



KONSTRUKTOR-INŽENJERING d.d. "u stečaju"
21000 Split, Svačićeva 4/I, Hrvatska • OIB: 81356391287
IBAN: HR5524920081100044520
11. St-1196/2016. od 16.11.2017.

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

Predmet: **Obračun troškova prema čl. 254 SZ koji tereti unovčenje nekretnine označene kao kat.čest. 5573/38 Z.U. 5908 K.O. Grad Zagreb**

Nakon provedene javne dražbe putem FINA-e u trajanju od 11. listopada 2019. do 7. siječnja 2020., a temeljem Zaključka o prodaji poslovni broj 11.St-1196/2016-528 od 1. listopada 2019., Rješenjem o dosudi poslovni broj 11.St-1196/2016-576 od 20. siječnja 2020. godine nekretnina označena kao kat.čest. 5573/38 Z.U. 5908 K.O. Grad Zagreb (u naravi NAMA-REMIZA), uknjiženog prava vlasništva Konstruktor-inženjering d.d. Split za cijelo, je dosuđena ponuditelju razlučnom vjerovniku Immobiliare Jurić d.o.o., OIB: 65188062977, Zagreb, Jačkovinski klanec 73 za iznos od 41.452.000,00 kn i ista će mu se predati u posjed nakon što namiri troškove unovčenja koji će naknadno biti određeni rješenjem o namirenju, a u skladu s odredbama Stečajnog zakona.

Temeljem Zaključka Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj 11. St-1196/2016-580 od 27. siječnja 2020. godine stečajni upravitelj dostavlja obračun troškova koji tereti unovčenje nekretnine označene kao kat.čest. 5573/38 Z.U. 5908 K.O. Grad Zagreb do dana 31. siječnja 2020. godine, sve u smislu odredbe članka 254. st. 3. Stečajnog zakona (NN 71/125 i NN 104/17).

Prema navedenoj odredbi SZ troškovi unovčenja predmeta razlučnog određuju se paušalno u iznosu od 5 % od utška, a u slučaju da su stvarni troškovi znatno niži ili viši određuju se u stvarnoj visini. Istom odredbom je regulirano da će se paušalu ili stvarno nastalim troškovima unovčenja pridodati porez ako je unovčena stečajna masa opterećena porezom.

Primjenom prethodno navedenog na unovčenu nekretninu kat.čest. 5573/38 Z.U. 5908 K.O. Grad Zagreb (u naravi NAMA-REMIZA), dolazi se do zaključaka:

1. Troškovi unovčenja mogu se utvrditi u paušalnom iznosu od 5 % od utška, što nominalno **iznosi 2.072.600,00 kuna** ($41.452.000,00 \times 5 \% = 2.072.600,00$),
2. Troškovima unovčenja nema pridodavanja poreza s obzirom da je nekretnina NAMA-REMIZA stari objekt nastanjen dosta ranije od graničnog roka za oporezivanje PDV-om.

Obrazloženje zaključka pod 1.

Ad 1. Troškovi unovčenja

Kao dokaz primjenjivosti paušalnog obračuna troškova unovčenja nekretnine oznake, kat.čest. 5573/38 Z.U. 5908 K.O. Grad Zagreb, u nastavku se prikazuju direktni i indirektni troškovi koji se na istu odnose.

a) Direktni troškovi

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

RB	Vrsta troška	IZNOS (kn)
1	Komunalna i naknada za uređenje voda	873.000,28
2	Pričuva zgrade	221.021,13
3	Električna energija	57.778,09
4	Voda	255.547,97
5	Odvoz komunalnog otpada	101.529,19
6	Troškovi održavanja	3.332,19
7	Troškovi Ugovor o djelu - Nama	3.332,72
8	Troškovi javne dražbe putem FINA-e	2.800,00
9	Trošak procjene Name	13.790,00
UKUPNO DIREKTNI TROŠKOVI		1.532.131,56

Prema prethodnom pregledu direktni troškovi iznose ukupno 1.532.131,56 kuna.

b) Indirektni troškovi

Indirektni troškovi su troškovi koji razmjerno terete prodanu predmetnu nekretninu, koji su nastali u funkciji ostvarenja cjelokupnih prihoda stečajne mase. Namiruju se iz ostvarenih prihoda od prodaje prodane nekretnine.

Kriterij za određivanje udjela kojim predmetna nekretnina sudjeluje u ukupnim troškovima je njen udio u ukupnim ostvarenim i očekivanim prihodima ukupne stečajne mase.

Globalna struktura prihoda stečajne mase (do sada ostvarenih, od prodaje predmetne nekretnine i planirani-očekivani prihodi) prikazuje se u slijedećoj tablici:

Struktura ukupne stečajne mase

R. br.	Stavka	IZNOS (kn)	Udio u ukupnoj stečajnoj masi (%)
1	Dosadašnji prihodi – priliv na žiro račun*	66.032.847,00	37,17
2	Robna kuća Nama Remiza Zagreb	41.452.000,00	23,33
3	Očekivano unovčenje (procjena)	70.189.159,00	39,50
UKUPNA STEČAJNA MASA:		177.674.006	100,00

- Bez sredstava AORT-a i vraćenih jamčevina

Gornja tablica pokazuje da, po kriteriju udjela u ukupnoj stečajnoj masi, prodana nekretnina, Nama – Remiza, sudjeluje u pokriću općih troškova stečajnog postupka razmjerno u visini **23,33 %**.

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

Taj alikvotni dio iznosi 519.374,58 kuna i predstavlja indirektno troškove koji terete prodanu nekretninu.

Pojedinačni iznosi indirektnih troškova prikazuju se u slijedećoj tablici.

RB	Vrsta troška	Udio 23,33 % - iznos u kn
1	Trošak steč. upravitelja (bruto nagrada i ZO)	161.766,94
2	Knjigovodstvene usluge – do sada	52.178,14
3	Naknade banci, FINI – do sada	5.997,77
4	Plaće režijskih radnika – do sada	284.747,64
5	Troškovi Odbora vjerovnika – do sada	3.473,63
6	Troškovi poštanskih usluga – do sada	4.691,04
7	Troškovi SKDD – do sada	6.519,44
UKUPNO INDIREKTNI TROŠKOVI		519.374,58

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

a) direktni troškovi	1.532.131,56 kn
b) indirektni troškovi	519.374,58 kn
a) + b) SVEUKUPNO TROŠKOVI	2.051.506,14 kn

Ukupni stvarni troškovi koji terete prodanu nekretnine iznose 2.051.506,14 kuna i razlikuju se od paušalno utvrđenih u visini 2.072.600,00 kuna za cca 1%. Ako se stvarni troškovi stave u odnos s visinom po kojoj je dosuđena nekretnina, tj. iznosom od 41.452.000,00 kuna, onda postotak iznosi 4,95 % i neznatno je niži od postotka koji se primjenjuje pri izračunu paušalnog iznosa troškova unovčenja (5 %).

Slijedom toga može se konstatirati da prijedlog obračuna troškova unovčenja predmetne nekretnine u paušalnom iznosu od 5 % od utška nije znatno viši od stvarni troškova, odnosno stvarni troškovi nisu znatno niži od paušalno utvrđenog iznosa od 5 %, nominalno 2.072.600,00 kuna.

Prema tome, predlaže se Sudu da rješenjem o namirenju izdvoji iznos od 2.072.600,00 kuna na ime troškova unovčenja sukladno odredbi članka 254. stavak 3 Stečajnog zakona, koji se uplaćuje na žiro račun dužnika Konstruktor inženjering d.d. “u stečaju”, IBAN: HR5524920081100044520.