

ADUT NEKRETNINE doo, Split
U STEČAJU
1.St-82/15
Stečajna upraviteljica
Natalija Mladineo, dipl.oec.

Split, 09.05.2019.

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

**PRIJEDLOG RAZDIOBE KUPOVNINE OSTVARENE PRODAJOM NEKRETNINE
U VLASNIŠTVU STEČAJNOG DUŽNIKA NA KOJOJ POSTOJI UPISANO
ZALOŽNO PRAVO U JAVNOJ KNJIZI NA ADRESI BADALIĆEVA 5A U ZAGREBU**

Stečajni postupak otvoren je rješenjem naslovnog suda dana 23. svibnja 2017.god. Prvo ispitno i izvještajno ročište održano je 08.09.2017.god, a posebno ispitno ročište održano je 16.02.2018.god.

Vjerovnici su se na Skupštini suglasili da se izvrši procjena imovine stečajnog dužnika, a u svrhu prodaje iste.

Sudski vještak za graditeljstvo Jure Malenica izvršio je tijekom siječnja i lipnja 2018.god procjenu vrijednosti nekretnina dužnika u Splitu na adresi Istarska 3, Teslina 20, Kroz Smrdečac 45 (poslovni prostori, parking mjesta i strojarnica u Vili Velebita) te građevinskog zemljišta na istoj adresi.

U ožujku 2018.god sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina Igor Rajčić izvršio je procjenu nekretnina dužnika na adresi Badalićeva 5A u Zagrebu.

Dana 16.listopada 2018.god u ovom je postupku održana Skupština vjerovnika, a radi donošenja odluke o prodaji nekretnina u vlasništvu dužnika. Vjerovnici su se suglasili da se nekretnine prodaju u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi nad nekretninom.

Naslovni sud je dana 16.listopada 2018.god donio rješenje o prodaji između ostalih i nekretnine u Badalićevoj 5A u Zagrebu označene kao č.z.5024/424 upisane u ZU 23507 K.O.Grad Zagreb, površine 1922 m2. U zemljišnoknjižnom ulošku predmetne nekretnine u listu C upisano je ustupanje založnog prava temeljem ugovora o cesiji od 29.11.2017.god prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom sa Adriatic Assets doo na novog založnog vjerovnika Danka Hećimovića (OIB:53683894242) iz Zagreba, Gračanska cesta 217. Vrijednost upisanog založnog prava iznosi 6.036.239,91 kn.

Dana 10.prosinca 2018.god ovaj sud donio je Zaključak o prodaji kojim je određena prodaja elektroničkom javnom dražbom koju provodi FINA RC Split.

FINA RC Split je dana 07.01.2019.god (Klasa:0/110-10/18-01/1997 Ur.br.:07-01-19-19) objavila početak prve elektroničke javne dražbe, a sve sukladno rješenju i Zaključku ovog suda. U pozivu za sudjelovanje u prvoj elektroničkoj javnoj dražbi FINA je objavila vrijeme nadmetanja koje započinje 19.03.2019.god, a završava 01.04.2019.god u 23:59:59.

Objavljena je procijenjena vrijednost nekretnine u iznosu od 3.141.000,00 kn. Minimalna cijena ispod koje se na prvoj dražbi nekretnina ne može prodati iznosila je 2.355.750,00 kn. Jamčevina je određena u iznosu od 235.575,00 kn.

Nakon završetka prve elektroničke javne dražbe, FINA RC Split dana 02.04.2019.god izvijestila je naslovni sud da je najpovoljnija i važeća najviša ponuda evidentirana od strane ponuditelja Danka Hećimovića (OIB:53683894242) iz Zagreba, Gračanska cesta 217.

Ponuditelj je dana 01.04.2019.god u 23:59:42 sati ponudio iznos od 2.360.750,00 kn, a prethodno je za pristupanje elektroničkoj javnoj dražbi uplatio jamčevinu od 235.575,00 kn.

Po primitku obavijesti od FINA-e, sud je dana 05.04.2019.god donio rješenje o dosudi kojim je dosudio nekretninu kupcu Danku Hećimoviću. Rješenjem o dosudi kupac je upućen položiti kupoprodajnu cijenu (umanjenu za iznos uplaćene jamčevine) u roku od trideset dana od dana pravomoćnosti rješenja.

Dana 30.travnja 2019.god kupac je na račun FINA RC Split uplatio iznos od 2.125.175,00 kn, a što sa već prethodno uplaćenom jamčevinom od 235.575,00 kn, čini iznos ponude od 2.360.750,00 kn koju je u postupku prve elektroničke javne dražbe ponudio Danko Hećimović.

Nakon što je u postupku elektroničke javne dražbe unovčena nekretnina-poslovni kompleks u Badalićevoj 5A u Zagrebu te nakon što je kupac Danko Hećimović u cijelosti uplatio prodajnu cijenu, stekli su se uvjeti za obračun troškova unovčenja i namirenja razlučnog vjerovnika, a sve sukladno odredbama Čl.248.st.1.i 254.st.3.SZ. 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.

U svrhu utvrđenja troškova unovčenja predmetne nekretnine u nastavku se daje tabelarni prikaz vrijednosti nekretnina i sredstava na žiro-računu koji čine stečajnu masu dužnika.

TABELA I VRIJEDNOST NEKRETNINA I SREDSTAVA STEČAJNE MASE DUŽNIKA na dan 30.04.2019.god

Red. br.	NEKRETNINA	ZK oznaka	VRIJEDNOST NEKRETNINE U kn	UČEŠĆE U %
1.	Kroz Smrdećac 45, Split Poslovni prostori, parking mjesta, strojarnica i građ. zemljište	ZU 17301 podulošci:168, 169,170,184, 185,172 K.O. Split ZU 7747 K.O.Split	1.413.976,72	14,47
2.	Teslina 20, Split Stambeni objekt, garaže i građ.zemljište	ZU 369 č.zem.7192/3, 7193/1 K.O. Split	2.607.276,45	26,67

3.	Istarska 3, Split Poslovni prostor	ZU 10237 č.zgr.5219 poduložak 8 K.O. Split	1.829.118,42	18,71
4.	Kroz Smrdečac 45, Split zemljište	ZU 8983 č.z.1392/22 1392/31 K.O.Split	737.087,40	7,54
5.	Badalićeva 5A, Zagreb Poslovni kompleks, šest zgrada i dvorište	ZU 23507 k.č.5024/4 K.O.Zagreb	2.360.750,00	24,15
6.	Novčana sredstva (uplata j.b.Hukelj, sredstva zakupnine)	/	826.873,28	8,46
	UKUPNO		9.775.082,27	100,00

Obrazloženje:

U Tabeli I od red.br.1.do 5.unesene su sve nekretnine koje čine stečajnu masu dužnika.

Vrijednost nekretnina iskazana je temeljem izrađenih procjembenih elaborata na način da je procjenjena vrijednost umanjena za 25%, a obzirom da je nekretnina u Badalićevoj 5A unovčena za vrijednost koja je 25% manja od procjenjene vrijednosti nekretnine.

Pod red.br.6.prikazana je vrijednost novčanih sredstava uprihodovanih tijekom stečajnog postupka.

Sukladno učešću od 24,15% koliko vrijednost nekretnine u Badalićevoj 5A sudjeluje u ukupnoj vrijednosti stečajne mase na dan 30.04.2019.god, izvršen je raspored troškova koji ostvarenu kupovninu terete u proporcionalnom iznosu.

Osim troškova postupka koji se određuju proporcionalno, iz ostvarene kupovnine namiruju se troškovi koji u 100% iznosu terete predmetnu nekretninu.

U nastavku se tabelarno navode ostvareni troškovi.

TABELA II Troškovi koji u punom iznosu terete nekretninu

Red. br.	VRSTA TROŠKA	IZNOS U kn
1.	Komunalna i vodna naknada za prostor u Badalićevoj 5A, Zagreb za razdoblje od lipnja 2017.god zaključno sa travnjem 2019.god	113.899,02
2.	Službeni put stečajne upraviteljice u Zagreb (identifikacija nekretnine 29.08.2017.)	3.328,31
3.	Izrada procjembenog elaborata	5.743,56
	UKUPNO	122.970,89

Troškovi koji neposredno terete nekretninu odnose se na komunalnu i vodnu naknadu, službeni put stečajne upraviteljice u Zagreb u svrhu identifikacije nekretnine te izradu procjembenog elaborata u svrhu utvrđenja vrijednosti nekretnine. Navedeni troškovi u ukupnosti iznose 122.970,89 kn.

TABELA III Troškovi koji se namiruju proporcionalno

Red. br.	VRSTA TROŠKA	IZNOS U kn
1.	Troškovi postupka, vođenje knjigovodstva, materijalni troškovi	4.681,95
2.	FINA javna objava	2.743,56
3.	Trošak nagrade stečajnoj upraviteljici	148.239,50
	UKUPNO	155.665,01

Trošak iskazani pod red.br.1.raspoređen je proporcionalno uz primjenu učešća od 24,15%. Trošak pod red.br.2.koji ukupno iznosi 3.600,00 (objava elektroničke javne dražbe) raspoređen je proporcionalno učešću vrijednosti nekretnina koje su oglašene na javnoj dražbi.

Trošak iskazan pod red.br.3.raspoređen je uz primjenu učešća od 24,15% na način da je na ukupan iznos imovine koja čini stečajnu masu (iskazana u Tabeli I u ukupnom iznosu od 9.775.082,27 kn) primjenjena Uredba o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 105/2015).

Sukladno Čl.7.navedene Uredbe, stečajnu upraviteljicu pripadao bi bruto iznos nagrade od 571.003,00 kn, a što sa ukupnim troškom isplate čini iznos od 613.828,00 kn.Udio od 24,15% u ukupnom trošku isplate iznosi 148.239,50 kn.

Sukladno obračunatim troškovima koji su iskazani 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 278.635,90 kn.

Iz kupovnine ostvarene prodajom nekretnine u Badalićevoj 5A u iznosu od 2.360.750,00 kn, na ime troškova unovčenja valja izdvojiti iznos od 278.635,90 kn.

Dana 09.05.2019.god založni vjerovnik Danko Hećimović dostavio je obračun potraživanja po upisanom založnom pravu na nekretnini u Badalićevoj 5A u Zagrebu označene kao č.z.5024/424 upisane u ZU 23507 K.O.Grad Zagreb, površine 1922 m².

U listu C u ZU 23507 K.O.Grad Zagreb upisani su slijedeći tereti:

Z-15926/08 od 13.02.2008.god upis založnog prava u korist Alpe-Adria posloводство doo, a temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine, javnobilježnički ovjerenog pod br.OV-3791/08 u iznosu od 6.036.239,91 kn, a koji iznos je uvećan za kamate, interkalarnu kamatu i sve eventualne zatezne kamate i troškove.

Z-3472/2017 temeljem ugovora o cesiji od 12.12.2016.god upisan je novi stjecatelj založnog prava Adriatic Assets doo, za iznos od 6.036.239,91 kn.

Z-64262/2017 temeljem ugovora o cesiji od dana 29.11.2017.god, založno pravo preneseno je na Danka Hećimovića (OIB:53683894242) iz Zagreba, Gračanska cesta 217.

Danko Hećimović je dana 09.05.2019.god dostavio stečajnoj upraviteljici obračun svojih potraživanja. Vjerovnik dostavlja stanje otvorenih dospjelih potraživanja na dan 27.11.2017.god iz poslovnih knjiga prethodnog imatelja založnog prava Adriatic Assets doo u ukupnom iznosu od 8.168.021,55 kn (glavnica 4.620.506,77 kn + redovna kamata 101.944,83 kn + zatezna kamata 3.445.569,63 kn + kamata 532,32 kn).

*Vjerovnik dostavlja i obračun zatezne kamate na glavniciu od 28.11.2017.do 30.04.2019.god u iznosu od 452.545,10 kn.
Ukupno potraživanje založnog vjerovnika iznosi 8.620.566,33 kn.*