



OTP BANKA d.d.

ODJEL NAPLATE ZA PRAVNE OSOBE

Domovinskog rata 61, 21000 Split

OIB: 52508873833

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
SPLIT  
PRIOJEDBA

29 -01- 2020

PREDMET ZA POSREDOVANJE U POSREDOVANJE  
POSREDOVANJE  
POSREDOVANJE  
POSREDOVANJE

U Splitu, 29.01.2020.g.

**STEČAJNI UPRAVITELJ JOZO BRČIĆ**  
Horvaćanska cesta 146/A, 10000 Zagreb

**Predmet:** - stečajni postupak nad dužnikom AKU-STAS d.o.o. u stečaju  
- obračun troškova  
- Trgovački sud u Splitu, posl.br.: St-1900/2015

Poštovani gdine. Brčić

javljamo Vam se vezano za Vaš zadnji podnesak od 21.01.2020, kojim ste obračunali troškove unovčenja nekretnine u vlasništvu trgovačkog društva AKU-STAS d.o.o. u stečaju, a na kojoj OTP banka d.d. (u daljnjem tekstu: Banka) ima razlučno pravo (u daljnjem tekstu: predmetna nekretnina), u ukupnom iznosu od 582.394,14 kn.

Moramo priznati da smo neugodno iznenađeni visinom troškova, pa Vas molimo obrazloženje slijedećih stavki obračuna:

**1. Komunalna naknada Grada Rijeke i naknade uređenje voda u iznosu od 56.030,64 kn.**

Molimo pojašnjenje ovog iznosa, uz dostavu ispostavljenih računa. U Vašem izvješću od 11.04.2019.g. navedeno je da su te obje naknade plaćene i to temeljem ovrhe u ukupnom iznosu od 29.967,89 kn.

Zanima nas odakle proizlazi dodatnih 26.062,75 kn na to ime i zašto se od Banke naplaćuje već prethodno plaćenih 29.967,89 kn?

**2. Troškovi komunikacijskih usluga i električne energije u iznosu od 5.213,49 kn.**

Prilikom odmjeravanja ovih troškova primijenili ste princip da predmetna nekretnina sudjeluje sa 20%.

Molimo objašnjenje, zašto ovaj princip od 20% nije primijenjen i na slijedeće troškove:

- trošak komunalne naknade, budući ovaj trošak spada pod režijske troškove kao i troškovi komunikacijskih usluga i električne energije
- naknadu platnog prometa, materijalnih troškova (poštarina, javni bilježnik, izrada pečata, DZS) i računovodstveno-knjigovodstvenih usluga?

**3. Računovodstveno knjigovodstvene usluge u iznosu od 122.820,00 kn (neto 75.650,00 kn + porez, prirez i doprinosi 47.170,00 kn).**

Navedeni iznos je nerealno visok, obzirom da je riječ o trgovačkom društvu koje je u stečaju i ne posluje, te Vas molimo objašnjenje istog i dostavu ispostavljenih računa. Također nas zanima tko je pružao usluge računovodstva i temeljem kojeg ugovora, te Vas molimo dostavu istog ugovora. Molimo i objašnjenje iznosa od 47.170,00 kn na ime poreza, prireza i doprinosa. Nadalje, u Vašem izvješću od 11.04.2019.g. navedeno je da je na dan 15.02. isplaćeno 49.006,21 kn na ime "računovodstva, korespondencije, administrativnih troškova i sl". Kako je od 15.02. pa do 12.12. taj iznos, koji dakle uključuje i računovodstvo, narastao za još dodatnih 73.813,79 kn?

Također ističemo kao je nerealno da je cjelokupni trošak računovodstva bio potreban radi unovčenja predmetnog razlučnog prava, slijedom čega predlažemo da se snosi kao i kod troškova komunikacijskih usluga i električne energije gdje je predmetna nekretnina sudjelovala sa 20%.

**4. Trošak odvjetničkih usluga u iznosu od 6.787,50 kn**

U odnosu na ovaj troška, molim Vas informaciju je li skupština vjerovnika odobrila angažiranje odvjetnika koji je ispostavio predmetni račun?

**5. Troškovi upravljanja i održavanja (zajednički troškovi trgovačkog centra Tower Centar Rijeka) u iznosu od 233.979,13 kn**

- a.) U odnosi na ovaj trošak, molimo odgovor zašto trgovačko društvo Tower Centar Rijeka d.o.o. nije ispostavljalo račune tijekom 2018 i 2019 godine? Naime, ukoliko se nisu dostavljali računi, onda isto društvo nema pravo potraživati zakonske zatezne kamate.
- b.) Nadalje, Tower Centar Rijeka d.o.o. u svom obračunu navodi troškove komunalne naknade. Predlažemo da od se od Tower Centar Rijeka d.o.o. zatraži točan iznos komunalne naknade (obzirom da je Tower Centar Rijeka d.o.o. trošak komunalne naknade zbrojila s troškovima gospodarske komore i naknade za šume i vode), a nakon što se isti pribavi, da se usporedi s iznosom kojeg ste Vi obračunali u iznosu od 56.030,64 kn. Također nas zaima kako je moguće da se komunalna naknada naplaćuje 2 puta i da je iznos komunalne naknade kojeg ste Vi obračunali nekoliko puta viši od obračuna od Tower Centar Rijeka d.o.o.
- c.) Obzirom na činjenicu da je od otvaranja stečajnog postupka pa predmetni poslovni prostor bio zatvoren, prigovaramo troškovima slijedećih usluga koje se zbog prethodno navedenog razloga očito nisu konzumirale: TWR\_20 (Konzultantske, pravne i tehničke usluge), TWR\_36 (Vanjsko plakatanje), TWR\_37 (Propagandni

materijal centra), TWR\_40 Promocijske kampanje, TWR\_41 (Marketing razno), TWR\_42 (Loyalitiy kartica), TWR\_43 (Marketing naknada - po sporazumu za kino).

Nadalje, zbog činjenice da je prostor bio zatvoren, postoji mogućnost da su i naknade koje je specificirao Tower Centar Rijeka d.o.o., trebale biti umanjene, slijedom čega tražimo da Vi kao zakonski zastupnik dužnika detaljno proučite Pravilnik o upravljanju centrom i Ugovor o zakupu predmetnog poslovnog prostora i utvrdite sve mogućnosti smanjenja navodnih troškova, kao i da sve navedene dokumente dostavite nama.

d.) Molimo Vas za informaciju što je sa vlasništvom poslovnog udjela dužnika u Tower centru Rijeka d.o.o. te ukoliko je navedeni udjel još uvijek u vlasništvu dužnika, da ispitajte mogućnost prijeboja dužnih troškova sa udjelom u dobiti društva Tower Centar Rijeka d.o.o.

**6. Zaključno, molimo Vas da utvrdite omjer u kojem predmetna nekretnina sudjeluje u ukupno unovčenoj imovini dužnika, te da taj postotak primijenite na troškove koji terete predmetnu nekretninu.**

Srdačan pozdrav,

OTP BANKA d.d.



otpbanka d.d.  
2246

---

pun. Ivan Bogdan, dipl.iur.  
e-mail: ivan.bogdan@otpbanka.hr  
tel: 072/204-064