

**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**TRGOVAČKI SUD U SPLITU**

**Posl. Br. St-155/2020**

Zadar, 15. rujna 2023

**PREDMET:** Obračuna troškova koji terete unovčene predmete razlučnog prava nekretnine upisane u z.ul. 15793 i z.ul. 14232 k.o. Split

Poštovani,

Vezano na okončani postupak prodaje putem e dražbe FINA servisa u kojem su unovčene nekretnine opterećene razlučnim pravima u z. ul. 15793 i z. ul. 14232 k.o. Split te je također unovčena i nekretnina bez razlučnih prava u z. ul. 4908 k.o. Metković podnosi se obračun troškova unovčenja vezanih uz iste.

Obračun troškova unovčenja odnosno njihova raspodjela je izvršena prvenstveno u skladu sa udjelima unovčenih vrijednosti budući obje nekretnine sa razlučnim pravima su činile cjelinu koja je kao takva bila predmet jedinstvenog zakupnog odnosa. Predmet obračuna troškova unovčenja su također i prihodi temeljem zakupa istih nekretnina kao i nekretnina u k.o. Metković budući je osim direktnih troškova vezanih uz pojedine nekretnine trebalo raspodijeliti i opće troškove stečajnog postupka.

1. Pregled iznosa prihoda svih unovčenih predmeta st. mase:

Predmet st. mase	Unovčeno	Udio unovčeno bez Metković	Udio unovčeno sa Metković
z.ul. 15793	3.511.347,80 €	73,9%	73,7%
z.ul 14232	610.799,92 €	12,9%	12,8%
Ukupno Poljička	<b>4.122.147,72 €</b>		
Zakup 2020	174.130,90 €		
Zakup 2021	213.918,76 €		

**STEČAJNI UPRAVITELJ KREŠIMIR PEROŠ**

OIB: 37835605570; adresa: Ivana Gundulića 4d, 23000 Zadar; e-mail:  
peroskresimir@icloud.com; mob. 098/339-022

Zakup 2022	238.274,69 €		
<b>Zakup ukupno</b>	<b>626.324,34 €</b>	13,2%	13,1%
z.ul. 4908 Metković	<b>15.100,00 €</b>		0,3%
UKUPNO bez Metković	<b>4.748.472,07 €</b>	100,0%	
UKUPNA sa Metković	<b>4.763.572,07 €</b>		100,0%

Istovjetni pregled u HRK budući je većina unovčenja bila u 2022 godini:

Predmet st. mase	Unovčeno	Udio unovčeno bez Met	Udio unovčeno sa Met
z.ul. 15793	26.456.250,00 kn	73,9%	73,7%
z.ul 14232	4.602.072,00 kn	12,9%	12,8%
Ukupno Poljička	<b>31.058.322,00 kn</b>		
Zakup 2020	1.311.989,26 kn		
Zakup 2021	1.611.770,87 kn		
Zakup 2022	1.795.280,64 kn		
<b>Zakup ukupno</b>	<b>4.719.040,77 kn</b>	13,2%	13,1%
z.ul. 4908 Metković	<b>113.770,95 kn</b>		0,3%
UKUPNO bez Metković	<b>35.777.362,77 kn</b>	100,0%	
UKUPNA sa Metković	<b>35.891.133,72 kn</b>		100,0%

Radi daljnjeg izračuna raspodjele troškova u odnosu na unovčene predmete st. mase bilo je potrebno odrediti dvije razine udjela budući su određeni troškovi vezani samo uz unovčenje nekretnine u Metkoviću. Razlika u postotnim udjelima je minimalna međutim iznosi unovčenja i određenih troškova su znatni pa je isto trebalo primijeniti.

**STEČAJNI UPRAVITELJ KREŠIMIR PEROŠ**

OIB: 37835605570; adresa: Ivana Gundulića 4d, 23000 Zadar; e-mail: peroskresimir@icloud.com; mob. 098/339-022

**2. Pregled svih troškova i njihova raspodjela prema unovčenim predmetima st. mase:**

<b>Troškovi</b>	<b>Ukupni iznos</b>	<b>z.ul. 15793</b>	<b>z.ul. 14232</b>	<b>z.ul. 4908 Metković</b>	<b>Zakup</b>
Komunalno I NUV	41.306,39 €	30.544,80 €	5.313,28 €		5.448,32 €
Pričuva Poljička	12.781,94 €	9.451,85 €	1.644,15 €		1.685,94 €
Elaborati nekretnine	1.751,94 €	1.309,43 €	391,60 €	50,91 €	
Elaborat Metković	159,27 €			159,27 €	
FINA e dražba	382,24 €	325,60 €	56,64 €		
Oglašavanje Metković	1.680,06 €			1.680,06 €	
JB dražba Metković	453,18 €			453,18 €	
Tekući troškovi održavanja Poljička	13.023,59 €	9.630,54 €	1.675,24 €		1.717,81 €
Opći troškovi knjigovodstvo, admin.pristojbe itd.	8.962,84 €	6.606,73 €	1.149,24 €	28,41 €	1.178,45 €
Nagrada st. upravitelj	83.615,37 €	61.634,97 €	10.721,42 €	265,05 €	10.993,92 €
<b>UKUPNO</b>	<b>164.116,82 €</b>	<b>119.503,93 €</b>	<b>20.951,56 €</b>	<b>2.636,88 €</b>	<b>21.024,45 €</b>
<b>UDIO troška u unovčenom</b>		3,4%	3,4%	17,5%	3,4%

Istovjetni pregled u HRK:

<b>Troškovi</b>	<b>Ukupni iznos</b>	<b>z.ul. 15793</b>	<b>z.ul. 14232</b>	<b>z.ul. 4908 Metković</b>	<b>Zakup</b>
Komunalno I NUV	311.223,01 kn	230.139,76 kn	40.032,88 kn		41.050,37 kn
Pričuva Poljička	96.305,54 kn	71.214,96 kn	12.387,86 kn		12.702,72 kn
Elaborati nekretnine	13.200,00 kn	9.865,90 kn	2.950,49 kn	383,61 kn	
Elaborat Metković	1.200,00 kn			1.200,00 kn	
FINA e dražba	2.880,00 kn	2.453,26 kn	426,74 kn		
Oglašavanje Metković	12.658,41 kn			12.658,41 kn	
JB Dražba Metković	3.414,48 kn			3.414,48 kn	
Tekući troškovi održavanja Poljička	98.126,24 kn	72.561,31 kn	12.622,06 kn		12.942,87 kn

**STEČAJNI UPRAVITELJ KREŠIMIR PEROŠ**

OIB: 37835605570; adresa: Ivana Gundulića 4d, 23000 Zadar; e-mail: peroskresimir@icloud.com; mob. 098/339-022

Opći troškovi knjigovodstvo, admin.pristojbe itd.	67.530,52 kn	49.778,43 kn	8.658,97 kn	214,06 kn	8.879,05 kn
Nagrada st. upravitelj	630.000,00 kn	464.388,72 kn	80.780,55 kn	1.997,03 kn	82.833,71 kn
	<b>1.236.538,20 kn</b>	<b>900.402,33 kn</b>	<b>157.859,55 kn</b>	<b>19.867,60 kn</b>	<b>158.408,72 kn</b>
<b>UDIO troška u unovčenom</b>		3,4%	3,4%	17,5%	3,4%

Pojašnjenja uz prikazano kako slijedi. Troškovi vezani uz nekretnine zgrada Poljička cesta su raspoređeni prema udjelima unovčenih iznosa u e dražbi odnosno iznosa prihoda po zakupu. Smatram da je to najkorektniji princip budući je zakupni odnos postojao i nastavljen je prema istim uvjetima i nakon otvaranja stečajnog postupka te bi bilo nemoguće na drugi način točno razgraničiti odnose ekonomskih koristi i obveza vezanih uz nekretnine iz kojih proizlaze prihodi temeljem prodaje/unovčenja i zakupa. Pogotovo što su obje nekretnine bile predmet istog zakupnog odnosa iz kojeg je ostvaren značajan prihod. U prilog navedenom ide i konačan pregled udjela troškova unovčenja prema ovakvom prijedlogu u odnosu na unovčene iznose koji su praktički jednaki 3,4% za sve tri stavke po kojima su ostvareni prihodi. U odnosu na nekretninu Metković taj je udio znatno veći 17,5% budući je ista unovčena za bitno niži iznos, a direktni troškovi oglašavanja, provedbe dražbe pred javnim bilježnikom i elaborata nisu u proporcionalnoj svezi sa utvrđenom odnosno unovčenom vrijednošću. Ukupni trošak nagrade st. upravitelja je određen u skladu sa Uredbom i raspoređen prema istom ključu udjela svih unovčenih vrijednosti u ukupnom. Isto tako je postupljeno i sa općim troškovima stečajnog postupka. U prikazanom iznosu općih troškova osim već realiziranih predviđeni su i iznosi predvidljivih troškova u narednom periodu do okončanja postupka odnosno završne diobe prema stečajnim vjerovnicima koja će se predložiti odmah po primitku sredstava iz jamčevine i kupovnine položenih kod FINA-e.

### 3. Rekapitulacija

Kako proizlazi iz predloženog prikaza unovčenja, troškova unovčenja i raspodjele istih predlaže se:

1. Namirenje troškova unovčenja iz jamčevine FINA e dražba za z.ul. 15793 k.o. Split nadmetanje ID 38082 isplatiti iz položene jamčevina na račun st. dužnika Monter - Split d.o.o. u stečaju, Zagreb, OIB: 23678497989

IBAN HR7423860021119037304 kod Podravska banka d.d. iznos ..... 119.503,93EUR

Preostali iznos jamčevine 348.675,78EUR vratiti uplatitelju B2 PORTFOLIO d.o.o., Radnička cesta 41, 10000 Zagreb, OIB: 21970470141

Temeljem ovog obračuna troškova i iznosa kupovnine razlučni vjerovnik B2 PORTFOLIO d.o.o. iz predmeta razlučnog prava nekretnine z. ul. 15793 k.o. Split namiren je za iznos 3.391.843,87EUR.

2. Namirenje troškova unovčenja iz kupovnine položene kod FINA e dražba za z.ul.

**STEČAJNI UPRAVITELJ KREŠIMIR PEROŠ**

OIB: **37835605570**; adresa: **Ivana Gundulića 4d, 23000 Zadar**; e-mail:  
peroskresimir@icloud.com; mob. **098/339-022**

---

14232 k.o. Split nadmetanje ID 39474 na račun st. dužnika Monter -Split d.o.o. u stečaju, Zagreb, OIB: 23678497989:

IBAN HR7423860021119037304 kod Podravska banka d.d. iznos ..... 20.951,56EUR

Preostali iznos 589.848,36EUR iz položene kupovnine nakon isplate troškova unovčenja na račun 1. razlučnog vjerovnika REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SPLIT prema specifikaciji i podacima računa kako isti dostavi.

Temeljem ovog obračuna troškova i iznosa kupovnine razlučni vjerovnik REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SPLIT B2 PORTFOLIO d.o.o. iz predmeta razlučnog prava nekretnine z.ul. 14232 k.o. Split namiren je za iznos 589.848,36EUR.

S poštovanjem,

Stečajni upravitelj  
Krešimir Peroš