

JANASO doo, Split
U STEČAJU
5.St-97/2011
Stečajna upraviteljica
Mladineo Natalija, dipl.oec.

Split, 09.12.2021.

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

**PRIJEDLOG RAZDIOBE KUPOVNINE OSTVARENE PRODAJOM NEKRETNINA
U VLASNIŠTVU STEČAJNOG DUŽNIKA NA KOJIMA POSTOJI UPISANO
ZALOŽNO PRAVO U JAVNOJ KNJIZI**

Nakon pravomoćnosti rješenja naslovnog suda od dana 16.11.2021.god kojim rješenjem su iz uplaćene kupovnine ostvarene prodajom nekretnine označene kao k.č.br.284/2, k.č.br.307/1, k.č.br.320/37, k.č.br.432/1, k.č.br.432/2, k.č.br.432/3, k.č.br.432/8 upisane u ZU 3171 K.O.Trogir, namireni troškovi unovčenja u iznosu od 43.971,50 kn, a ostatak od 227.778,50 kn proslijeđen na račun razlučnog vjerovnika H-Abduco doo Zagreb, stekli su se uvjeti raspodjele kupovnine ostvarene prodajom nekretnina upisanih u ZU6421 kao E-6 i ZU 6407 kao E-6 K.O.Trogir te nekretnina upisanih u ZU 6419 kao E-5 i E-6 K.O.Trogir.

Dana 05.11.2021.u spis sudu dostavljen je podnesak HETA Asset Resolution Hrvatska doo kao prethodnog stečajnog i razlučnog vjerovnika kojim potvrđuje kako je novčana tražbina temeljem koje je upisano založno pravo na nekretninama u vlasništvu stečajnog dužnika prenesena na društvo H-ABDUCO doo, a također i pravo na odvojeno namirenje iz ranije prodanih nekretnina označenih kao 6.etaža suvlasničkog udjela 1721/13107, 1.dijela č.zem.432/4 upisane u ZU 6421 K.O.Trogir i 6.etaža suvlasničkog udjela 1580/12438, 1.dijela č.zem.432/6 upisane u ZU 6407 K.O.Trogir.

U ovršnom postupku pod posl.br.OVR-1972/18 koji se vodi pred Općinskim sudom u Splitu-Stalna služba Trogir, a radi prodaje apartmana-stanova označenih kao 5.etaža suvlasničkog udjela 1844/13773, č.zem.432/5 upisano u ZU 6419 K.O.Trogir i 6.etaža suvlasničkog udjela 1957/13773, č.zem.432/5 upisano u ZU 6419 K.O.Trogir, na ročištu za prodaju dana 19.11.2021.god razlučni ivjerovnik H-Abduco doo izjavio je da kupuje nekretnine koje su predmet prodaje, na način da se oslobodi plaćanja kupovnine iz razloga što njegova tražbina značajno veća od vrijednosti nekretnina koje su predmet ovrhe.

Sukladno navedenom sud je dana 19.11.2021.god donio zaključak kojim je utvrdio da je ovrhovoditelj/razlučni vjerovnik H-Abduco doo nekretninu označenu kao čest.zem.432/5, etažno vlasništvo E-5, upisano u ZU6419 K.O.Trogir kupio za iznos od 635.000,00 kn, a nekretninu označenu kao čest.zem.432/5, etažno vlasništvo E-6 upisano u ZU6419 K.O.Trogir kupio za iznos od 670.000,00 kn.

Dana 07.12.2021.god sud je u predmetnom ovršnom postupku donio rješenje o dosudi, a dana 09.12.2021.god stranke su se odrekle prava na žalbu (dostavlja se u prilogu).

Time je od prodaje predmetne imovine ostvareno 1.305.000,00 kn.

U svrhu određivanja troškova unovčenja iz kupovnine ostvarene prodajom imovine stečajnog dužnika upisane u ZU 6421 označeno kao E-6 i upisano u ZU 6407 označeno kao E-6 K.O.Trogir i upisane u ZU 6419 kao E-5 i E-6 K.O.Trogir u nastavku se prilaže Tabela I.

TABELA I Ostvareni prilivi od prodaje imovine na dan 19.11.2021.god sa projekcijom unovčenja do kraja stečajnog postupka

Red.br	OPIS	PRILIV	UČEŠĆE %
1.	Ostvarena kupovнина od prodaje nekretnina upisanih u ZU6421 kao E-6 i ZU 6407 kao E-6 K.O.Trogir	942.042,23	
2.	Ostvarena kupovнина od prodaje nekretnina upisanih u ZU 6419 kao E-5 i E-6 K.O.Trogir	1.305.000,00	
I	UKUPNO UNOVČENA IMOVINA OPTEREĆENA RAZLUČNIM PRAVIMA	2.247.042,23	82,71
3.	Procijenjena vrijednost apartmana upisanog u ZU 6407 kao E-5 K.O.Trogir (spor sa V.Abaza, prvost.presuda u korist Janaso)	400.000,00	14,72
II	UKUPNO NEUNOVČENA IMOVINA OPTEREĆENA RAZLUČNIM PRAVIMA	400.000,00	14,72
4.	Uplata Spliting doo po predstečajnoj nagodbi	36.677,22	
5.	Uplata Matjasec doo	32.525,71	
6.	Pripis kamate	384,95	
III	UKUPNO UNOVČENA IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA BEZ RAZLUČNIH PRAVA	69.587,88	2,56
IV	UKUPAN PRILIV	2.716.630,11	100,00

Pod red.br.1.,2.,4.,5.i 6. Tabele I prikazane su ostvarene kupovnine u prodaji imovine i uplate po pravomoćnoj predstečajnoj nagodbi društva Spliting doo te uplata Matjasec doo za troškove u stečajnom postupku.

Pod red.br.3.prikazana je procijenjena vrijednost imovine-nekretnine označene kao E-5 upisane u ZU6407, a koja imovina je predmet parničnog postupka koji je u tijeku. Takovom je metodologijom utvrđeno da vrijednost unovčene imovine stečajnog dužnika iznosi ukupno 2.716.630,11 kn.

U Tabeli II prikazani su ostvareni izravni troškovi koji su prethodno korigirani za iznos već obračunatih troškova za koje je razlučnom vjerovniku umanjena ostvarena kupovнина od prodaje zemljišta upisanog u ZU3171 K.O.Trogir.

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

Red. br.	VRSTA TROŠKA	IZNOS U kn
1.	Pričuva, paušalni troškovi vode i struje u zgradi Š.Puovića 52	102.487,69
2.	Trošak oglašavanja prodaje	12.093,89
3.	Trošak javne dražbe	1.914,78
4.	Izrada procjembenih elaborata	8.890,05
5.	Izmjena brava	7.337,16
	UKUPNO	132.723,57

Ukupno ostvareni izravni troškovi iznose 132.723,57 kn. U svrhu rasporeda predmetnih troškova primjenjuje se postotak od 84,90% koji predstavlja učešće prodanih nekretnina pod založnim pravom. Ostatak od 15,10% odnosi se na nekretninu pod založnim pravom koja je predmet parničnog postupka i još uvijek nije unovčena.

Sukladno navedenom, razlučnom vjerovniku H-Abduco doo raspoređuje se proporcionalni dio od 84,90% tj u iznosu od 112.682,31 kn.

U Tabeli III prikazani su ostvareni neizravni troškovi također prethodno korigirani za iznos već obračunatih troškova za koje je razlučnom vjerovniku umanjena ostvarena kupovina od prodaje zemljišta upisanog u ZU3171 K.O.Trogir.

TABELA III Ukupno ostvareni neizravni troškovi od 24.10.2011.do 01.12.2021.god

Red. br.	VRSTA TROŠKA	IZNOS U kn
1.	Trošak platnog prometa	4.146,63
2.	Odvjetnički troškovi zastupanja	32.732,40
3.	Sudske pristojbe	10.072,28
4.	Trošak provođenja ovrhe	2.290,48
5.	Trošak vođenja knjigovodstva	22.393,00
6.	Javnobilježnički troškovi	6.602,65
7.	Materijalni troškovi: poštarine, kancel.mater., loco vožnja, trošak mob.	8.402,91

8.	Trošak nagrade stečajnoj upraviteljici	236.676,30
	UKUPNO	323.316,65

Posebno se ističe da je pod red.br.8. izvršena korekcija nagrade stečajnoj upraviteljici sukladno stvarnom unovčenju u postupku ovrhe

Izravni troškovi unovčenja predmetnih nekretnina iznose ukupno 132.723,57 kn, a od čega se razlučnom vjerovniku H-Abduco doo raspoređuju u proporcionalnom iznosu od 84,90%, tj u iznosu od 112.682,31 kn.

Neizravni troškovi unovčenja predmetnih nekretnina iznose ukupno 323.316,65 kn, a od čega se razlučnom vjerovniku raspoređuju u proporcionalnom iznosu od 82,71% tj u iznosu od 267.415,20 kn.

Sukladno navedenom ostvarena kupovna u prodaji nekretnina upisanih u ZU6421 kao E-6 i ZU 6407 kao E-6 K.O.Trogir te nekretnina upisanih u ZU 6419 kao E-5 i E-6 K.O.Trogir iznosi ukupno 2.247.042,23 kn (prikazano u Tabeli I pod točkom I).

Obračunati izravni i neizravni troškovi iznose ukupno 380.097,51 kn.

U stečajnom postupku na žiro račun stečajnog dužnika 2016.god uplaćena je kupovna ostvarena prodajom nekretnina pod založnim pravom sada H-Abduco doo označenih kao označenih kao 6.etaža suvlasničkog udjela 1721/13107, 1.dijela č.zem.432/4 upisane u ZU 6421 K.O.Trogir i 6.etaža suvlasničkog udjela 1580/12438, 1.dijela č.zem.432/6 upisane u ZU 6407 u iznosu od 942.042,23 kn.

U postupku prodaje u ovršnom postupku OVR-1972/18, Općinski sud u Splitu-Stalna služba u Trogiru, donio je dana 19.11.2021.god zaključak kojim je utvrdio da je ovrhovoditelj/razlučni vjerovnik H-Abduco doo nekretninu označenu kao 5.etaža suvlasničkog udjela 1844/13773, č.zem.432/5 upisano u ZU 6419 K.O.Trogir i 6.etaža suvlasničkog udjela 1957/13773, č.zem.432/5 upisano u ZU 6419 kupio za ukupan iznos kupovnine od 1.305.000,00 kn.

Dana 07.12.2021.god sud je u predmetnom ovršnom postupku donio rješenje o dosudi, a stranke su se dana 09.12.2021.god suglasno odrekli prava na žalbu.

Slijedom navedenog, a obzirom na načine unovčenja predmetnih nekretnina, predlaže se ostvarenu kupovninu u iznosu od 942.042,23 kn umanjiti za ukupan iznos izravnih i neizravnih troškova od 380.097,51 kn te ostatak od 561.944,72 kn sa žiro-računa stečajnog dužnika uplatiti na žiro račun razlučnog vjerovnika H-Abduco doo.

Stečajna upraviteljica:
Mladineo Natalija, dipl.oec.