

TRGOVAČKI SUD SPLIT
11. ST – 63/2015.

BOŽEN - CO d.o.o. u stečaju
OIB:30689118861

U Splitu, 16.05.2023.

PODNEŠAK:

Obračun troškova unovčena nekretnine na adresi Slavićeva 15, Split, na dan 16.05.2023.

U odnosu na do sada dostavljeni obračun kupovine za nekretninu na adresi Slavićeva 15, mogu istaći da su u obračunu korišteni podaci o ostvarenim prihodima prema do tada realiziranoj prodaji.

Od posljednjeg obračuna pa do danas ostvarena je prodaja većeg dijela imovine čime se povećao iznos unovčene stečajne mase, pa se time smanjuje učešće razlučnog vjerovnika u ukupno unovčenoj stečajnoj masi.

Ukoliko usporedim podatke iz ranijeg obračuna sa podacima od 16.05.2023. evidentno je da se postotak učešća znatno promijenio pa time i sudjelovanje u troškovima.

U prilogu dostavljen pregled unovčene stečajne mase kako slijedi:

br	Vrsta imovine	Iznos u KN 15.09.2022.	Iznos u € 15.09.2022	% učešća	Iznos u KN 16.05.2023.	Iznos u € 16.05.2023.	% učešća
1.	Nekret.Slavićeva 15	4.301.000,00	570.840,80	26,019026	4.301.000,00	570.840,80	21,99045
2.	G.P.M. Tučepaska ul.	742.488,20	98.545,12	4,491704	938.236,40	124.525,37	4,79708
3.	Stan Tučepaska ulica	758.000,00	100.603,89	4,585543	758.000,01	100.603,89	3,87555
4.	PM Radoševac	56.250,00	7.465,66	0,340286	56.250,02	7.465,66	0,28759
5.	GPM Radoševac	84.750,00	11.248,26	0,512698	84.750,01	11.248,26	0,43331
6.	Zemljište Kopilica	3.641.250,00	483.276,93	22,02784	3.641.250,03	483.276,93	18,6172
7.	Spreme - Duilovo	44.300,00	5.879,62	0,267994	44.300,00	5.879,62	0,22650
8.	Slavićeva -parking	176.500,00	23.425,58	1,067742	176.500,03	23.425,58	0,90242
9.	Ostali prihodi	1.506.980,21	200.010,65	9,116521	1.676.519,83	225.512,42	8,57183
10.	Garaže Duilovo	2.669.253,52	354.270,82	16,147772	5.238.660,55	695.289,74	26,7845
11.	Slavićeva ostalo	866.923,95	115.060,58	5,244482	668.250,02	88.692,02	3,41667
12.	Podstrana zemlja	1.441.517,25	191.322,22	8,720501	1.922.023,00	255.096,29	9,82705
13.	Ost. GPM Tučepaska	190.998,00	25.349,79	1,55448	0,00	0,00	
14.	Očekivani prihod	50.000,00	6.636,14	0,32476	52.741,50		0,26966
15.	Nekr.Kop. zalog BK						
16.	Slavićeva zkul 15431						
	SVEUKUPNO	16.530.211,13	2.193.936,04	100,00	19.558.481,40	2.595.856,58	100,00

Obrazloženje uz iskazane podatke u koloni iznos od 15.09.2022.

U ovoj koloni i to od točke 1. zaključno s točkom 9. iskazani su iznosi unovčene ili kompenzirana stečaja masa (Nekretnina .Slavićeva br.1 i zemljište Kopilica br. 6).

Pod točkom 10- Garaže Duilovo iskazana je procijenjena .vrijednost vrijed. umanjena za 25%.

Pod točkom 11. Slavićeva ostalo iskazana je procijenjena vrijed. za nekretnine iskazane u zkul. 15431, zkul 7825 i 3670, te vrijednost umanjena za 25 %.

Pod točkom 12. iskazana je procijenjena vrijed. zemljište u Podstrani umanjeno za 25 %,

Pod točkom 13. iskazana su preostala GPM koja do 15.09.22. nisu bila prodana, a iznos je označavao zadnju prodajnu cijenu umanjenu za 10 %, za slijedeću prodaju,

Pod točkom 14. iskazan je očekivani prihod u narednom razdoblju zakupnina i naplata potraživanja.

Pod točkom 15. je navedena nekretnina – zemljište na kojoj zalog ima Banka Kovanica, a vrijednost nije navedena jer nije sređeno z.k stanje te se protiv dužnika vodi tužba radi dokazivanja vlasništva, pa nije izvjesno da će se uvećati stečajna masa, odnosno ostvariti prihod.

Iz tako iskazanog pregleda unovčene i očekivanog unovčenja utvrđeno je učešće razlučnog vjerovnika u iznosu od 26,0192026%.

Obrazloženje za iskazane podatke u koloni iznos od 16.05.2023.

Pod točkom 2. iskazano je povećanje unovčenog iznosa te je ranije naplaćenom iznosu pribrojena ostvarena kupoprodajna vrijednost GPM koji su unovčeni na slijedećem ročištu.

Pod točkom 9. iskazano je povećanje za ostvareni prihod od zakupnina i naplate do 16.05.2023.

Pod točkom 10. za Garaže na Duilovu, iskazan je iznos prema najpovoljnijim ponudama, prema objavljenom izvješću FINE.

Pod točkom 11. Slavićeva iskazan je iznos najpovoljnije ponude za nekretnine zkul. 7825 i 3670, prema objavljenom izvješću FINE.

Pod točkom 12. iskazana je procijenjena vrijednost zemljišta u Podstrani.

Pod točkom 13. nije iskazana vrijednost prodanih GPM jer je iznos pribrojen iznosu u točki 2. GPM.

Pod točkom 14. iskazan je očekivani prihod, (zakup dok se ne izvrši predaja nekretnina u posjed novim vlasnicima nakon što rješenja postanu pravomoćna.)

Pod točkom 15. za nekretnina zemljište na kojoj je zalog Banke Kovanice vrijednost je 0,00 kao što sam ranije navela, nije sređeno z.k stanje te se protiv dužnika vodi tužba radi dokazivanja vlasništva, te nije izvjesno da će se ostvariti prihod.

Pod točkom 16. nije iskazana vrijednost za nekretnina koja se odnosi na zkul. 15431, iz razloga što je prekinuta prodaja, te će biti potrebno ispitati sve okolnosti i mogućnosti buduće prodaje.

Iz priložene tablice vidljivo je da se udio razlučnih vjerovnika u ostvarenoj stečajnoj masi umanjio, a postotak učešća ovog razlučnog vjerovnika na dan 16.05.2023. godine iznosi 21,9904 %.

Navedeni % učešća je potreban kako bi se utvrdio pripadajući iznos indirektnih troškova.

Indirektni trošak se odnosi troškove koji nisu u izravnoj vezi s unovčenjem nekretnine ali su nastali ili će nastati radi ostvarenja cjelokupne stečajne mase, a založnog vjerovnika terete razmjerno prema sudjelovanju u vrijednosti imovine.

Indirektni trošak se sastoji od

a) Udjela u nagradi stečajnog upravitelja

b) Udjela u ostalim troškovima stečajnog postupka.

a) Nagrada stečajnog upravitelja obračunava sukladno čl. 7 Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima, a sukladno Uredbi bruto nagrada iznosi 630.000,00 kn uvećano za 7,5 % dop.za zdrav.osiguranje što čini ukupan trošak od 677.250,00 kn odnosno 89.886,52 €.

Nekretnina koja je predmet razdiobe sudjeluje u ukupnoj stečajnoj masi sa 21,9904 % pa trošak nagrade stečajnog upravitelja od 89.886,52 € tereti nekretninu u iznosu 19.766,46 €.

b) Ostali troškovi nisu u izravnoj vezi s unovčenjem nekretnine, ali su nastali ili će nastati radi cjelokupne stečajne mase i vođenja stečajnog postupka. Kako se ovim obračunom povećala vrijednost ukupno unovčene stečajne mase tako su se dijelom povećali i troškovi koji terete razlučnog vjerovnika i to kako slijedi:

Red br.	TROŠKOVI	Iznos 16.05.2023. €	IZNOS U KN
1.	Trošak banke	1.244,95	9.380,08
2.	Trošak knjigovodstvenih usluga	15.903,61	119.825,75
3.	Trošak arhiviranja	5.170,24	38.955,14
4.	Trošak odvjetnika - javnog bilježnika	857,16	6.458,24

5.	FINA	316,54	2.385,00
6.	Trošak izrade pečata	20,57	155,00
7.	Trošak poštarine, te drugi sitni trošak itd..	546,82	4.120,00
8.	Trošak kanc.materijala	2.737,18	20.623,29
9.	Trošak objave Hanza Media	4.375,47	32.967,00
10.	Trošak održavanja komp.programa	83,75	631,00
	Ukupno troškovi do 16.05.2023.godine	31.256,29	235.500,50
11.	Povećanje troškova budućih	2.393,45	18.033,45
	SVEUKUPNO OSTALI TROŠKOVI	33.649,74	253.533,95

U obračunu su obuhvaćeni troškovi zaključno s danom 16.svibnja 2023. godine od točke 1 zaključno s točkom 10.

U točki 11. je iskazan je iznos budućih troškova koji se odnose na vođenja poslovnih knjiga i to 150 € mjesečno, trošak banke 16 € mjesečno, i to sve za 8 mjeseci za koliko se predviđa zaključenje stečaja, te 265,45 € sudska pristojba zaključenja stečajnog postupka.

Rekapitulacija indirektnog troška

B.	INDIREKTNI TROŠAK	UČEŠĆE 21,99045 %	Konverzija u kn
1.	Nagrada stečajnog upravitelja	19.766,46	148.930,39
2.	Ostali troškovi na iznos 33.649,74 €	7.412,87	55.852,27
	UKUPNO INDIREKTNI TROŠAK	27.179,33	204.782,66

Fiksni tečaj konverzije 7,53450

U odnosu na direktni trošak mogu se očitovati kako slijedi:

Direktni trošak je trošak koji prati nekretninu od otvaranja stečajnog postupka pa do prodaje, a u ovom postupku direktni trošak koji prati nekretninu koja je predmet prodaje se sastoji od troškova:

1. Trošak pričuve
2. Trošak komunalne i vodne naknade
3. Trošak vode
4. Trošak struje
5. Trošak prodaje na FINI

Ad1) Suvlasnici stambene zgrade Slavićeva 15, Split, pa tako i stečajni dužnik, sklopili su ugovor o upravljanju zgradom sa društvom DUB Inženjering d.o.o. dana 01.07.2012. godine prema kojem mjesečna obveza za navedene etaže iznosi 1.425,18 kn.

Obveza s osnova pričuve odnosi se na period nakon otvaranja stečaja od veljače 2016. te zaključno s mjesecom prosinac 2017.godine, nakon čega obvezu podmiruje zakupnik.

Ugovor o upravljanju zgradom s DUB inženjering d.o.o. dostavljen u spis suda.

Ukupna obveza za trošak pričuve u period 02/2016 - 12/2017. iznosi 32.779,14 kn, a plaćena je u cijelosti sa žiro računa stečajnog dužnika u tijeku 2016. i 2017.godine.

Iako prostor nije bio u funkciji u trenutku otvaranja stečaja obveza za pričuvu zgrade je postojala i stečajni dužnik je podmirio sve obveze.

Ad2) Trošak komunalne i vodne naknade

Obvezu utvrđuje Grad Split rješenjem koja su dostavljena u spis suda. Ova obveza plaća se neovisno da li je prostor u funkciji ili nije jer je obveza vezana uz površinu i položaj gdje se nekretnina nalazi. Rješenja Grada Splita dostavljena su u spis suda.

Temeljem istih rješenja izvršeno je plaćanje obveze za 2016. i period 01-06/2019. godine, u iznosu od 121.960,38 kn. Punomoćnica vjerovnika je istaknula da korisnik plaća obvezu od srpnja 2019. godine. Međutim u prosincu 2022.godine zaprimila sam rješenje o ovrsi na ime neplaćene

komunalne naknade za period 07-12/2019.godine koji iznos sam podmirila i to 19.112,80 kn pa se tako obveza s osnova komunalne i vodne naknade povećava na iznos **141.073,18 kn**.
Dokaz o plaćenju obvezi dostavljen ranije u spis suda.

Ad 3) Trošak vode

Razlučni vjerovnik tereti se za račune za vodu prema računima Vodovod i kanalizacija d.o.o. za priključak na potrošno mjesto **2647450 priključak 046872, Slavićeva 15, Split**.

U prethodnim obračunima detaljno je iskazna potrošnja vode koji iznos je umanjen za iznos kojeg je uplatio korisnik, tako da je saldo dugovanja na dan 15.09.2022. iznosio 52.014,62 kn u kojem iznosu su obuhvaćeni troškovi sa računima za kolovoz 2022.godine.

U proteklom vremenu pa zaključno s danom 16.05.2023. zaprimila sam račune za vodu koji se odnose na period 9-12/2022. u ukupnom iznosu od 4.007,47 kn koji su u cijelosti podmireni, te račune za period 01-04/2023. u iznosu od 80,61 € odnosno 607,36 kn.

Sukladno navedenom nova obveza za troškove vode iznosi:

52.014,62 kn + 4.007,47 kn + 607,36 kn = 56.629,45 kn odnosno **7.516,20 €**

Ad4) trošak struje

U tijeku postupka te utvrđivanju troškova električne energije utvrđeno je da MM 1302608332 ne koristi založni vjerovnik te je ovo MM isključeno iz obračuna utroška električne energije. U obračunu su uključeni troškovi koji se odnose na mjerna mjesta koja su pregledana od strane HEP Opskrbe i HEP Elektre za obvezu mrežarine i opskrbe električne energije, po mjerilima koja su prenesena na novog korisnika, a troškovi su obračunati za period od otvaranja stečajnog postupka te zaključno s 08/2018. godine, budući je založni vjerovnik od rujna 2018. obvezu prenio na sebe. Tablice po mjernim mjestima i računima dostavljeni su ranije u spis suda, kao i dokazi o plaćanju. Obveza ostaje istaka kao i u prethodnom izvješću.

GODINA	HEP OPOSKRBA	HEP ELEKTRA
2016.	643,08	14.994,60
2017.	8.248,15	1.632,88
2018.	11.371,53	6.213,11
UKUPNO	20.262,76	22.840,59
SVEUKUPNO		43.103,35

Ad 5) trošak FINE

Oglas o prodaji imovine elektroničkom javnom dražbom objavljen je na stranicama FINE, te je prilikom oglašavanja Fini uplaćen iznosu od 2.800,00 kn. Nakon završene prve dražbe FINA je utvrdila stvarni trošak u iznosu od 700,00 kn dok je razlika vraćena na račun stečajnog dužnika, pa se razlučni vjerovnik tereti za trošak oglašavanja u iznosu 700,00 kn.

Nakon korekcije direktnog troška vezanog uz povećanje za troškove vode te troškove komunalne i vodne naknade novi izračun direktnog troška iznosi kako slijedi:

Opis direktnog troška	Iznos u KN	Iznos u EUR
1. Trošak struje	43.103,35	5.720,80
2. Trošak vode	56.629,45	7.516,02
3. Trošak pričuve	32.779,14	4.350,54
4. Trošak komunalne i vodne naknade	141.073,18	18.723,63
5. Trošak prodaje FINA	700,00	92,91
UKUPAN TROŠAK 18.05.2023.	274.285,12	36.403,90

Razlika u odnosu na ranije dostavljeni obračun se odnosi na trošak vode i trošak komunalne i vodne naknade, dok su ostali troškovi u tablici su ostali nepromijenjeni.

Rekapitulacija troškova koji terete nekretninu sukladno članku 254. Stečajnog zakona :

	UKUPAN TROŠAK	IZNOS U KN	Konverzija u €
1.	DIREKTNI TROŠAK	274.285,12	36.403,90
2.	INDIREKTNI TROŠAK	204.782,66	27.179,33
	UKUPNO	479.067,78	63.583,23

Dakle prema gore navedenom, povećao se iznos stečajne mase čime se smanjilo učešće razlučnog vjerovnika u ukupnim troškovima, ali su povećani i indirektni troškovi jer se povećalo promatrano razdoblje.

Što se pak tiče direktnog troška isti je povećan za iznos utroška vode te komunalne i vodne naknade sve kako je navedeno u dopisu.

*Stečajna upraviteljica
Anči Bašić dipl.oec.*