

Zaprimljeno 14.01.2020.

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

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

**STEČAJNI UPRAVITELJ
JOZO BRČIĆ**

Horvaćanska cesta 146 A
Zagreb

Na posl. br. St – 1900/2015

Predmet: 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,

obraćamo Vam se kao punomoćnici trgovačkog društva Tower Center Rijeka d.o.o. iz Rijeke, Strossmayerova 16, Rijeka, OIB: 84184387126 koje je odvjetnike Odvjetničkog društva Kovačević, Koren i partneri d.o.o. iz Rijeke opunomoćilo za poduzimanje svih pravnih radnji radi zaštite svojih prava i interesa pa tako i radi naplate dugovanja po osnovi troškova poslovnog prostora 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“.

Naime, naša stranka upravlja trgovačkim centrom Tower Centar Rijeka u kojem se nalazi navedeni poslovni prostor te sukladno Pravilniku o upravljanju trgovačkim centrom te Pravilniku o međuvlasničkim odnosima, a odlukom svih suvlasnika snosi i snosila je troškove koje se odnose na cijelu nekretninu, pa tako i na poslovni prostor u odgovarajućem omjeru. Međutim, društvo Aku-stas d.o.o. u stečaju u potpunosti je prestalo podmirivati našoj stranci redovne troškove koji se odnose na poslovni prostor te je iste od 2017. godine (i prije) do kraja 2019. godine u cijelosti podmirivala upravo naša stranka – Tower Center Rijeka d.o.o.

Svi spomenuti troškovi, specificirani u nastavku ovog dopisa i u prilogima, čine **troškove unovčenja nekretnine** iz čl. 254 Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17), a na čije namirenje, sukladno postojećoj sudskoj praksi i Stečajnom zakonu, Tower Center Rijeka ima pravo. Također, isti čine ostale obveze stečajne mase iz čl. 156. SZ-a.

* * *

Tower Center Rijeka d.o.o. upoznat je sa činjenicom da je predmetna nekretnina (poslovni prostor u Tower Centru Rijeka) prodana u stečajnom postupku na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi

pred Financijskom agencijom dana 13. studenog 2019. godine te da je dana 26. studenog 2019. godine Trgovački sud u Splitu pod posl. br. St-1900/2015 donio rješenje o dosudi, između ostalih, i predmetne nekretnine kupcu AMEC RIJEKATEKSTIL d.o.o. Predmetno rješenje o dosudi postalo je pravomoćno dana 10. prosinca 2019. godine.

Naime, sukladno članku 248. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17), nakon unovčenja stvari ili prava na kojemu postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi sud će iz iznosa ostvarenoga prodajom: 1. namiriti troškove unovčenja iz članka 254. ovoga Zakona; 2. namiriti tražbine razlučnih vjerovnika prema redoslijedu određenom pravilima ovršnoga postupka i 3. preostali iznos predati stečajnom upravitelju za namirenje stečajnih vjerovnika.

Nadalje, sukladno članku 254. SZ-a troškovi unovčenja određuju se paušalno u iznosu od 5 posto od utška, međutim, ako su stvarno nastali troškovi znatno niži ili viši, odredit će se u stvarnoj visini (st.2.).

Prema pravnim shvaćanjima Visokog trgovačkog suda od 19. lipnja 2008. godine, broj: 7Su-55/08 troškove koji nisu u izravnoj vezi sa unovčenjem stvari na kojima postoji razlučno pravo, ali su nastali povodom i radi tih stvari trebalo bi odgovarajuće alimentirati iz cijene postignute njihovom prodajom i to razmjerno vrijednosti stvari na kojoj postoji razlučno pravo u odnosu na ostalu stečajnu masu, a sukladno navedenom, troškovi koji bi mogli teretiti razlučnog vjerovnika bili bi primjerice - premije osiguranja, komunalna, vodna i slivna naknada, troškovi čistoće, plina i električne energije, čuvarska služba, odvoz otpada, troškovi grijanja, spomenička renta, troškovi redovnog održavanja nekretnine, troškovi održavanja okoliša i slično.

Imajući u vidu sve navedeno, Tower Center Rijeka d.o.o. u nastavku ovog dopisa obaviještava stečajnog upravitelja koliko iznose troškovi poslovnog prostora (koje je isti snosio, a koji mu od strane stečajnog dužnika nisu nadoknađeni), a koji se sukladno odredbama Stečajnog zakona i pravnim shvaćanjima Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske imaju smatrati troškovima unovčenja nekretnine.

Svi navedeni troškovi odnose se na razdoblje od dana otvaranja stečajnog postupka 27. siječnja 2017. godine do dana pravomoćnosti rješenja o dosudi 10. prosinca 2019. godine.

1.). Troškovi upravljanja i održavanja koji izravno terete nekretninu, a koji su tipični i neizbježni troškovi jednog trgovačkog centra bez čijeg snošenja trgovački centar (u koji dnevno dolazi između 10.000 i 20.000 ljudi) ne može funkcionirati, iznose ukupno: **298.273,19 kuna**, specificirano kako slijedi:

- iznos od **247.148,99 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 plakatiranje, propagandni materijal centra, promocijske kampanje, i to po godinama:

- za 2017. godinu – 62.844,80 kuna;
- za 2018. godinu – 91.452,77 kuna;
- za 2019. godinu – 92.851,42 kune

- iznos od **25.193,64 kuna** na ime PDV-a na sve navedene troškove, i to:

- za 2017. godinu – 15.711,20 kuna
- za 2018. godinu – 22.863,19 kuna
- za 2019. godinu – 23.212,85 kuna

- iznos od **25.930,56 kuna** na ime zakonskih zateznih kamata na sve navedene troškove od dana dospijeća do dana 10. prosinca 2019. godine.

2. Svi iznad navedeni troškovi specifični su i nužni za uredno funkcioniranje i poslovanje trgovačkog centra, a napose se to odnosi na troškove marketinga. Troškovima marketinga se reklamira trgovački centar i slijedom takve reklame održava svoju funkcionalnost u skladu sa svojom namjenom. Da se radi o opravdanom specifičnom trošku koji tereti nekretninu proizlazi iz notorne činjenice da se svi trgovački centri reklamiraju i da bez te reklame dolazi u pitanje njihova funkcionalnost uslijed smanjenja broja posjetitelja. Nekretnina zasigurno ne bi bila unovčena za iznos za koji je unovčena, odnosno ne bi uopće bila unovčena, da nema te stavke upravljanja centrom. Sve navedeno se u još većoj mjeri odnosi na sve ostale stavke specificirane u prilogima ovog podneska.

Međutim, ukoliko bi stečajni sud smatrao koje od navedenih troškova marketinga eventualno neopravdanim (obzirom da nisu izravno spominjani u zaključcima sjednice VTS-a gdje su stavke međutim navedene samo primjerično), odnosno da isti nisu u izravnoj vezi sa unovčenjem predmeta na kojem postoji razlučno pravo, Tower Center Rijeka d.o.o. ističe da su svakako osnovani svi ostali navedeni troškovi.

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 privitku ovog dopisa dostavlja:

- Pravilnik o upravljanju trgovačkim centrom i Pravilnik o međuvlasničkim odnosima,
- obračun troškova za razdoblje od 26. travnja 2017. do 10. prosinca 2019. godine
- specifikacije svih pojedinih troškova po mjesecima od travnja 2017. godine do prosinca 2019. g.

Radi lakšeg snalaženja, pojašnjava se da je trošak svake pojedine stavke koji tereti predmetni poslovni prostor (naveden u specifikaciji) zapravo dio cjelokupnog troška pojedine stavke koji tereti cijeli trgovački centar, i to obračunat obzirom na odgovarajući omjer poslovnog prostora u odnosu na trgovački centar sukladno Pravilniku o upravljanju trgovačkim centrom i Pravilniku o međuvlasničkim odnosima.

Obzirom da je riječ o opsežnoj dokumentaciji (računima za sve navedene usluge, i to za svaki pojedini mjesec od travnja 2017. godine do prosinca 2019. godine, a čiji je odgovarajući dio bio dužan podmiriti vlasnik poslovnog prostora u centru), a ukoliko stečajni upravitelj ili stečajni sud to bude smatrao potrebnim, Tower Center Rijeka d.o.o. pripremit će i dostaviti preslike svih računa, kao i eventualnu drugu potrebnu dokumentaciju.

Pritom se ističe da je stečajni upravitelj slobodan u bilo koje doba izvršiti uvid u dokumentaciju, specifikacije, troškove, račune i sl., a koji izravno terete poslovni prostor u ranijem vlasništvu stečajnog dužnika, samostalno ili uz vještaka.

Broj računa Tower Center Rijeka d.o.o. za isplatu troškova unovčenja nekretnine:

IBAN: HR89 236 000 011 019 108 14, otvoren kod Zagrebačke banke d.d.

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

S poštovanjem,

U Rijeci, 8. siječnja 2020. godine

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

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

TROŠKOVNI UPRAVLJANJA PROSTORA 334 OD 26.04.2017. DO 31.12.2019.

	SUJEĆANJ	VELJAČA	OŽUJAK	TRAVANJ	SVIBANJ	LIPANJ	SRPANJ	KOLOVOZ	RUJAN	LISTOPAD	STUDENI	PROSINAC	UKUPNO
2017				1.306,67	7.892,98	7.319,66	7.285,75	6.813,92	7.407,45	7.357,25	8.083,18	9.377,94	62.844,80
2018	7.090,61	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	91.452,77
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: 247.148,99

PUNOMOĆ

Ovim opunomoćujem(o) (svakog pojedinačno) odvjetnike

**ODVJETNIČKOG DRUŠTVA
KOVAČEVIĆ, KOREN i partneri**

Supilova kbr. 6/III
51000 RIJEKA
REPUBLIKA HRVATSKA
Tel: 385 51 330 530, 385 51 215 289
Fax: 385 51 321 854
E-mail: lawfirm.pkcp@ri.t-com.hr

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

da me (nas) zastupaju u građanskom, parničnom, izvanparničnom, ovršnom, zemljišnoknjižnom postupku, kaznenom postupku, postupku pred Trgovačkim sudom i statusnim stvarima, u postupku pred tijelima državne uprave, kao i u ostavinskom postupku koji se vodi kod javnog bilježnika time što mogu dati nasljedničku izjavu (priznati, osporiti oporuku, te poduzeti sve potrebne radnje u ostavinskom postupku)

pred STEČAJNIM UPRAVITELJEM JOZOM BRČIĆEM

radi OBRAČUNA TROŠKOVA UNOVČENJA PREDMETA NA KOJEM
POSTOJI RAZLUČNO PRAVO

posl. broj ST-1900/2015

Opunomoćujem ih da me (nas) zastupaju u svim mojim (našim) pravnim poslovima u sudu i izvan suda i kod svih drugih državnih organa, te da radi zaštite i ostvarenja mojih (naših) na zakonu osnovanih prava i interesa poduzimaju sve pravne radnje i upotrijebe sva u zakonu predviđena sredstva, a naročito da podnose tužbe i ostale podneske, sklapaju nagodbe, daju nasljedničke izjave, te da primaju novac i novčane vrijednosti i da o tome izdaju potvrde.

Ova punomoć ne uključuje bilo kakve radnje vezane uz utvrđivanje bilo kakvih podataka koji se odnose na postupke predstečajne nagodbe, stečajne postupke i postupke likvidacije pokrenute protiv suprotne strane, osim ako to u punomoći nije posebno navedeno.

Pristajem(o) da ih zamjenjuju odvjetnički vježbenici Iva Marjanović, Andro Amančić i Marija Sesar.....

URIJEK, 7.1.2020. godine.