate u iznosu od 677.250,00 kn.

Sukladno navedenom iz ostvarene kupovnine u iznosu od 18.979,37 eur u prodaji nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, na kojoj imovini Joker doo ima upisano založno pravo, valja na ime izravnih i neizravnih troškova unovčenja izdvojiti ukupan iznos od 3.709,39 eur.

Stečajna upraviteljica:
Natalija Mladineo, dipl.oec.