

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

Split, 07.05.2024.

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

**PRIJEDLOG RAZDIOBE KUPOVNINE OSTVARENE PRODAJOM NEKRETNINA
U VLASNIŠTVU STEČAJNOG DUŽNIKA NA KOJIMA POSTOJI UPISANO
ZALOŽNO PRAVO U JAVNOJ KNJIZI U KORIST Boom doo, Solin**

Stečajna upraviteljica uputila je naslovnom sudu dana 14.12.2023.god prijedlog za prodaju nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika i to nekretnina označenih kao čest.zem.1345/2 upisane u ZU1504 k.o.Drniš i čest.zem.1345/9 upisane u ZU1651 k.o.Drniš u naravi objekt Pekare sa zemljištem.

U Procjembenom elaboratu izrađenom od strane ovlaštenog sudskog vještaka Darka Malenice, nekretnine su procijenjene na iznos od 85.838,96 eur.

U zemljišno-knjižnim ulošcima ZU1504 i ZU1651 k.o.Drniš u teretovnici upisano je založno pravo u korist Boom doo, Solin u iznosu od 24.086.121,10 eur.

Naslovni sud je rješenjem od 20.prosinca 2023.god odredio prodaju imovine dužnika u stečajnom postupku. Ročište za izjašnjavanje o vrijednosti imovine stečajnog dužnika zakazano je za dan 08.siječnja 2024.god.

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

Sud je Zaključkom od dana 09.siječnja 2024.god odredio prodaju imovine putem elektroničke javne dražbe pred FINA-om.

Određeno je da se na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi imovina ne može prodati ispod vrijednosti od 64.379,22 eur.

FINA je na javnim stranicama objavila održavanje prve elektroničke javne dražbe sa početkom 22.01.2024.god koja traje zaključno do 17.04.2024.god.

Na e-oglasnoj ploči sudova dana 19.04.2024.god objavljeno je Izvješće o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi sa dnevnikom dražbovanja.

Iz navedenih podataka vidljivo je da je ponuditelj Lazina doo, Split uplatila jamčevinu u iznosu od 8.583,90 eur te dala najviši iznos valjane ponude od 64.379,22 eur.

Naslovni sud je podneskom od strane novog razlučnog vjerovnika Lazina doo, Split dana 27.03.2024.god izvješten o promjeni nositelja založnog prava na predmetnoj nekretnini i to na način da je društvo Lazina doo, Split ugovorom o prodaji i ustupu tražbine kao javno ovjеровljenom ispravom steklo založna prava na predmetnim nekretninama..

Razlučni vjerovnik je podneskom od 05.04.2024.god sukladno čl.247.st.7. SZ-a i čl.107.OZ-a obavijestio sud da je kao kupac sudjelovao na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi i dao najvišu valjanu ponudu te predložio da ga sud oslobodi polaganja kupovnine.

Sud je rješenjem od 22.travnja 2024.god dosudio nekretninu razlučnom vjerovniku Lazina doo, Split te je sukladno odredbama čl.107.st.1.Ovršnog zakona oslobodio razlučnog vjerovnika polaganja kupovnine. Istovremeno, navedenim je rješenjem sud obvezao razlučnog vjerovnika na plaćanje troškova unovčenja nastalih u ovom stečajnom postupka.

Sukladno navedenom kao i odredbama Čl.248.i 254.SZ-a stekli su se uvjeti za raspodjelu troškova nastalih unovčenjem predmetnih 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 RH 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 22.04.2024.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 vrijednosti pod kojima se trenutno prodaju nekretnine navedene u Tabeli I od red.br.2 zaključno sa red.br.3. 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. | Poslovni objekt sa zemljištem Drniš | Č.zem.1345/2Z U1504 k.o.Drniš, Č.zem.1345/9 ZU1651 k.o.Drniš | 64.379,22 | 31,80 |

| | | | | |
|----|----------------------|------------------------------------|-------------------|----------------|
| 2. | Zemljište Supetar | ZU1135 i ZU2460 k.o. Supetar | 113.590,00 | 56,00 |
| 3. | Zemljište Stari Grad | ZU5454 k.o. Stari Grad | 24.700,00 | 12,20 |
| | UKUPNO | | 202.669,22 | 100,00% |

Obrazloženje:

U preostaloj stečajnoj masi unovčena imovina sudjeluje sa alikvotnim dijelom od 31,80% i prema tom učešću obračunat će se neizravni troškovi razlučnom vjerovniku Lazina doo, Split.

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.-22.04.2024.god koji se u punom iznosu namiruju iz ostvarene kupovnine

| Red. br. | VRSTA TROŠKA | IZNOS u eur |
|----------|---|-----------------|
| 1. | Trošak javne dražbe | 92,90 |
| 2. | Trošak izrade Procjembenog elaborata | 945,54 |
| 3. | Trošak izrade geodetske podloge za Procjembeni elaborat | 303,75 |
| | UKUPNO | 1.342,19 |

Izravni troškovi prikazani u Tabeli II u iznosu od 1.342,19 eur namiruju se u cijelosti iz ostvarene kupovnine.

TABELA III Neizravni troškovi za razdoblje od 02.11.2018-22.04.2024.god koji se iz ostvarene kupovnine namiruju razmjerno

| Red. br. | VRSTA TROŠKA | OSTVARENI TROŠKOVI u eur | Razmjerni udio nekretnina u Drnišu 31,80% |
|----------|---|--------------------------|---|
| 1. | Knjigovodstveni troškovi | 5.342,51 | 1.698,92 |
| 2. | Trošak platnog prometa | 428,78 | 136,35 |
| 3. | Materijalni troškovi (uredski materijal, poštarine) | 279,82 | 88,98 |
| 4. | Trošak mobitela | 296,60 | 94,32 |

| | | | |
|----|---|------------------|-----------------|
| 5. | <i>Trošak nagrade stečajnoj upraviteljici</i> | 11.930,71 | 3.793,97 |
| | UKUPNO | 18.278,42 | 5.812,54 |

Uvodno se ističe da su neizravni troškovi obračunati na dan 22.04.2024.god umanjeni za iznose koji su obračunati i naplaćeni u prethodnim razdiobama kupovnine razlučnom vjerovniku B2Kapital doo (obračun izravnih i neizravnih troškova sa stanjem na dan 15.12.2020.god), razlučnim vjerovnicima Distentus doo i Tenant doo (sa stanjem obračuna troškova na dan 05.06.2021.god), razlučnom vjerovniku Coast doo (sa stanjem obračuna na dan 31.08.2022.god) i razlučnom vjerovniku Joker doo (sa stanjem obračuna na dan 25.05.2023.god) i razlučnom vjerovniku Fani Kerum (sa stanjem obračuna na dan 14.02.2024.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 64.379,22 eur u prodaji nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, na kojoj imovini Lazina doo ima upisano založno pravo, valja na ime izravnih i neizravnih troškova unovčenja izdvojiti ukupan iznos od 7.154,73 eur.

Obzirom je novi stjecatelj razlučnog prava Lazina doo, Split uplatila u postupku dražbovanja jamčevinu u iznosu od 8.583,90 eur te je rješenjem naslovnog suda o dosudi nekretnine sukladno čl.107.st.1.Ovršnog zakona oslobođena plaćanja kupovnine, to se naslovu predlaže naložiti FINA-i uplaćenu jamčevinu od 8.583,90 eur umanjiti za iznos troškova unovčenja od 7.154,73 eur.i taj iznos uputiti na žiro-račun stečajnog dužnika IBAN HR6623400091190027245.

Stečajna upraviteljica:
Natalija Mladineo, dipl.oec.