

**KONSTRUKTOR-INŽENJERING d.d. "u stečaju"**

21000 Split, Svačićeva 4/I, Hrvatska • OIB: 81356391287

IBAN: HR5524920081100044520 - Imex banka d.d.

HR1323900011101170700 - HPB d.d.

11. St-1196/2016. od 16.11.2017.

**TRGOVAČKI SUD U SPLITU****11. St-1196/2016****Stečajna sutkinja ANA GOLUB GRUIĆ**

**Predmet: Prijedlog obračuna troškova unovčenja prema čl. 254 SZ za nekretninu označenu kao 244/7390 dijela kat. čest. zem. 702/2 i kat. čest. zem. 702/3, obje čest. Z.U. 16934 K.O. Split**

Nakon provedenih javnih elektroničkih dražbi putem FINA-e u trajanju od 31.5.2022. do 26.10.2022., a temeljem zaključka o prodaji poslovni broj: 11.St-1196/2016-1270 od 4.5.2022.godine, Trgovački sud u Splitu je rješenjem o dosudi poslovni broj: 11.St-1196/2016-1340 od 8.11.2022. dosudio kupcu Mateu-Teu Juradinu, OIB: 80160388970, Podstrana-Grljevac, Grljevačka 28, nekretninu stečajnog dužnika označenu kao 244/7390 dijela kat. čest. zem. 702/2 i kat. čest. zem. 702/3, obje čest. Z.U. 16934 K.O. Split, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom nekretnine i u naravi predstavlja poslovni prostor na II. katu, označen oznakom 6.3., ukupne površine 244,08 m<sup>2</sup>, uknjiženog prava vlasništva Konstruktor-inženjering d.d. Split, za cijelo. Zaključkom Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj: 11.St-1196/2016-1350 od 30.11.2022. godine utvrđeno je da je navedeno rješenje o dosudi postalo pravomoćno 22. studenog 2022. te da je kupac uplatio kupovninu u sveukupnom iznosu od 3.122.000,00 kn (414.360,61 EUR).

Na predmetnoj nekretnini koje su upisane u Z.U. 16934 K.O. Split upisane su zabilježbe založnih prava:

- u iznosu od 1.000.000,00 kn sa zateznim kamatama upisane u korist Šare Božidara (upis pod Z-2896/12 i Z-22128/19)
- radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 31.915.428,44 kn sa zateznim kamatama u korist Republike Hrvatske, Ministarstva financija, Porezne uprave i zabilježbe ovršivosti tražbine (upis pod Z-16274/16).

Sukladno članku 248. i 254. SZ stečajni upravitelj dostavlja prijedlog obračuna troškova unovčenja naprijed navedene nekretnine.

Prilikom izrade prijedloga uvažavan je stavak 3. čl. 254. SZ i pravno shvaćanje Odjela trgovačkih i drugih sporova VTS-a sa sjednice održane 18. ožujka 2019.godine, što znači da stavak 2. čl. 254. SZ nije primjenjen, a stavak 3. istog članka je primjenjen na način da se utvđuju stvarni troškovi unovčenja jer su značajno viši od paušalno odredivih u visini od 5% od utška (3.122.000,00 kn / 414.360,61 EUR x 5% = 156.100,00 kn / 20.718,03 EUR).

**U nastavku slijedi obračun troškova unovčenja po predmetima prodaje:**

S obzirom da su stvarni troškovi unovčenja ove nekretnine viši od paušalnih 5% obračunat će stvarni troškovi koji se prema prihvaćenoj sudskoj praksi sastoje od izravnih - direktnih i neizravnih - indirektnih troškova.

Zbog toga se u nastavku posebno iskazuju sa specifikacijama stavki koje ih sačinjavaju.

**1. Direktni troškovi**

Direktni (izravni) troškovi su oni troškovi koji su u cijelosti nastali u svezi s predmetnom nekretninom i terete ju u 100 % iznosu. Ti troškovi se prikazuju u slijedećem pregledu:

RB	Vrsta troška	IZNOS
1	Pričuva	72.927,09
2	Troškovi javne dražbe putem FINA-e	1.400,00
3	Trošak procjene	12.500,00
<b>UKUPNO DIREKTNI TROŠKOVI (kn)</b>		<b>86.827,09</b>
<b>UKUPNO DIREKTNI TROŠKOVI (EUR)</b>		<b>11.523,94</b>

Prema prethodnom pregledu direktni troškovi iznose ukupno 86.827,09 kn (11.523,94 EUR).

**2. Indirektni troškovi**

Indirektni troškovi su troškovi koji razmjerno terete prodanu predmetnu nekretninu, a koji su nastali u funkciji ostvarenja cjelokupnih prihoda stečajne mase.

Kriterij za određivanje udjela kojim predmetna nekretnina sudjeluje u ukupnim troškovima je njen udio u ukupno ostvarenim i očekivanim prihodima ukupne stečajne mase koji se prikazuju u slijedećoj tablici.

**Struktura ukupne stečajne mase**

RB	PREDMET	IZNOS (kn)	Udio u ukupnoj stečajnoj masi (%)
1	Priliv na žiro račun*	55.247.336	32,7958
2	Garaža u Splitu	168.000	0,0997
3	Kamenolom Dugobabe	347.300	0,2062
4	Objekti smještaja radnika u Dugobabama	638.111	0,3788
5	Dionice HNK Hajduk	455.026	0,2701
6	Zemljište Zelovo (vanknjižno vlasništvo), nalazište kvarca	100.300	0,0595

RB	PREDMET	IZNOS (kn)	Udio u ukupnoj stečajnoj masi (%)
7	Robna kuća Nama Remiza, Zagreb	41.452.000	24,6066
8	Pogon armaturnih mreža u Velikoj Gorici, KO D. Lomnica	10.490.000	6,2270
9	Zemljište u Velikoj Gorici, KO Gradići	5.189.615	3,0806
10	Kamenolom Čemernica u Dicmu	13.485.000	8,0049
11	Pjeskolom Turjaci-Košute, Sinj	2.059.500	1,2226
12	Ex pogon Remont, Kaštel Sućurac	15.205.000	9,0259
13	Bačvice - uredski prostor 40,08 m <sup>2</sup>	575.000	0,3413
14	Glinokop Suhač, Sinj	117.761	0,0699
15	Alkasin-kamenolom ukrasnog kamena, Lučane, Sinj	119.761	0,0711
16	Kamenolom Srinjine (ovrha)	6.820.167	4,0486
17	Poslovni prostor Petravićeva suvlasništvo (ovrha)	191.879	0,1139
18	Parkirališno mjesto u Zagrebu PM 30	53.750	0,0319
19	Parkirališno mjesto u Zagrebu PM 62	61.875	0,0367
20	Parkirališno mjesto u Zagrebu PM 78	56.425	0,0335
21	<b>Restoran Bačvice</b>	<b>3.122.000</b>	<b>1,8533</b>
22	Očekivano unovčenje (procijenjena imovina)	12.502.950	7,4220
UKUPNO:		168.458.756	100,00

\*Bez sredstava AORT-a, do sada naplaćenih troškova prema čl. 254. st. 3. SZ i vraćenih jamčevina

Prethodna tablica pokazuje da, po kriteriju udjela u ukupnoj stečajnoj masi, prodana nekretnina označena kao 244/7390 dijela kat. čest. zem. 702/2 i kat. čest. zem. 702/3, obje čest. Z.U. 16934 K.O. Split, sudjeluje u pokriću općih troškova stečajnog postupka razmjerno u visini **1,8533%**.

Primjenom tog postotka na ukupne troškove koji se uzimaju u obzir izračunava se alikvotni dio koji treba pokriti iz prihoda od unovčenja predmetne nekretnine. Iznose kako slijedi:

RB	Vrsta troška	Ukupno	Postotak	Iznos:
1	Udio troškova stečajnog upravitelja	693.375,00	1,8533	12.850,13
2	Udio u troškovima OV	57.380,93	1,8533	1.063,43
3	Udio u troškovima plaća - otkazni rok 16.11.-23.12.2017.	984.005,05	1,8533	18.236,30
4	Udio u isplati temeljem čl.155 st.2 SZ	383.695,26	1,8533	7.110,92

RB	Vrsta troška	Ukupno	Postotak	Iznos:
5	Udio plaća režijskih radnika	2.437.707,44	1,8533	45.177,36
6	Udio naknada za ugovore o djelu (popisno povjerenstvo)	57.238,55	1,8533	1.060,79
7	Udio u troškovima potrošnog materijala, popravka informatičke i druge opreme	125.975,24	1,8533	2.334,66
8	Udio knjigovodstvenih usluga	583.424,00	1,8533	10.812,44
9	Udio u troškovima poštanskih usluga	25.912,00	1,8533	480,22
10	Udio u troškovima električne energije	253.410,27	1,8533	4.696,38
11	Udio u troškovima telefona i interneta	201.676,71	1,8533	3.737,62
12	Udio u troškovima vode i čistoće	68.066,38	1,8533	1.261,46
13	Udio troškova platnog prometa	24.397,14	1,8533	452,15
14	Udio u odvjetničkim, JB troškovima	77.858,66	1,8533	1.442,93
15	Udio u troškovima SKDD	97.399,11	1,8533	1.805,07
UKUPNO INDIREKTNİ TROŠKOVI (kn)		5.974.122,63	1,8533	<b>112.521,85</b>
UKUPNO INDIREKTNİ TROŠKOVI (EUR)		792.902,33	1,8533	<b>14.934,22</b>

Prema prethodnoj tablici indirektni troškovi unovčenja nekretnine označene kao 244/7390 dijela kat. čest. zem. 702/2 i kat. čest. zem. 702/3, obje čest. Z.U. 16934 K.O. Split iznose 112.521,85 kn (14.934,22 EUR).

### **Rekapitulacija ukupnih troškova po čl. 254. st. 3. SZ**

za nekretninu označenu kao 244/7390 dijela kat. čest. zem. 702/2 i kat. čest. zem. 702/3, obje čest. Z.U. 16934 K.O. Split

VRSTA TROŠKA	IZNOS (kn)	IZNOS (EUR)
a) direktni troškovi	86.827,09	11.523,94
b) indirektni troškovi	112.521,85	14.934,22
<b>a) + b) SVEUKUPNO TROŠKOVI</b>	<b>199.348,94</b>	<b>26.458,15</b>

Ukupni stvarni troškovi unovčenja koji terete prodanu nekretninu označenu kao 244/7390 dijela kat. čest. zem. 702/2 i kat. čest. zem. 702/3, obje čest. Z.U. 16934 K.O. Split iznose 199.348,94 kn (26.458,15 EUR) i veći su od paušalno odredivih (156.100,00 kn / 20.718,03 EUR) za 43.248,94 kn (5.740,12 EUR), odnosno za 27,7%.

---

**Prijedlog namirenja:**

Prema Računovodstveno – financijskom vještvu od 12.12.2022. godine koje je izradio Ante Beus, stalni sudski vještak za financije i računovodstvo, a koje je dostavila odvjetnica Marina Šare Tudor, tražbina razlučnog vjerovnika Božidara Šare na dan 8. studenog 2022. godine iznosi **1.573.978,93 kn (208.902,90 EUR)**.

Ukoliko razlučni vjerovnici budu suglasni s prethodnim obračunima troškova unovčenja Sud bi rješenjem o namirenju:

- I. iznos od **26.458,15 EUR (199.348,94 kn)**, koliko iznose troškovi sukladno čl.254 SZ, od uplaćene kupovnine u iznosu od 3.122.000,00 kn (414.360,61 EUR), naložio Financijskoj agenciji doznačiti na račun stečajnog dužnika, IBAN: HR1323900011101170700 u Hrvatskoj poštanskoj banci d.d.,
- II. iznos od **208.902,90 EUR (1.573.978,93 kn)** na račun razlučnog vjerovnika Božidara Šare, Trg Marina Držića 1, Ston, OIB 58092167950 čije je razlučno pravo upisano u Zemljišnim knjigama na račun IBAN: HR4923600003249392885 otvoren u Zagrebačkoj banci d.d. Zagreb.
- III. iznos od **178.999,56 EUR (1.348.672,13 kn)** na račun razlučnog vjerovnika Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava čije je razlučno pravo upisano u Zemljišnim knjigama na račun IBAN: HR1210010051863000160, model: HR68, poziv na broj: 1201–81356391287.

U Splitu, 3. siječnja 2023. godine

Stečajni upravitelj  
Josip Hrga, dipl.iur.