

*primljeno 21.01.2020. godine*

A: SUPILOVA 6/III, 51 000 RIJEKA, REPUBLIKA HRVATSKA  
T: + 385 51 33 05 30, + 385 51 21 52 89 F: + 385 51 32 18 54  
OIB: 50475527807 E: INFO@ODKKP.HR W: WWW.ODKKP.HR

ODVJETNICI:  
BERISLAV KOVAČEVIĆ  
IGOR KOREN  
KARMEN PENDE KOVAČEVIĆ  
DAMIR KRALJ-ANŽEL  
DAVOR PINDULIĆ  
KREŠIMIR PUGEL  
ANTONIO BUHIN  
DORIS RUPE MARGAN

**STEČAJNI UPRAVITELJ  
JOZO BRČIĆ**

Horvaćanska cesta 146 A  
Zagreb

**Na posl. br. St – 1900/2015**

**Predmet: ISPRAVAK: Obračun troškova unovčenja nekretnine - troškovi upravljanja i održavanja kao zajednički troškovi trgovačkog centra Tower Centar Rijeka**

**Stečajni dužnik: AKU-STAS d.o.o. u stečaju, OIB: 80716837908**

Poštovani,

kao punomoćnici trgovačkog društva Tower Center Rijeka d.o.o. iz Rijeke, Strossmayerova 16, Rijeka, OIB: 84184387126, koje društvo upravlja trgovačkim centrom Tower Centar Rijeka u kojem se nalazi poslovni prostor u ranijem vlasništvu Aku-stas d.o.o. u stečaju u trgovačkom centru Tower Centar Rijeka, koji je prostor upisan u zk.ul. 2115, podul. 105, k.č.br. 1210/4, k.o. Podvežica, pri OS Rijeka, oznake „334“, uputili smo vam dana 9. siječnja 2020. godine preporučenom poštom obračun troškova upravljanja i održavanja, a koji troškovi čine troškove unovčenja nekretnine iz čl. 254. Stečajnog zakona.

Međutim, naknadnom provjerom utvrđeno je da je dio ranije dostavljenih troškova podmiren, stoga Vas u nastavku ovog dopisa obavještavamo da Tower Center Rijeka d.o.o. s osnova troškova koji izravno terete prodaju nekretninu, a za razdoblje od veljače 2018. godine do 10. prosinca 2019. godine potražuje ukupan iznos od **233.979,13 kuna**, specificirano kako slijedi:

- iznos od **177.213,58 kuna** čini troškove osiguranja zgrade, investicije korisnika, odvoz komunalnog otpada, razne pristojbe (komunalna naknada, gospodarska komora, naknada za šume i vode), zamp (autorska prava), opći troškovi, telefon i fax, plin za zajedničke dijelove, električna energija za zajedničke dijelove, voda za zajedničke dijelove, redovito čišćenje, izvanredno čišćenje, deratizacija i čišćenje kanalizacije, dežurstvo profesionalnih vatrogasaca i zaštitara, osiguranje od odgovornosti, konzultantske, pravne i tehničke usluge, najam ureda, administracija i upravljanje trgovačkim centrom, održavanje automatskih vrata, održavanje pokretnih stepenica i liftova, održavanje električnih instalacija, održavanje protupožarnih instalacija, održavanje instalacija za klimatizaciju i grijanje, održavanje objekta, održavanje brojača ljudi, osoblje za rukovanje i održavanje ureda (tehničko osoblje), različiti prihodi, vanjsko plakiranje, propagandni materijal centra, promocijske kampanje, i to po godinama:

- za 2018. godinu – 84.362,16 kuna;
  - za 2019. godinu – 92.851,42 kune
- iznos od **44.303,39 kuna** na ime PDV-a na sve navedene troškove, i to:
    - za 2018. godinu – 21.090,54 kuna
    - za 2019. godinu – 23.212,85 kuna
  - iznos od **12.462,16 kuna** na ime zakonskih zateznih kamata na sve navedene troškove od dana dospijeća do dana 10. prosinca 2019. godine.

Slijedom navedenog, predlaže se da stečajni upravitelj o prethodno navedenim iznosima troškova unovčenja koji bi pripadali Tower Center Rijeka d.o.o. obavijesti stečajni sud te uvrsti iste u obračun troškova unovčenja predmeta na kojem postoji razlučno pravo, a sve kako bi se izdvojio i odredio za isplatu Tower Centru Rijeka d.o.o. odgovarajući iznos prema pravilima iz članka 254. Stečajnog zakona, i to u stvarnoj visini, s obzirom da su ti troškovi evidentno znatno viši od predviđenog.

Kao prilog svemu navedenom, Tower Center Rijeka d.o.o. u prilogu ovog dopisa dostavlja obračun troškova upravljanja za razdoblje od veljače 2018. godine do 10. prosinca 2019. godine te novi obračun kamata, dok je preostala dokumentacija dostavljena uz ranije upućeni dopis od 9. siječnja 2020. godine.

U slučaju eventualnih pitanja ili dostave dodatne dokumentacije stojimo na raspolaganju.

S poštovanjem,

U Rijeci, 16. siječnja 2020. godine

Tower Center Rijeka d.o.o., p.p.

**ODVJETNIČKO DRUŠTVO**  
KOVAČEVIĆ & KOREN  
i partneri  
ODVJETNICA  
IVA MARJANOVIĆ  
Rijeka, Supilova kbr. 6

## TROŠKOVI UPRAVLJANJA PROSTORA 334

	SIEČANJ	VELJAČA	OŽUJAK	TRAVANJ	SVIBANJ	LIPANJ	SRPANJ	KOLOVOZ	RUJAN	LISTOPAD	STUDENI	PROSINAC	UKUPNO
2018	0,00	7.691,53	7.431,90	6.800,93	7.166,22	7.166,22	7.726,16	5.988,07	6.774,08	7.892,35	8.516,13	11.208,57	84.362,16
2019	8.067,55	5.670,83	6.239,02	7.431,44	6.723,15	6.879,33	7.234,26	7.022,96	7.240,43	6.984,97	12.240,52	11.116,96	92.851,42

UKUPNO: 177.213,58

Šifra identiteta	Naziv	vi. 18	žu. 18	tra. 18	sv. 18	lip. 18	srp. 18	kol. 18	ruj. 18	lis. 18	stu. 18	pro. 18
TV_OSIGURANJE	Osiguranje zgrade	0,00	0,00	0,00	0,00	240,11	0,00	0,00	238,11	0,00	0,00	239,61
TWR_02	Odvoz komunalnog otpada	24,01	24,01	24,01	24,01	24,01	24,01	24,01	24,01	24,01	0,00	36,93
TWR_03	Rezne pristojbe komunalna, gospodarna, naknada za šume i vode)	627,71	627,71	670,29	661,98	661,98	661,98	661,98	34,28	1.289,69	661,98	649,72
TWR_05	Zamp	22,29	22,29	22,29	22,29	22,29	22,29	22,29	22,29	22,29	22,29	22,29
TWR_08	Opći troškovi	75,92	15,98	175,76	28,84	127,66	119,26	78,67	26,44	78,35	68,88	507,55
TWR_09	Telefon i fax	3,17	3,17	10,09	3,15	9,70	18,26	-2,74	2,47	3,60	3,07	3,75
TWR_10	Plin za zajedničke djele	113,86	200,02	1,21	0,21	0,21	0,21	0,21	0,21	0,21	11,45	56,92
TWR_11	Električna energija za zajedničke djele	960,38	1.155,52	936,12	1.222,07	1.215,62	1.623,50	1.379,91	1.359,56	1.056,13	864,74	1.117,09
TWR_12	Voda za zajedničke djele	25,90	32,97	41,50	81,32	62,94	171,70	140,70	137,08	96,81	23,55	44,11
TWR_13	Redovito čišćenje	585,50	585,50	585,50	585,50	585,50	585,50	585,50	585,50	585,50	585,50	585,50
TWR_14	Izvanredno čišćenje	91,56	103,46	109,69	81,31	85,95	102,34	109,58	84,42	90,68	23,48	89,26
TWR_15	Dezinfekcija i čišćenje kanalizacije	2,47	25,56	25,56	0,00	25,56	0,00	31,25	9,95	25,56	0,00	86,29
TWR_16	Dežurstvo profesionalnih vatrogasaca i zaštitara	826,99	916,21	876,96	950,38	957,12	976,90	803,39	910,87	936,24	902,02	922,52
TWR_19	Osiguranje od odgovornosti	33,40	33,40	32,90	32,90	32,90	32,62	32,62	32,62	32,85	32,85	32,85
TWR_20	Konzultantske, pravne i tehničke usluge	190,85	10,65	181,05	245,15	51,25	216,02	202,07	106,29	138,14	228,29	342,66
TWR_21	Nijam ureda	82,51	6,12	171,85	6,12	169,83	88,10	88,49	88,45	88,47	88,35	88,37
TWR_24	Administracija i upravljanje trgovačkim centrom	921,89	921,35	918,41	915,33	913,78	915,92	920,20	919,58	919,99	918,76	918,96
TWR_25	Odžavanje automatskih vrata	0,00	23,83	10,98	53,42	10,98	139,56	-80,62	29,18	1.141,69	1.141,69	97,58
TWR_26	Odžavanje pokretnih stepenica i liftova	114,21	21,97	108,44	76,90	201,68	45,88	22,77	105,08	107,80	130,71	181,23
TWR_27	Odžavanje električnih instalacija	71,50	174,51	183,65	209,08	92,37	132,03	7,15	112,12	34,33	67,76	351,28
TWR_28	Odžavanje protupožarnih instalacija	160,70	180,62	103,29	83,32	141,44	265,37	256,85	140,52	235,96	34,87	418,25
TWR_29	Odžavanje instalacija za klimatizaciju i grijanje	105,61	220,49	99,16	93,36	99,22	293,48	100,07	174,85	178,69	34,91	100,99
TWR_30	Odžavanje objekta	99,11	38,32	178,63	66,43	107,79	104,45	79,23	108,75	38,32	49,11	38,32
TWR_31	Odžavanje brojila ljudi	0,00	1.171,89	0,00	180,89	2,60	10,32	0,00	86,51	16,29	7,40	16,29
TWR_32	Odžavanje razno	162,82	74,11	248,06	282,99	84,57	207,63	-41,08	303,62	34,49	76,01	449,41
TWR_33	Osoblje za rukovanje i održavanje uređaja(tehničko osoblje)	431,83	293,43	295,77	0,02	318,17	309,13	293,64	0,10	293,64	293,64	314,93
TWR_35	Različiti prihodi	-249,73	-249,27	-248,63	-247,63	-247,51	-247,96	-249,11	-249,00	-249,06	-248,73	-248,78
TWR_36	Vanjsko plakatiranje	68,29	83,35	72,17	55,26	242,89	139,14	134,89	6,51	97,11	226,05	9

Sifra identita	Naziv	sif.19	vij.19	ožu.19	tra.19	svj.19	lip.19	srp.19	kol.19	ruj.19	lis.19	stu.19	pro.19
T.V.Osiguranje	Osiguranje zgrade	Vrijednost	Vrijednost	Vrijednost	Vrijednost	Vrijednost	Vrijednost	Vrijednost	Vrijednost	Vrijednost	Vrijednost	Vrijednost	Vrijednost
TWR_02	Otkoz komunalnog otpada	0,00	0,00	214,14	0,00	0,00	214,30	0,00	0,00	214,02	0,00	0,00	214,02
TWR_03	Razne pristojbe (komunalna, gosp.komora, naknada za šume i vodio)	18,46	18,46	18,46	18,46	18,46	18,46	18,46	18,46	18,46	18,46	18,46	18,46
TWR_05	Zamp	714,27	627,71	685,40	685,40	685,40	685,40	685,40	685,40	757,57	725,48	911,09	685,40
TWR_08	Opći troškovi	33,19	21,55	21,55	21,55	21,55	21,55	21,55	21,55	21,55	21,55	21,55	21,55
TWR_09	Telefoni i fax	11,42	184,67	27,92	71,87	113,54	20,50	15,26	9,51	5,16	83,52	21,90	450,00
TWR_10	Plan za zajedničke dijelove	6,18	3,36	3,48	2,88	3,53	2,76	3,94	3,65	3,94	3,77	3,79	5,00
TWR_11	Plan za zajedničke dijelove	94,68	38,82	0,21	0,21	0,21	0,21	0,21	10,46	0,21	0,21	0,21	0,21
TWR_12	Električna energija za zajedničke dijelove	1.081,65	944,81	931,95	1.039,50	777,87	1.563,42	742,38	1.440,15	1.433,22	1.144,15	1.265,05	1.250,00
TWR_13	Voda za zajedničke dijelove	81,77	39,29	48,65	49,32	54,38	73,78	126,65	112,75	122,63	73,59	63,46	55,00
TWR_14	Redovito čišćenje	585,50	585,50	529,62	529,62	529,62	529,62	529,62	529,62	529,62	0,00	1.059,23	529,62
TWR_15	Izvanredno čišćenje	115,05	92,99	89,17	82,10	82,92	91,10	93,70	95,57	88,99	100,65	82,12	95,00
TWR_16	Deraizacija i čišćenje kanalizacije	927,93	33,74	35,66	0,00	24,28	24,28	0,00	24,28	0,00	24,28	10,65	25,00
TWR_19	Dežurstvo profesionalnih vatrogasnica i zaštitar	33,45	848,14	934,65	936,79	976,43	901,05	935,93	937,08	783,24	935,62	924,13	935,00
TWR_20	Osiguranje od odgovornosti	126,30	32,17	32,81	32,80	32,80	32,80	32,76	32,76	32,76	32,69	32,69	32,69
TWR_21	Konzultantske pravne i tehničke usluge	88,44	126,73	165,21	87,64	217,80	188,62	113,25	118,27	116,50	358,39	134,98	135,00
TWR_24	Najam ureda	933,40	82,35	94,14	88,75	88,39	81,99	94,01	88,14	88,21	88,76	88,58	88,76
TWR_25	Administracija i upravljanje trgovačkim centrom	10,98	933,86	933,13	932,06	929,92	929,37	927,16	929,54	930,82	937,14	934,85	933,00
TWR_26	Održavanje automatskih stepenica i lifтова	46,59	-33,86	21,17	19,98	104,68	11,83	74,94	50,87	52,64	10,18	-83,83	50,00
TWR_27	Održavanje električnih instalacija	182,59	45,52	84,80	526,26	129,95	150,47	117,87	110,7	81,42	130,90	29,37	47,00
TWR_28	Održavanje pokretnih stepenica i lifтова	174,80	70,80	259,68	283,80	176,64	79,06	373,55	231,37	463,62	401,69	652,68	480,00
TWR_29	Održavanje protupožarnih instalacija	38,32	13,63	184,68	147,21	99,63	48,40	293,39	196,65	101,17	150,00	110,79	150,00
TWR_30	Održavanje objekta	20,60	38,32	38,32	108,33	38,32	106,46	38,32	38,32	38,32	138,60	22,32	140,00
TWR_31	Održavanje brojača ljudi	105,86	0,53	2,60	16,29	220,44	0,00	18,89	2,90	32,85	2,90	16,29	25,00
TWR_32	Održavanje rano	336,22	144,54	16,46	465,36	288,95	205,54	525,68	149,58	275,25	276,89	-62,81	290,00
TWR_33	Osooblje za rukovanje i održavanje uređaja(tehnicko osoblje)	0,00	53,23	582,83	294,03	0,00	26,61	551,28	288,95	288,95	288,95	288,95	288,95
TWR_35	Radićiti prihodi	-251,85	-251,97	-251,92	-251,48	-251,72	-250,86	-250,16	-250,96	-403,79	-252,85	-252,30	252,30
TWR_36	Vanjsko plakiranje	116,20	134,15	119,08	91,54	85,96	117,88	261,93	85,96	25,10	189,82	85,96	190,00
TWR_37	Propagandni materijal centra	5,17	9,30	0,00	19,94	9,55	106,17	12,45	5,27	6,30	82,71	25,60	80,00
TWR_40	Promocijske kampanje	311,73	315,58	169,64	954,32	626,06	358,35	284,76	146,38	849,96	365,84	1.378,96	1.050,00
TWR_41	Marketing razno	435,81	71,49	62,31	133,73	437,24	324,75	737,92	136,05	508,52	668,15	450,00	450,00
TWR_43	Loyalty kartica	281,25	371,20	83,94	36,81	108,45	142,28	121,31	75,02	119,52	81,69	249,90	570,00
TWR_44	Marketing naknada po sporazumu za kino	1.339,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		8.067,55	5.670,83	6.239,02	7.431,44	6.712,15	6.879,33	7.234,26	7.022,96	7.240,43	6.984,97	12.240,52	11.116,96
													92.851,42