

DALMA d.d. u stečaju
Kopilica 5
21000 SPLIT
OIB 64479860853

Trgovački sud u Splitu
Stečajni sudac Velimir Vuković,
Broj predmeta: 1. St-156/2012

Split, 16. listopada 2024. godine

PREDMET: Obračun troškova utvrđenja i unovčenja imovine opterećene razlučnim pravom

U stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom DALMA d.d. u stečaju, iz Splita, Kopilica 5, OIB: 64479860853, prodana je imovina s upisanim razlučnim pravom:

- ZK tijelo II, POSLOVNA ZGRADA z.k.č.br. 6089/2, ukupne površine 1915 m², Vlasnički dio 1/1; zk. ul. 13055, k.o. Split,
- POSLOVNA ZGRADA, DVORIŠTE z.k.č.br. 6089/3, ukupne površine 1991 m², Vlasnički dio 1/1; zk. ul. 20251, K.O. Split,
- IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE, DVORIŠTE z.k.č.br. 6089/15, ukupne površine 3207 m², Suvlasnički dio: 1548/16616 DALMA d.d. u stečaju; zk. ul. 23150, K.O. Split,

sve položene na lokaciji Kopilica 5, Split, te je postignut ukupni kupoprodajni iznos od 1.506.706,67 EUR, po provedenoj javnoj dražbi pred FINA-om, nakon čega je navedena imovina 12. kolovoza 2024. godine dosuđena kupcu LOGISTIKA STINICE d.o.o., a nakon uplate kupovnine i pravomoćnosti Rješenja o dosudi, dana 27. kolovoza 2024. godine zaključkom suda je predana kupcu.

OMJER UDJELA PRODANIH NEKRETNINA U POSTIGNUTOJ KUPOPRODAJNOJ CIEJNI

U odnosu na procijenjene tržišne cijene i postignutu kupoprodajnu cijenu, omjer kupovnine koja pripada pojedinoj stavci prodane imovine:

		OMJER PRODANIH NEKRETNINA		CIJENA PO PRODANOJ STAVCI IMOVINE
1.	6089/2	1.680.000,00 €	55,84 %	841.345,00 €
2.	6089/3	1.270.000,00 €	42,21 %	635.980,89 €
3.	6089/15	58.413,34 €	1,95 %	29.380,78 €
		3.008.413,34 €	100,00 %	1.506.706,67 €

SPECIFIKACIJA TRAŽBINA RAZLUČNIH VJEROVNIKA

Na imovini **ad. 1** različno pravo imaju upisani različni vjerovnici navedeni po prednosnom redu namirenja:

1. CERP u iznosu od 180.444,23 EUR s uključenom kamatom obračunatom do dana pravomoćnosti rješenja o dosudi, temeljem upisane hipoteke za osiguranje tražbine* (obračun u prilogu)
2. Branko Buljan u iznosu od 120.256,16 EUR s uključenom kamatom obračunatom do dana prije otvaranja stečajnog postupka, temeljem rješenja o ovrsi**
3. Davor Relja u iznosu od 109.566,17 EUR s uključenom kamatom obračunatom do dana prije otvaranja stečajnog postupka, temeljem rješenja o ovrsi**

Ostala još uvijek upisana različna prava u ZK ulošku 13055, k.o. Split su u postupku brisanja nakon provedenog postupka pobijanja njihovog upisa.

NAPOMENA uz imovinu ad 1.:

**U slučaju razlučnog vjerovnika CERP u tijeku je parnica za pobijanje upisa razlučnog prava.*

***U slučaju vjerovnika Branka Buljana i Davora Relje upisano različno pravo prestalo je po sili zakona, otvaranjem stečajnog postupka, jer je ovrha pokrenuta izvan rokova iz članka 97. Stečajnog zakona-a (NN 44/1996 i dalje).*

Na imovini **ad. 2** različno pravo imaju upisani različni vjerovnici navedeni po prednosnom redu namirenja:

1. Republika Hrvatska, Ministarstvo financija u ukupnom iznosu od 1.295.011,82 EUR s uključenom kamatom obračunatom do 29.09.2024, temeljem upisane hipoteke za osiguranje tražbine (obračun u prilogu). Iako je ovaj različni vjerovnik obračunao kamatu za mjesec dana više nego je smio, to ne utječe na namirenje razlučnih vjerovnika koji slijede po prednosnom redu, jer iznos utrška nije dovoljan ni za namirenje prvog vjerovnika u prednosnom redu namirenja.
2. Grad Split u ukupnom iznosu od 399.555,44 EUR s uključenom kamatom obračunatom do dana prije otvaranja stečajnog postupka, temeljem upisane hipoteke za namirenje tražbine, dok za upisanu ovrhu nakon upisane hipoteke Grad Split nije prijavio iznos razlučnog prava, niti je taj iznos vidljiv iz upisa u ZK uložak
3. Slavko Šarić u iznosu od 10.956,67 EUR u koji nije uključena ni kamata do ni nakon otvaranja stečajnog postupka, temeljem rješenja o ovrsi
4. Zdenka Glavinović u iznosu od 39.398,17 EUR s uključenom kamatom obračunatom do dana prije otvaranja stečajnog postupka, temeljem rješenja o ovrsi
5. Rajka Škare u neidentificiranom dijelu iznosa od 74.209,38 EUR s uključenom kamatom obračunatom do dana prije otvaranja stečajnog postupka, temeljem rješenja o ovrsi (dio iznosa spada u slučaj iz napomene ad 2.)
6. Optima telekom d.d. u iznosu od 10.934,87 EUR u koji nije uključena ni kamata do ni nakon otvaranja stečajnog postupka, temeljem rješenja o ovrsi

NAPOMENA uz imovinu ad 2.:

U slučaju svih ostalih upisanih razlučnih vjerovnika, njihovo različno pravo prestalo je po sili zakona, odnosno temeljem čl. 97. Stečajnog zakona (NN 44/1996 i dalje), otvaranjem stečajnog postupka, iz istih razloga kao i za vjerovnike Branka Buljana i Davora Relju.

Na imovini **ad. 3** nema upisanih razlučnih prava.

OBRACUN TROŠKOVA UTVRĐENJA I UNOVČENJA NEKRETNINA

Temeljem odredbi članka 441. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, dalje: SZ), stečajni upravitelj, prema članku 254. SZ-a, dostavlja Sudu obračun troškova unovčenja naprijed navedenih predmeta na kojima je upisano razlučno pravo, sve sukladno članku 248. SZ-a.

Do iznosa ukupnih troškova došlo se na način opisan u nastavku.

Procijenjena vrijednost svih nekretnina u vlasništvu i posjedu dužnika, unovčena i do sada neunovčena:

Nekretnina	Procjena EUR
č.zem. 6089/11, cjel., Kopilica	321.000,00
č.zem. 6089/1, cjel., Kopilica	128.000,00
č.zem. 6089/10, cjel, Kopilica.	502.000,00
č.zem. 6089/14, cjel, Kopilica.	122.000,00
č.zem. 6089/12, dio, Kopilica	37.824,27
č.zem. 6089/16, dio, Kopilica	17.701,01
č.zem. 6089/17, dio, Kopilica	17.980,50
č.zem. 6089/9, E-14, Kopilica	5.607,54
č.zem. 6089/3, zgrada, Kopilica	1.270.000,00
č.zem. 6089/2, zgrada, Kopilica	1.680.000,00
č.zem. 6089/15, dio, Kopilica	58.413,34
č.zem. 509 ZGR, E-5, Omiš	105.000,00
č.zem. 9279/1, E-48, Tolstojeva	118.800,00
č.zem. 135/54 TTTS	70.800,00
č.zem. 135/2 TTTS	77.000,00
č.zem. 135/55 TTTS	175.000,00
č.zem. 135/56 TTTS	484.000,00
UKUPNO	5.191.126,66

Procijenjena ukupna vrijednost unovčenih nekretnina je **3.008.413,34 EUR**.

Iz navedenog proizlazi da vrijednost prodane imovine opterećene razlučnim pravom u ukupnoj imovini sudjeluje s 57,95 %, pa se taj postotak primijenio na dio stvarnih troškova koji se odnose na troškove koji razmjerno terete unovčenu imovinu.

Troškovi utvrđenja:

Troškovi utvrđenja predmeta razlučnog prava upisanog u javnoj knjizi ne namiruju se iz iznosa ostvarenog prodajom.

Troškovi unovčenja:

- a) koji izravno u cijelosti terete imovinu ad. 1
 - 146,99 EUR naknada za provedbu dvije elektroničke javne dražbe, po stavci imovine
 - 3.099,35 EUR komunalna i vodna naknada
 - 765,44 EUR trošak procjene nekretnina
 - 308,15 EUR razmjerni trošak oglašavanja prodaje (ukupno 551,86 EUR)
 - 10.631,07 EUR trošak pobijanja razlučnih prava na nekretnini
 - 2.815,50 EUR predvidivi trošak ispražnjenja nekretnine

9.378,06 EUR trošak osiguranja nekretnine

27.144,56 EUR ukupno stvarni troškovi koji terete imovinu ad. 1 u cijelosti

b) koji razmjerno (s 55,84% od 57,95 % vrijednosti) terete prodanu nekretninu u odnosu na vrijednost ukupnih razmjernih troškova:

104.692,93 EUR ukupno razmjerno obračunati troškovi ad 1. , analitički prikaz pod *

2. a) koji izravno u cijelosti terete imovinu ad. 2

146,99 EUR naknada za provedbu dvije elektroničke javne dražbe, po stavci imovine

1.926,57 EUR komunalna i vodna naknada (7.637,31 EUR umanjeno za naplaćenih 5,710,74 €)

765,44 EUR trošak procjene nekretnina

232,94 EUR razmjerni trošak oglašavanja prodaje (ukupno 551,86 EUR)

1.132,00 EUR predvidivi trošak ispražnjenja nekretnine

1.265,95 EUR trošak osiguranja imovine

5.469,89 EUR ukupno stvarni troškovi koji terete imovinu ad. 2 u cijelosti

b) koji razmjerno (s 42,21% od 57,95 % vrijednosti) terete prodanu nekretninu u odnosu na vrijednost ukupnih razmjernih troškova:

79.138,40 EUR ukupno razmjerno obračunati troškovi ad 2. , analitički prikaz pod *

3. a) koji izravno u cijelosti terete imovinu ad. 3

146,99 EUR naknada za provedbu dvije elektroničke javne dražbe, po stavci imovine

187,50 EUR trošak procjene nekretnina

10,70 EUR razmjerni trošak oglašavanja prodaje (ukupno 551,86 EUR)

345,19 EUR ukupno stvarni troškovi koji terete imovinu ad. 3 u cijelosti

b) koji razmjerno (s 1,94% od 57,95 % vrijednosti) terete prodanu nekretninu u odnosu na vrijednost ukupnih razmjernih troškova:

3.637,25 EUR ukupno razmjerno obračunati troškovi ad 1. , analitički prikaz pod *

*Analitički prikaz razmjerno obračunatih troškova

	nastali EUR	predvidivi EUR	ukupni EUR
<i>nagrada stečajnom upravitelju u bruto iznosu prema odredbama Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 105/15)</i>		83.615,37	83.615,37
<i>trošak izrade pečata</i>	53,09		53,09
<i>materijalni troškovi ureda stečajnog upravitelja (telefon, internet, putni nalozi, loko vožnja i sl.)</i>	460,00	100,00	560,00
<i>troškovi odvjetnika u stečaju</i>	6.158,43		6.158,43
<i>troškovi ured.mater., pošt.usl.i biljezi</i>	3.453,34		3.453,34
<i>troškovi vođenja poslovnih knjiga</i>	13.694,99	500,00	14.194,99
<i>troškovi platnog prometa</i>	1.046,32		1.046,32
<i>opći sudski troškovi, pristojbe, JB troškovi</i>	2.867,82		2.867,82
<i>parnični trošak (Brzet)</i>	17.419,29		17.419,29
<i>digitalizacija arhive</i>	13.290,24		13.290,24
<i>plaće radnika u stečaju</i>	125.236,91		125.236,91
<i>troškovi članarine TZ, naknade za šume i sl.</i>	1.002,34		1.002,34
<i>SKDD</i>	44.193,58		44.193,58

<i>telekom. i informatičke usluge (s najmom programa)</i>	5.794,94		5.794,94
<i>utrošak struje za potrebe stečajnika i naplaćeno od zakupnika</i>	4.646,27		4.646,27

*ukupno troškovi koji terete cijeli stečajni postupak, osim
direktnih troškova temeljem unovčenja druge imovine, a
koji imovinu pod različnim pravom terete
kako je prethodno navedeno*

323.532,93 EUR

c) ukupno stvarni i procijenjeni troškovi unovčenja imovine opterećene različnim pravom

1. koji terete imovinu ad. 1 = **131.837,49 EUR (a + b)**
2. koji terete imovinu ad. 2. = **84.608,29 EUR (a + b)**
3. koji terete imovinu ad. 3. = **3.982,44 EUR (a + b)**

Nastavno na sve navedeno, predlaže se donošenje rješenja za raspodjelu ostvarene kupovnine, te u istom, sukladno odredbama Stečajnog zakona:

1. za stavku imovine ad. 1., unovčene za 841.345,00 EUR, da se odredi **trošak unovčenja** predmetne stavke imovine dužnika opterećene različnim pravom u iznosu od **131.837,49 EUR**, koji se iznos predlaže uplatiti na račun dužnika IBAN: HR1124070001100179287 kod OTP banke d.d., dok se cjelokupni preostali iznos od 709.558,59 EUR predlaže također uplatiti na isti žiro račun dužnika s nalogom da se navedena sredstva rezerviraju do pravomoćnog okončanja parnice s vjerovnikom CERP koja se vodi upravo radi pobijanja razlučnog prava tog vjerovnika; u slučaju da se vjerovnik CERP pravomoćno utvrdi različnim vjerovnikom, da se naloži stečajnom upravitelju da izvrši isplatu tog različnog vjerovnika u visini njegove tražbine u iznosu od 180.444,23 EUR, čime bi navedeni različni vjerovnik u cijelosti namirio svoju tražbinu, a preostali iznos ostavi na računu dužnika za potrebe diobe vjerovnicima sukladno odredbama Stečajnog zakona;
2. za stavku imovine ad. 2., unovčene za 635.980,89 EUR, da se odredi **trošak unovčenja** predmetne stavke imovine dužnika opterećene različnim pravom u iznosu od **84.608,29 EUR**, koji se iznos predlaže uplatiti na račun dužnika IBAN: HR1124070001100179287 kod OTP banke d.d. dok se za preostali iznos od 551.372,60,08 EUR predlaže naložiti Financijskoj agenciji uplatiti na račun različnog vjerovnika Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, čime će taj vjerovnik prvom u prednosnom redu naplate tek djelomično naplatiti svoju tražbinu, dok će ostali različni vjerovnici koji imaju upisana različna prava na toj nekretnini ostati u cijelosti po toj osnovi nenamireni;
3. za stavku imovine ad. 3., unovčene za 29.380,78 EUR, da se odredi **trošak unovčenja** predmetne stavke imovine dužnika opterećene različnim pravom u iznosu od **3.982,44 EUR**, koji se iznos predlaže uplatiti na račun dužnika IBAN: HR1124070001100179287 kod OTP banke d.d., dok se cjelokupni preostali iznos od 25.398,34 EUR predlaže također uplatiti na isti žiro račun dužnika za potrebe diobe vjerovnicima sukladno odredbama Stečajnog zakona.

S poštovanjem,

Stečajni upravitelj:
Mira Hajdić

prilozi:

- dokazi o direktnim troškovima po nekretninama 1., 2. i 3. (računi, konto kartice i sl.)*

**napomena: dokazi za razmjerne troškove već se nalaze u spisu, dostavljeni uz obračun troškova unovčenja nekretnina iz istog oglasa prodanih na prvoj dražbi*

- obračun tražbine razlučnog vjerovnika CERP
- obračun tražbine razlučnog vjerovnika RH, MFIN, Porezna uprava