

**TIGAR doo, Split**  
**U STEČAJU**  
**11.St-40/2014**  
**Stečajna upraviteljica**  
**Natalija Mladineo, dipl.oec.**

Split, 20.04.2021.

**TRGOVAČKI SUD U SPLITU**  
**n/p Stečajne sutkinje**  
**Ane Golub Gruić**

**PRIJEDLOG RAZDIOBE KUPOVNINE OSTVARENE PRODAJOM NEKRETNINE  
U VLASNIŠTVU STEČAJNOG DUŽNIKA, OZNAČENE KAO E-154 UPISANE U  
ZU 15817 K.O.SPLIT NA KOJOJ POSTOJI UPISANO ZALOŽNO PRAVO U  
JAVNOJ KNJIZI**

Stečajni postupak otvoren je rješenjem naslovnog suda dana 20.travnja 2015.god. Prvo ispitno i izvještajno ročište održano je 15.06.2015.god, a posebno ispitno ročište održano je 22.12.2015.god.

Na Skupštini vjerovnika održanoj dana 01.02.2016.god vjerovnici su se suglasili da se izvrši procjena imovine stečajnog dužnika te da se imovina unovči u stečajnom postupku primjenom pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama.

Sukladno navedenom naslovni sud je Zaključkom od dana 21.prosinca 2020.god odredio prodaju nekretnine u naravi poslovnog prostora površine 71,57 m<sup>2</sup> koji se nalazi na prvom katu zgrade Firule-Lazarica na adresi Spinčićeva 2 B, koji prostor je u zemljišnim knjigama označen kao E-154 upisan u ZU 15817 K.O.Split. Založno pravo na nekretnini upisano je u korist razlučnog vjerovnika Fonda za razvoj i zapošljavanje pod Z-7048/10 za iznos od 3.916.000,00 kn uvećano za pripadajuće kamate i nuzgredice.

zaključkom naslovnog suda dređeno je da se nekretnina prodaje putem elektroničke javne dražbe pred FINA-om.

Prva elektronička dražba održana je u razdoblju od 28.12.2020.do 22.03.2021.god., a vrijednost ispod koje se nekretnina nije mogla prodati iznosila je 600.000,00 kn.

Najbolju ponudu na prvoj dražbi dalo je društvo Business Sales doo, a koje je za predmetnu nekretninu ponudilo iznos od 930.000,00 kn.

Nakon što je kupac postupio po rješenju o dosudi i uplatio cjelokupni iznos kupovnine ovaj sud je dana 15.travnja 2021.god donio zaključak kojim se kupcu predaje predmetna nekretnina, nalaže zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Splitu izvršiti uknjižbu vlasništva te nalaže stečajnoj upraviteljici izvršiti primopredaju predmetne nekretnine.

Dana 16.travnja 2021.god sačinjen je Zapisnik o primopredaji nekretnine i dostavljen sudu.

Navedenim radnjama stekli su se uvjeti za obračun troškova sukladno Čl.254.SZ-a, a u svrhu namirenja razlučnog vjerovnika kao i rasporeda troškova koji su nastali unovčenjem nekretnine.

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 unovčene nekretnine i sredstava ostvarenih od prodaje opreme, naplate potraživanja i zakupnine koji čine stečajnu masu dužnika.

**TABELA I VRIJEDNOST NEKRETNINE I SREDSTAVA STEČAJNE MASE DUŽNIKA na dan 15.04.2021.god**

Red. br.	NEKRETNINA/ NOVCANA SREDSTVA	ZK oznaka	VRIJEDNOST U kn	UČEŠĆE U %
1.	Poslovni prostor na adresi Spiničićeva 2 B u Splitu	E-154, ZU 15817 K.O. Split	930.000,00	94,84
2.	Prodaja opreme, naplata potraživanja, ostvarena zakupnina	/	50.607,74	5,16
	<b>UKUPNO</b>	/	<b>980.607,74</b>	<b>100,00</b>

U tabeli I pod red.br.1.prikazana je unovčena vrijednost nekretnine, a pod red.br.2. novčana sredstva ostvarena od prodaje opreme, naplate potraživanja i zakupnine u razdoblju od otvaranja stečajnog postupka do 15.04.2021.god.

Zakupnina je ostvarena temeljem ugovora o zakupu sa društvom Ice Bull jdoo, a za zakup poslovnog prostora. Ugovor o zakupu je sklopljen 01.11.2017.god i trajao je do prodaje poslovnog prostora.

Sukladno tako utvrđenim vrijednostima, određen je razmjerni udio nekretnine i novčanih sredstava realiziranih od prodaje opreme, naplate potraživanja i zakupa prostora, u ukupno ostvarenoj stečajnoj masi. Pri tome razmjerno učešće vrijednosti nekretnine iznosi 94,84 % 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**

Red. br.	VRSTA TROŠKA	IZNOS U kn
1.	Trošak javne dražbe	700,00
2.	Izrada procjemenog elaborata	3.500,00

3.	Grad Split komunalna i vodna naknada	29.337,23
4.	Paušalni trošak električne energije	1.630,76
5.	Dub inženjering doo-pričuva	2.244,51
	<b>UKUPNO</b>	<b>37.412,50</b>

#### **Obrazloženje:**

Pod rb.1.prikazana je trošak održavanja elektroničke javne dražbe pri čemu je ukupan predujmljeni trošak iznosio 2.800,00 kn. Obzirom je nekretnina prodana na prvoj dražbi, razlučnog vjerovnika pripada trošak od 700,00 kn.

Pod rb.2. prikazan je trošak izrade Procjembenog elaborata, a kojeg je izradio sudski vještak Darko Malenica.

Pod rb.3.prikazana je obveza komunalne i vodne naknade za poslovni prostor, a koja je mjesečno iznosila 571,13 kn. Za razdoblje od otvaranja stečajnog postupka pa do prodaje nekretnine ukupna obveza za stečajnog dužnika iznosila je 40.188,51 kn.

Kako je temeljem Ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupoprimac uz zakup plaćao i polovinu mjesečnog iznosa komunalne i vodne naknade tj.285,56 kn mjesečno, to je dio komunalne naknade plaćen pa razlučnom vjerovniku pripada izravni trošak naveden u Tabeli II.

Pod rb.4.i 5.navedeni su pripadajući troškovi paušala električne energije do davanja prostora u zakup te troškovi pričuve.

Troškovi navedeni u Tabeli II od red.br. 1.do 5.u cijelosti terete ostvarenu kupovninu i izuzimaju se iz kupovnine u punom iznosu, a sve sukladno Čl.254.st.3.SZ-a.

Osim izravnih troškova u ovom su stečajnom postupku nastali i troškovi nužni za odvijanje postupka i ostvarenje cjelokupne stečajne mase.

U tim troškovima razlučni vjerovnik sudjeluje razmjerno učešću unovčene nekretnine u ukupnoj stečajnoj masi.

#### **TABELA III Troškovi stečajnog postupka sa razmjernim udjelom neizravnih troškova**

Red. br.	VRSTA TROŠKA	IZNOS u kn do 15.04.2021.	Razmjerni udio	Iznos neizravnog troška u kn
1.	Trošak PDV-a	9.060,88	94,84	8.593,34
2.	Trošak vođenja knjigovodstva	14.500,00	94,84	13.751,80
3.	Trošak odvjetničkog zastupanja	2.906,25	94,84	2.756,29
4.	Trošak platnog prometa	2.550,75	94,84	2.419,13
5.	Materijalni troškovi: Papir,registratori, koverti,pečat Paušalni troš.mobitela 10 knX72mj. Poštarina UKUPNO	390,00 720,00 911,80 2.021,18	94,84	1.917,48

6.	Trošak nagrade stečajnoj upraviteljici	105.832,68	94,84	100.371,71
	<b>UKUPNO</b>	<b>136.871,74</b>	<b>94,84</b>	<b>129.809,75</b>

*U Tabeli III primijenjen je postotak od 94,84 %, sukladno razmjernom dijelu učešća nekretnine u ukupnoj stečajnoj masi i obračunat na ukupno ostvarene troškove ovog postupka od otvaranja stečaja tj od dana 20.04.2015.god pa do 15.04.2021.god. Primjenom navedenog postotka obračunati su pripadajući troškovi prikazani od red.br. 1.do 6.Tabele.*

*Pod rb.1.prikazana je obveza PDV-a koju je dužnik plaćao sa naslova fakturiranja najma i prefakturiranja dijela komunalne obveze.*

*Pod rb.2. naveden je trošak knjigovodstva i to po 2.000,00 kn za svaku godinu uvećano za iznos od 2.500,00 kn koji je plaćen na ime sređivanja i obrade podataka za 157 bivši djelatnika.*

*Pod rb.3.prikazan je trošak odvjetničkog zastupanja u postupku brisanja zabilježbe pokretanja ovršnog postupka na nekretnini stečajnog dužnika.*

*Pod rb,4.naveden je trošak platnog prometa.*

*Pod rb.5.navedeni su materijalni troškovi nastali u šestogodišnjem razdoblju.*

*Pod red.br.6.prikazana je pripadajuća nagrada stečajnoj upraviteljici, obračunata u odnosu na ukupno unovčenu stečajnu masu (iskazanu u Tabeli I u ukupnom iznosu od 980.607,74 kn).*

*Sukladno Čl.7.Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 105/2015) i primjenom Tabele iz istog članka, stečajnu upraviteljicu pripadao bi bruto iznos nagrade od 98.449,00 kn, a što sa ukupnim troškom isplate od 7.383,68 kn čini iznos od 105.383,68 kn. Udio od 94,84% u ukupnom trošku isplate nagrade stečajnoj upraviteljici iznosi 100.371,71 kn.*

*Primijenjenom metodologijom iz ostvarene kupovnine prije raspodjele razlučnom vjerovniku, valja sustegnuti iznos od 37.412,50 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 129.809,75 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 167.222,25 kn.*

*Iz kupovnine ostvarene prodajom nekretnine-poslovnog prostora na prvom katu zgrade Firule-Lazarica u Splitu u iznosu od 930.000,00 kn na ime troškova unovčenja valja izdvojiti iznos od 167.222,25 kn.*

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