

KAŠTELANSKI STAKLENICI d.d. u stečaju
 OIB:
 Kaštel Štafilić, Ivana Pavla II 404
 03. lipnja 2020. godine.

12.St-19/2015

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
 n/p stečajni sudac
 gosp. Velimir Vuković

Predmet: Obračun troškova - prijedlog diobe kupovnine

U stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom KAŠTELANSKI STAKLENICI d.d. unovčen je dio imovine, i to nekretnine na kojima su bila upisana razlučna prava vjerovnika Vodovod i kanalizacija d.o.o. čest.zem. 1267/3 Z.U. 2022; čest.zem. 1320/1 Z.U. 2026 i čest.zem.1355/2 Z.U. 2927, sve K.O. Kaštel Štafilić – Novo te razlučna prava RH, Ministarstvo financija čest.zem. 1277 Z.U. 799; čest.zem. 1280 Z.U. 1577; čest.zem. 1301 Z.U. 903 i čest.zem. 1322 Z.U. 723. Zaključkom Trgovačkog suda u Splitu 12.St-19/2015 od 14. svibnja 2020. godine određeno je ročište radi namirenja novčanih tražbina osiguranih razlučnim pravom za 12. lipnja 2020. godine.

Stečajni upravitelj sukladno čl. 254. Stečajnog zakona dostavlja obračun troškova koji terete predmetne nekretnine.

Prema izračunu stečajnog upravitelja razlučnim vjerovnicima od kupovnine treba namiriti razlučna prava u slijedećim iznosima:

1. Razlučnom vjerovniku Vodovod i kanalizacija d.o.o. za upisana razlučna prava na č.z 1267/3, č.z.1320/1 i č.z. 1355/2 sve K.O. Kaštel Štafilić - Novo temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 30.08.2013.god. pripada 5.205.052,77 kn
2. Razlučnom vjerovniku RH, Ministarstvu financija za upisana razlučna prava na č.z. 1277, č.z.1280, č.z. 1301 i č.z. 1322, sve K.O. Kaštel Štafilić – Novo temeljem Rješenja o osiguranju OVR-5451/10 Općinskog suda u Splitu pripada 8.609.847,98 kn.

OBRAZLOŽENJE

Namirenje razlučnog vjerovnika Vodovod i kanalizacija d.o.o. Split.

Zračna luka Split je kupila nekretnine skupni predmet prodaje Resnik – Kaštela koji se sastoji od 18 č.z. položenih u K.O. Kaštel Štafilić – Novo za cijenu od 87.965.533,36 kn. Sudski vještak je utvrdio razmjernu vrijednost svake od 18 čestica zemlje u vrijednosti skupnog predmeta prodaje (Tabela 5.).

U tom razmjeru je određena vrijednost nekretnina na kojima je razlučno pravo ViK:

Tabela 1.

Čestice zemlje sa razlučnim pravom ViK d.o.o.

rb	č.z.	zk.ul	Pov. m2	Utržak kuna za pojedinu česticu	% vrijednosti svake č.z. u skupnom predmetu	razlučni vjerovnik
9	1267/3	2022	1.591	522.524	0,5940	ViK
13	1320/1	2026	23.363	2.820.591	3,2065	ViK
15	1355/2	2927	6.794	2.231.319	2,5366	ViK
Ukupna vrijednost utrška				5.574.434,93		

Ukupna razmjerna vrijednost utrška za tri čestice je 5.574.435,00 kn.

Sveukupna vrijednost stečajne mase iznosi 117.810.048,24 kn (Tabela 6.)

U cjelokupnoj vrijednosti stečajne mase utržak za 3 č.z. je 4,73% (5.574.435,00 kn/117.810.048,24kn x100).

Iz utrška koji bi pripao razlučnom vjerovniku treba izdvojiti 4,73% od troškova koje je imao stečajni dužnik tijekom postupka.

Troškovi se dijele na neposredne (direktne, izravne) koji terete određenu nekretninu (npr. komunalna naknada) i posredne (indirektne, razmjerne, neizravne) koji razmjerno terete sve nekretnine.

Neposrednih troškova tri predmetne nekretnine ViK nisu imale.

Ukupni posredni troškovi (dosadašnji i predviđivi) izračunati su u Tabeli 7. i iznose 7.809.348,03 kn.

Udio 3 čestice ViK u 7.809.348,03 kn je 4,73% što iznosi 369.382,16 kn.

Tabela 2.

Udio troškova u vrijednosti čestica sa razlučnim pravom ViK d.o.o.

Vodovod i kanalizacija utržak za 3 čestice zemlje	5.574.434,93
Udio 4,73% razmjernih troškova 7.809.348,03	369.382,16
Preostaje nakon odbitka razmjernog iznosa troškova	5.205.052,77

Vjerovniku ViK d.o.o. na ime razlučnog prava na 3 č.z. može se isplatiti 5.205.052,77 kn .

Namirenje RH

Zračna luka Split je kupila nekretnine skupni predmet prodaje Resnik – Kaštela koji se sastoji od 18 č.z. za cijenu od 87.965.533,36 kn. Sudski vještak je utvrdio razmjernu vrijednost svake od 18 čestica zemlje u vrijednosti predmeta prodaje (Tabela 5). U tom razmjeru je određena vrijednost nekretnina na kojima je razlučno pravo RH, Ministarstva financija.

Tabela 3.

Čestice zemlje sa razlučnim pravom RH

10	1277	799	17.518	4.790.303	5,4457	Min. Fin.
----	------	-----	--------	-----------	--------	-----------

11	1280	1577	6.177	1.004.811	1,1423	Min. Fin.
12	1301	903	7.712	2.531.124	2,8774	Min. Fin.
14	1322	723	2.723	894.301	1,0166	Min. Fin.
Ukupna vrijednost utrška				9.220.539		

Ukupna vrijednost utrška za četiri čestice je 9.220.539,00 kn.

Sveukupna vrijednost stečajne mase iznosi 117.810.048,24 kn (Tabela 6).

U cjelokupnoj vrijednosti stečajne mase utržak za 4 č.z. iznosi 7,82 % (9.220.539,00 kn / 117.810.048,24 kn x 100).

Iz utrška koji bi pripao razlučnom vjerovniku RH treba izdvojiti 7,82% od troškova koje je imao stečajni dužnik.

Troškovi se dijele na neposredne (direktne) koji terete određenu nekretninu (npr. komunalna naknada) i posredne (indirektne, razmjerne) koji razmjerno terete sve nekretnine.

Neposrednih troškova četiri predmetne nekretnine RH nisu imale.

Ukupni posredni troškovi dosadašnji i predviđivi) izračunati su u Tabeli 7. i iznose 7.809.348,03 kn.

Udio 4 čestice RH u 7.809.348,03 kn je 7,82% što iznosi 610.691,02 kn.

Tabela 4.

Udio troškova u vrijednosti čestica sa razlučnim pravom RH

RH utržak za 4 čestice zemlje	9.220.539,00
Udio 7,82% posrednih troškova 7.809.348,03	610.691,02
Preostaje nakon odbitka razmjernog iznosa troškova	8.609.847,98

Vjerovniku RH na ime razlučnog prava na 4 č.z. može se isplatiti 8.609.847,98 kn

TABELE SA PODACIMA ZA IZRAČUN RAZMJERNIH TROŠKOVA

Tabela 5.

Izračun vrijednosti pojedinih čestica zemlje u skupnom predmetu prodaje Resnik - Kaštela

rb	č.z.	zk.ul	Pov. m2	Utržak kuna po pojedinoj čestici	% vrijednosti svake č.z. u skupnom predmetu	razlučni vjerovnik
1	1353	1135	4.272	1.403.032	1,594978788	
2	1355/3	2928	191	62.729	0,071311083	
3	1355/1	2926	4.890	1.605.998	1,825713079	
4	1320/3	2024	8.755	2.873.430	3,266540701	
5	1307/1	3069	1.930	497.489	0,565549943	
6	1299/1	3239	559	125.662	0,14285365	
7	1278	803	4.656	823.396	0,936043365	
8	1219	1574	8.782	906.725	1,030772928	
9	1267/3	2022	1.591	522.524	0,594010124	ViK

10	1277	799	17.518	4.790.303	5,445658782	Min. Fin.
11	1280	1577	6.177	1.004.811	1,142277953	Min. Fin.
12	1301	903	7.712	2.531.124	2,877404302	Min. Fin.
13	1320/1	2026	23.363	2.820.591	3,206473266	ViK
14	1322	723	2.723	894.301	1,016649635	Min. Fin.
15	1355/2	2927	6.794	2.231.319	2,536583775	ViK
Ukupno:			99.913	23.093.434	26,2528	
POGON RESNIK - U SKUPNOM PREDMETU PRODAJE						
1	1473/1	3584	152.726	62.906.703	71,5129	Radnici
				0	0,0000	Radnici
				0	0,0000	Veljača I.
				0	0,0000	Veljača I.
				0	0,0000	Benzon I.
				0	0,0000	Penga J.
				0	0,0000	Penga J.
				0	0,0000	Meštrović D.
				0	0,0000	HPB d.d.
				0	0,0000	Agro Panonia
2	1581	3583	2.540	982.040	1,1164	
3	1554		2.090	983.355	1,1179	
Ukupno:			157.356	64.872.099	73,7472	
SVEUKUPNO SKUPNI PREDM						
			257.269	87.965.533,27	100,0000	

Tabela 6.

Sveukupna vrijednost stečajne mase

POGON KNEŽINE SKUPNI PREDMET PRODAJE EL. JAVNOM DRAŽBOM						
rb	č.z.	zu	Pov. M2	Utvrđena vrijednost	III. el. dražba	Razlučni vjerovnik
Skupni predmet Knežine			243.543	86.540.004,00	21.635.001,00	

POGON KAŠTELA - IZVAN SKUPNOG PREDMETA PRODAJE EL. JAVNA DRAŽBA						
1	1261	805	4.454	775.530,48	193.882,62	ViK
2	1267/2	2023	7.409	1.290.055,08	322.513,77	ViK
3	1282	1177	3.877	675.063,24	168.765,81	ViK
4	1295	1449	2.535	441.394,20	110.348,55	ViK
UKUPNO:			18.275	3.182.043,00	795.510,75	

K.O. SPLIT Brnik, Sirobuja -ELEKTRONIČKA JAVNA DRAŽBA						
1	2240/4	20358	1.541	152.057,75	38.014,44	ViK

2	2303/2	12198	3.409	3.067.247,75	766.811,94	ViK
3	2313/1	12198	823	740.494,25	185.123,56	ViK
4	2313/5	12198	467	420.183,25	105.045,81	ViK
5	2381	12198	277	336.001,00	84.000,25	ViK
Ukupno Brnik i Sirobu			19.904	16.435.975	1.178.996,00	

POGON KAŠTELA I SPLIT - PRODAJA PUTEM JAVNOG BILJEŽNIKA						
1	1228	846	7.309	1.272.643,08	346.783,00	Kaštela
2	1231	2020	3.213	559.447,56	152.444,00	Kaštela
3	1284	2327	2.626	457.239,12	124.593,00	Kaštela
4	1285/2	2329	1.963	341.797,56	93.136,00	Kaštela
5	1289	1578	1.640	285.556,80	77.811,00	Kaštela
6	1314	2332	2.500	435.300,00	118.614,00	Kaštela
7	1317	1573	3.363	585.565,56	159.560,00	Kaštela
8	2533	12304	1.012	730.997,96	199.190,00	Split
UKUPNO:			23.626	4.668.547,64	1.272.131,00	

Imovina prodana Zračnoj luci Split					
1	SKUPNI PREDMET PRODAJE RESNIK - KAŠTELA				87.965.533,36
2	Č.Z. 1320/2	2025	4637		403.697,22
Ukupno vrijednost imovine ZLS					88.369.230,58

REKAPITULACIJA - UKUPNA VRIJEDNOST STEČAJNE MASE						
1	Vrijednost pogona Knežine na 3. dražbi				21.635.001,00	
2	Vrijednost 4 č.z. Kaštela na 3. dražbi			795.510,75		
3	Vrijednost 5 č.z. k.o. Split na 3. dražbi			1.178.996,00		
4	Vrijednost 8 č.z. na 9 prikupljanju ponuda			1.272.131,00		
5	Utržak za skupni predmet prodaje Resnik-Kaštela			87.965.533,36		
6	Utržak za č.z. 1320/2			403.697,22		
7	Stanje sredstava na računu stečajnog dužnika 06.03.			4.559.178,91		
	Sveukupna vrijednost stečajne mase			117.810.048,24		

Vrijednost neprodanih nekretnina određena je početnom cijenom na predstojećim prodajama i to na III elektroničkoj javnoj dražbi i devetom ročištu za otvaranje ponuda

Tabela 7.

Posredni (razmjerni) troškovi stečajnog postupka

Posredni (razmjerni) troškovi stečajnog postupka od otvaranja do 06.03.2020.		
1	HEP Trogir	1.070.189,54
2	HEP Opskrba	149.027,61
3	07 Miletić čuvanje	449.790,00
4	Komunalna i vodna naknada za Knežine	162.259,61
5	Komunalna i vodna naknada za Resnik -direktni trošak Resnik	xxx

6	Vodovod i kanalizacija	237.141,59
7	Trošak oglasa	36.468,00
8	HT-Hrvatski telefon	61.619,32
9	JUT-knjigovodstvo Stijak	241.189,51
10	Plaće radnika u otkaznom roku	541.643,76
11	Plaće zaposleni u steč	1.208.948,28
12	Putni tr. zapos i steč upr.mat. tr.	121.424,09
13	EL Koncept - Fin info hr portal	11.250,00
14	Revizija Maran i programer EĆIM	20.000,00
15	FINA-za arhivu org. dokumenata i E prodaju	304.952,50
16	PDV	1.374.633,17
17	Zagrebačka burza	6.666,66
18	Ostali tr. pristojbe, geod. Zavod,god. uprava ,zemljišnik)	11.960,81
19	Povrat neiskorištene jamčevine	2.000,00
20	Legalizacija zdenca-troš.	8.884,25
21	Sudsko vješ. S. Smodlaka, P. Pandža	37.000,00
22	Sudski trošak -Milišić za Dedić	7.330,00
23	Uplata na zaštićeni Ž-R	10,00
24	Tr. Popravaka i inst. brojila do	25.237,48
25	Odvjet., Javni bilj. I sudske pris.I geodet Z.B	18.948,56
26	Tr. : BL.Fine, pošte,prog,Banke, toneri	78.352,34
27	Hrvatske vode -koriš. Vode	19.019,54
28	SKDD-Zg	65.480,75
29	JB Mrjan Popovac	12.766,13
30	T. Jerković OVR.77-189-17	1.068,05
31	Tim Tomaš -povrat više pl.	6.685,69
32	Certa -popravak vod. Inst.	2.310,00
33	Mirko Duhović sudski vještak	188.998,85
34	Ciana Split	48.416,88
35	ZELeno i modro	2.010,76
36	Maća Trogir	3.900,00
37	Jadransko osiguranje	44.429,48
38	Nagrada za rad članova OV	18.616,49
39	Porezna U. Porez na doh. Usklađenje	57.254,58
40	Jakša Reljanović povrat sred. Za traktor	8.963,75
41	Obrt grbavac i IKE vučna sl.	2.500,00
	UKUPNO RAZMJERNI TROŠKOVI do 06.03.2020.	6.669.348,03

Predvidivi posredni troškovi do zaključenja stečajnog postupka		
1	Troškovi računovodstva (3.500,00 kn/mj x 20 mjeseci	70.000,00
2	Plaće zaposlenih (sada 18.000,00 bruto/mj x 15 mj	270.000,00
3	Nagrada stečajnom upravitelju prema Uredbi NN 71/15	700.000,00
4	Ostali troškovi	100.000,00
	Ukupno predvidivi neposredni troškovi do zaključenja	1.140.000,00

	Ukupno posredni (razmjerni) troškovi dosadašnji + predviđivi	7.809.348,03
--	--	--------------

Tabela 8

Izračun nagrade stečajnom upravitelju prema Uredbi NN 71/15, za iznos unovčenja 110.000.000,00 kn.

					%	nagrada bruto
		do	100.000,00	100.000,00	0,1600	16.000,00
na razliku od	100.000,01	do	300.000,00	200.000,00	0,1200	24.000,00
na razliku od	300.000,01	do	500.000,00	200.000,00	0,1000	20.000,00
na razliku od	500.000,01	do	1.000.000,00	500.000,00	0,0800	40.000,00
na razliku od	1.000.000,01	do	5.000.000,00	3.999.999,99	0,0700	280.000,00
na razliku od	5.000.000,01	do	10.000.000,00	4.999.999,99	0,0600	300.000,00
na razliku od	10.000.000,01	do	12.000.000,00	1.999.999,99	0,0500	100.000,00
na razliku od	12.000.000,01	do	110.000.000,00	97.999.999,99	0,0100	980.000,00
				doprinos na bruto 7,5%		15.252,30
				ukupno bruto nagrada		1.775.252,30

Vrijednost nagrade je Uredbom ograničena na najviše 795.000,00 kn, a u rezervaciji troškova je uvršten orijentacioni iznos od 700.000,00 kn. Stečajni sudac će rješenjem odrediti pravi iznos.

Popis tabela:

Tabela 1. Čestice zemlje sa razlučnim pravom ViK d.o.o.

Tabela 2. Udio troškova u vrijednosti čestica sa razlučnim pravom ViK d.o.o.

Tabela 3. Čestice zemlje sa razlučnim pravom RH

Tabela 4. Udio troškova u vrijednosti čestica sa razlučnim pravom RH

Tabela 5. Izračun vrijednosti pojedinih čestica zemlje u skupnom predmetu prodaje Resnik - Kaštela

Tabela 6. Sveukupna vrijednost stečajne mase

Tabela 7. Posredni (razmjerni) troškovi stečajnog postupka

Tabela 8. Izračun nagrade stečajnom upravitelju prema Uredbi NN 71/15

Vedran Šeparović, stečajni upravitelj