

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

Split, 14.02.2024.

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 COAST doo, Split**

Stečajna upraviteljica uputila je naslovnom sudu dana 01.09.2023.god prijedlog za prodaju nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika i to nekretnine označene kao 3803/4156 dijela čest.zem.6883/17 upisane u ZU15909 k.o.Split u naravi građevinsko zemljište-put smješteno zapadno i sjeverno od poslovnog kompleksa u Lori, površine 323,02 m².

Na navedenoj imovini upisano je založno pravo u korist Coast doo, Split (Z-4679/10) u iznosu od 7.500.000,00 eur.

U Procjembenom elaboratu izrađenom od strane ovlaštenog sudskog vještaka Darka Malenice, nekretnina je procijenjena na iznos od 138.928,18 eur.

Naslovni sud je rješenjem od 08.rujna 2023.god odredio prodaju nekretnine u stečajnom postupku, a ročište za izjašnjavanje o vrijednosti imovine stečajnog dužnika održano je dana 19.listopada 2023.god.

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

Sud je Zaključkom od dana 24.listopada 2023.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 102.696,14 eur.

FINA je na javnim stranicama objavila održavanje prve elektroničke javne dražbe sa početkom 02.11.2023.god koja traje zaključno do 25.01.2024.god.

Na e-oglasnoj ploči sudova dana 02.02.2024.god objavljeno je Izvješće o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi sa dnevnikom dražbovanja.

Iz navedenih podataka vidljivo je da je ponuditelj Fani Kerum uplatila jamčevinu u iznosu od 13.692,82 eur te dala najviši iznos valjane ponude od 102.696,14 eur.

Naslovni sud je podneskom od strane novog razlučnog vjerovnika Fani Kerum dana 21.03.2023.god izvješten o promjeni nositelja založnog prava na predmetnoj nekretnini i to na način da je društvo Coast doo ugovorom o prodaji i ustupu tražbine prenio prava na Fani Kerum.

Razlučni vjerovnik je podneskom od 23.01.2024.god sukladno čl.247.st.7. SZ-a dao izjavu da kupuje predmetnu nekretninu te da ga sud oslobodi polaganja kupovnine. Sud je rješenjem od 06.veljače 2024.god dosudio nekretninu razlučnom vjerovniku Fani Kerum te je sukladno odredbama čl.107.st.1.Ovršnog zakona oslobodio

polaganja kupovnine. Istovremeno, navedenim je rješenjem sud obvezao razlučnog vjerovnika na plaćanje troškova unovčenja nastalih u ovom stečajnom postupku.

Sukladno navedenom kao i odredbama Čl.248.i 254.SZ-a stekli su se uvjeti za raspodjelu troškova nastalih unovčenjem nekretnine.

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 14.02.2024.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.5. 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 u Lori	ZU 15909 k.o.Split	102.696,14	30,06
2.	Poslovni objekt sa zemljištem Drniš	Č.zem.1345/2Z U1504 k.o.Drniš, Č.zem.1345/9 ZU1651 k.o.Drniš	64.379,22	18,85
3.	Spremišta u zgradi Trg kneza Višeslava 6c, Zadar	E-33, E-40 ZU12604 k.o.Zadar	3.839,00	1,12

4.	Zemljište Supetar	ZU1135 i ZU2460 k.o. Supetar	140.220,00	41,05
5.	Zemljište Stari Grad	ZU5454 k.o. Stari Grad	30.466,72	8,92
	UKUPNO		341.601,08	100,00%

Obrazloženje:

U preostaloj stečajnoj masi unovčena imovina sudjeluje sa alikvotnim dijelom od 30,06% i prema tom učešću obračunat će se neizravni troškovi razlučnom vjerovniku Fani Kerum.

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	92,90
2.	Trošak izrade Procjembenog elaborata	754,38
3.	Trošak izrade geodetske podloge za Procjembeni elaborat	371,25
	UKUPNO	1.218,53

Izravni troškovi prikazani u Tabeli II u iznosu od 1.218,53 eur namiruju se u cijelosti iz ostvarene kupovnine.

TABELA III Neizravni troškovi za razdoblje od 02.11.2018-14.02.2024.god koji se iz ostvarene kupovnine namiruju razmjerno

Red. br.	VRSTA TROŠKA	OSTVARENI TROŠKOVI u eur	Razmjerni udio zemljište u Lori 30,06%
1.	Knjigovodstveni troškovi	6.687,01	2.010,12
2.	Trošak platnog prometa	545,10	163,86
3.	Materijalni troškovi (uredski materijal, poštarine)	701,64	210,91
4.	Trošak mobitela	380,42	114,35

5.	<i>Trošak nagrade stečajnoj upraviteljici</i>	17.058,50	5.127,79
	UKUPNO	25.372,67	7.627,03

Uvodno se ističe da su neizravni troškovi obračunati na dan 14.02.2024.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). 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 102.696,14 eur u prodaji nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, na kojoj imovini Coast doo ima upisano založno pravo, valja na ime izravnih i neizravnih troškova unovčenja izdvojiti ukupan iznos od 8.845,56 eur.

Obzirom je novi stjecatelj razlučnog prava Fani Kerum uplatila u postupku dražbovanja jamčevinu u iznosu od 13.692,82 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 13.692,82 eur umanjiti za iznos troškova unovčenja od 8.845,56 eur.i taj iznos uputiti na žiro-račun stečajnog dužnika IBAN HR6623400091190027245.

Stečajna upraviteljica:
Natalija Mladineo, dipl.oec.