

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

Split, 12.05.2020.

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
n/p Stečajnog suca
gosp.Velimira Vukovića

**PRIJEDLOG RAZDIOBE KUPOVNINE OSTVARENE PRODAJOM NEKRETNINE
U VLASNIŠTVU STEČAJNOG DUŽNIKA NA KOJOJ POSTOJI UPISANO
ZALOŽNO PRAVO U JAVNOJ KNJIZI, NA ADRESI TESLINA 20 U SPLITU**

*Stečajni postupak otvoren je rješenjem naslovnog suda dana 23.svibnja 2017.god.
Prvo ispitno i izvještajno ročište održano je 08.09.2017.god, a posebno ispitno ročište
održano je 16.02.2018.god.*

*Vjerovnici su se na Skupštini suglasili da se izvrši procjena imovine stečajnog
dužnika, a u svrhu prodaje iste.*

*Sudski vještak za graditeljstvo Jure Malenica izvršio je tijekom siječnja i lipnja
2018.god procjenu vrijednosti nekretnina u vlasništvu dužnika u Splitu na adresi
Istarska 3, Teslina 20, Kroz Smrdečac 45 (poslovni prostori, parking mjesta i
strojarnica u Vili Velebita) te građevinskog zemljišta na istoj adresi. Izvršena je i
procjena nekretnina u Zagrebu na adresi Badalićeva 5A.*

*Dana 16.listopada 2018.god u ovom je postupku održana Skupština vjerovnika, a
radi donošenja odluke o prodaji nekretnina u vlasništvu dužnika. Vjerovnici su se
suglasili da se nekretnine prodaju u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu
pravila ovršnog postupka o ovrsi nad nekretninom.*

*Naslovni sud je dana 10.prosinca 2018.god donio je Zaključak o prodaji kojim je
određena prodaja elektroničkom javnom dražbom koju provodi FINA RC Split i to
nekretnina u vlasništvu dužnika na adresi Badalićeva 5A u Zagrebu.*

*Navedene nekretnine prodane su na prvoj e-dražbi dana 01.04.2019.god za iznos od
2.360.750,00 kn.*

*Nakon što je nad nekretninama u Teslinoj 20 u Splitu pravomoćno obustavljena
ovrha pred Općinskim sudom u Splitu Ovr-1813/13 (nova oznaka spisa Ovr-769/19),
pristupilo se prodaji nekretnina sukladno odredbama Čl.247.SZ-a i Čl.92.OZ-a.*

*Naslovni sud je dana 18.studenog 2019.god donio rješenje o prodaji nekretnina u
Teslinoj 20 u Splitu označenih kao: zemlj.oznake č.z.7192/3 zgrada upisana u ZU
3659 K.O. Split površine 106 m2 i zemlj.oznake č.z.7193/1 izgrađeno zemlj.upisano u
ZU 3659 K.O. Split površine 434 m2, suvlasnički dio 17/252, suvlasnički dio 235/252
sve K.O. Split. Na predmetnim nekretninama upisano je založno pravo u korist NLB
Interfinanz AG Zurich.*

*Dana 18.studenog 2019.god ovaj sud Zaključkom je odredio prodaju elektroničkom
javnom dražbom koju provodi FINA RC Split.*

FINA RC Split je dana 26.11.2019.god objavila početak prve elektroničke javne dražbe, sve sukladno rješenju i Zaključku ovog suda. U pozivu za sudjelovanje u prvoj elektroničkoj javnoj dražbi objavljeno je vrijeme nadmetanja u trajanju od 05.02.do 18.02.2020.god.

Objavljena je procijenjena vrijednost nekretnine u iznosu od 3.476.368,61 kn.

Minimalna cijena ispod koje se na prvoj dražbi nekretnina ne može prodati iznosila je 2.607.276,45 kn. Jamčevina je određena u iznosu od 260.727,64 kn.

Nakon završetka prve elektroničke javne dražbe, FINA RC Split je dana 25.02.2019.god izvijestila naslovni sud da je najviša valjana ponuda evidentirana od strane ponuditelja Ane Gluić (OIB:37036623047) iz Solina, P.Kružića 78 i to za iznos od 2.777.276,45 kn.

Sud je dana 26.02.2020.god donio rješenje o dosudi kojim je dosudio nekretnine kupcu.

Kupac je dana 27.02. 2020.god na račun FINA RC Split uplatio iznos od 2.516.548,81 kn, a što sa već prethodno uplaćenom jamčevinom od 260.727,64 kn, čini iznos ponude od 2.777.276,48 kn koju je u postupku prve elektroničke javne dražbe ponudila Ana Gluić.

Zaključkom je dana 10.03.2020.god sud odredio predaju nekretnine u posjed i vlasništvo kupcu.

Zapisnikom o primopredaji od dana 16.03.2020.god nekretnina je predana vlasniku te je utvrđen raskid ugovora o zakupu sa dosadašnjim zakupoprincipima.

Nakon što je u postupku elektroničke javne dražbe unovčena nekretnina u Teslinoj 20 u Splitu te nakon što je kupac Ana Gluić u cijelosti uplatila prodajnu cijenu, stekli su se uvjeti za obračun troškova unovčenja i namirenja razlučnog vjerovnika, a sve sukladno odredbama Čl.248.st.1.i 254.st.3.SZ.

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.

U svrhu utvrđenja neizravnih troškova u nastavku se daje tabelarni prikaz vrijednosti nekretnina i sredstava na žiro-računu koji čine stečajnu masu dužnika.

TABELA I VRIJEDNOST NEKRETNINA I SREDSTAVA STEČAJNE MASE DUŽNIKA na dan 27.02.2020.god

Red. br.	NEKRETNINA	ZK oznaka	VRIJEDNOST NEKRETNINE U kn	UČEŠĆE U %
1.	Kroz Smrdećac 45, Split Poslovni prostori, parking	ZU 17301 podulošci:168,	1.413.976,72	18,82

	<i>mjesta, strojarnica i građ. zemljište</i>	<i>169,170,184, 185,172 K.O. Split ZU 7747 K.O.Split</i>		
2.	<i>Teslina 20, Split Stambeni objekt, garaže i građ.zemljište</i>	<i>ZU 369 č.zem.7192/3, 7193/1 K.O. Split</i>	<i>2.777.276,45</i>	<i>36,97</i>
3.	<i>Istarska 3, Split Poslovni prostor</i>	<i>ZU 10237 č.zgr.5219 poduložak 8 K.O. Split</i>	<i>1.829.118,42</i>	<i>24,35</i>
4.	<i>Kroz Smrdečac 45, Split zemljište</i>	<i>ZU 8983 č.z.1392/22 1392/31 K.O.Split</i>	<i>508.001,00</i>	<i>6.76</i>
5.	<i>Novčana sredstva (uplata J. B. Hukelj, sredstva zakupnine)</i>	<i>/</i>	<i>983.202,66</i>	<i>13,10</i>
	UKUPNO		7.511.575,25	100,00

U tabeli I prikazane su vrijednosti nekretnina i novčanih sredstava na dan 27.02.2020.god koje čine stečajnu masu, na način da je za nekretninu pod red.br. 1.i 3. iskazana procijenjena vrijednost umanjena za 25% jer će po toj vrijednosti biti izložene na prvoj e-dražbi.

Pod red.br.2.iskazana je postignuta prodajna vrijednost nekretnine u Teslinoj 20 u Splitu ostvarena na e-dražbi.

Sukladno tako utvrđenim vrijednostima nekretnina, određen je postotak učešća svake nekretnine ponaosob, pri čemu učešće vrijednosti nekretnine u Teslinoj 20 iznosi 36,97% od ukupne stečajne mase, a koji postotak je primijenjen u izračunu visine neizravnih troškova koji se razmjerno namiruju iz ostvarene kupovnine.

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

<i>Red. br.</i>	VRSTA TROŠKA	IZNOS U kn
1.	<i>Uklanjanje palme</i>	<i>8.100,00</i>
2.	<i>Trošak javne dražbe</i>	<i>2.800,00</i>
3.	<i>Izrada procjembenog elaborata</i>	<i>12.200,00</i>
	UKUPNO	23.100,00

Troškovi navedeni u Tabeli II od red.br. 1. do 3. u cijelosti terete ostvarenu kupovninu i izuzimaju se iz kupovnine u punom iznosu, a sve sukladno Čl. 254. st. 3. SZ-a.

TABELA III Neizravni troškovi koji se iz ostvarene kupovnine namiruju razmjerno

Red. br.	VRSTA TROŠKA	IZNOS U kn
1.	Knjigovodstveni troškovi	11.460,70
2.	Trošak platnog prometa	1.496,18
3.	Materijalni troškovi	3.173,36
4.	Trošak nagrade stečajnoj upraviteljici	195.575,18
	UKUPNO	211.705,42

U Tabeli III primijenjen je postotak od 36,97% i obračunat na ukupno ostvarene troškove ovog postupka od otvaranja stečaja do 27.02.2020.god.

Primjenom navedenog postotka obračunati su pripadajući troškovi prikazani od red.br. 1. do 4. Tabele.

Primijenjenom metodologijom iz ostvarene kupovnine valja sustegnuti iznos od 23.100,00 kn na ime izravnih troškova koji u punom iznosu terete kupovninu, dok na ime neizravnih troškova koji se iz kupovnine namiruju razmjerno valja sustegnuti iznos od 211.705,42 kn.

Sukladno obračunatim troškovima prikazanim u Tabeli II i III te Čl. 248. st. 1. i Čl. 254. st. 3. SZ-a, troškovi koji se namiruju iz iznosa ostvarenog prodajom nekretnine na kojoj postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi, iznose ukupno 234.805,42 kn. Iz kupovnine ostvarene prodajom nekretnine u Tesloj 20 u Splitu u iznosu od 2.777.276,45 kn na ime troškova unovčenja valja izdvojiti iznos od 234.805,42 kn.

Za potrebe održavanja prvog ispitnog ročišta u ovom stečajnom postupku, razlučni vjerovnik NLB Interfinanz AG in liquidation, Zurich izvjestio je o postojanju svog založnog prava na nekretnini u Tesloj 20 u Splitu u iznosu od 32.443.636,19 kn, a koje založno pravo je upisano u zemljišnoj knjizi u ZU 3659 u listu C kao Z-7671/08, K.O. Split.

Dana 08.04.2020.god založni vjerovnik NLB Interfinanz AG in liquidation, Zurich, Beethoven strasse 48, zastupan po odvjetničkom društvu Orehovec, Vinter, Kiš, Šimunović, dostavio je obračun potraživanja po upisanom založnom pravu na nekretnini u Tesloj 20 u Splitu označenoj kao zemlj.oznake č.z.7192/3 zgrada upisana u ZU 3659, zemlj.oznake č.z.7193/1 izgrađeno zemlj.upisano u ZU 3659, suvlasnički dio 17/252, suvlasnički dio 235/252 sve K.O. Split.

U listu C u ZU 3659 K.O. Split upisani su slijedeći tereti:

Z-7671/08 od 26.05.2008.god upis založnog prava u korist NLB Interfinanz AG a temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i dionicama, u iznosu od 3.925.882,03 chf uz pripadajuće kamate i nuzgredice.

Z-3161/09 od 20.03.2009.god temeljem prvog dodatka Sporazuma o zasnivanju založnog prava uknjižuje se založno pravo u sveukupnom iznosu od 3.180.000,00 chf u korist NLB Interfinanz AG.

Z-3162/09 od 20.03.2009.god temeljem prvog dodatka Sporazuma o zasnivanju založnog prava uknjižuje se založno pravo u sveukupnom iznosu od 3.940.000,00 chf u korist NLB Interfinanz AG.

NLB Interfinanz AG in liquidation u obračunu svojih potraživanja dostavlja stanje otvorenih dospjelih potraživanja na dan 27.02.2020.god iz poslovnih knjiga u ukupnom iznosu od 44.613.278,17 kn (glavnica 20.621.880,10 kn + redovna kamata 410.805,07 kn + zatezna kamata 23.580.593,00 kn).

Ukupno potraživanje založnog vjerovnika iznosi 44.613.278,17 kn.

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