

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

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

Zadar, 19. listopada 2023

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

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 novi ispravljeni 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.

Naime u odnosu ne prethodni podnesak-obračun od 15.09.2023 u međuvremenu su zaprimljena rješenja o ukidanju obveze plaćanja komunalne naknade i NUV-a donesena sa 05/2023 kojima se ukidaju obveze po prethodnim rješenjima i zaprimljenim računima za dio 2022 godine. Isti troškovi su bili uključeni u obračun troškova kako su zaprimljeni (prilog 18.09.2022 konto kartica kom i NUV\_2022 URA 12-16) i djelomično plaćeni. Ukupni iznos obveza za koje je doneseno rješenje o prestanku obveza je 17.984,52 EUR te je za isti umanjena stavka troškova komunalno i NUV koji se dalje raspodjeljuju sa 41.306,39 EUR na 23.321,87 EUR. Ukupni troškovi sada iznose 146.132,30 EUR. Sve ostale stavke iznosa troškova su ostale nepromijenjene.

Također je u međuvremenu provedena intenzivna komunikacija sa razlučnim vjerovnicima koji su iznijeli određene primjedbe kako na primijenjenu metodologiju tako i osnovne pretpostavke obračuna troškova. Osnovna primjedba se odnosi na troškove komunalnog doprinosa, pričuve i troškove održavanja nekretnine koji bi prema stavu razlučnog vjerovnika trebali isključivo i u potpunom iznosu teretiti prihode ostvarene od zakupa unovčenih nekretnina. Kako je već navedeno podneskom obračuna troškova od 15.09.2023 za isti je primijenjena jedinstvena metodologija udjela unovčenog u ukupnom iznosu na troškove koji se preraspodjeljuju budući su iste nekretnine bile predmetom zakupa i predmetom razlučnog prava koji se unovčio.

Prigovor razlučnog vjerovnika vezan uz troškove komunalnog doprinosa i NUV-a koji bi prema istom trebali u potpunosti teretiti prihode od zakupa smatram neosnovanim budući

---

**STEČAJNI UPRAVITELJ KREŠIMIR PEROŠ**

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

taj trošak proizlazi isključivo zbog vlasništva nad nekretninom bez obzira na korištenje ili nekorištenje te se ne zbog toga ne može smatrati direktnim troškom zakupa. Dakle navedeni trošak može se svrstati ili u direktne troškove vezane uz unovčenje nekretnine ili posredne troškove koji se imaju rasporediti prema ključu učešća unovčene vrijednosti u ukupnom unovčenju sve kako nalaže sudska praksa odnosno pravno shvaćanje VTS-a od 19.08.2008. U konkretnom slučaju troškovi komunalnog doprinosa i pričuve se ne smatraju direktnim troškom unovčenja već se preraspodjeljuju dijelom i na prihode od zakupa budući su iste nekretnine istovremeno bile predmetom zakupa i predmetom razlučnog prava koji se unovčavao. U svrhu argumentacije ovako primijenjene metodologije iznosi se da nekretnine nisu bile predmetom zakupa za iznos istih obveza bi se tražilo umanjenje zbog nekorištenja odnosno stečajnog postupka u tijeku te bi takav cjelokupni trošak pao na unovčenje nekretnine – predmeta razlučnog prava. U konkretnom slučaju nekretnine su bile predmet zakupnog odnosa prije otvaranja st. postupka koji je odlukom skupštine (u kojoj su sudjelovali i svi razlučni vjerovnici) nastavljen prema istim uvjetima i iznosi obveza odnosno troška komunalnog doprinosa koji se obračunava je u punom iznosu upravo zbog postojanja zakupnog odnosa te je stoga opravdano isti raspodijeliti i na prihode od zakupa.

Daljnja izmjena rasporeda troškova u odnosu na podnesak 15.09.2023 odnosi se na troškove vezane uz tekuće održavanje nekretnina koji su nastali kao posljedica zakupa tj. tekućeg održavanja opreme nekretnina vezanih uz energetske sustav i ateste te je stoga ispravno svrstati ih u direktne troškove zakupa jer isti ne bi nastali bez postojanja zakupa.

Vezano uz svu navedenu problematiku obračuna troškova i napravljene ispravke treba još jednom istaknuti da su odnosi u ovom predmetu dosta kompleksni budući su iste nekretnine (ukupno 12 poslovnih prostora na kojima su upisana dva razlučna prava 1. reda, a koji su ujedno i stečajni vjerovnici) i istovremeno su u jedinstvenom zakupnom odnosu od kojeg je i ostvaren značajan prihod. Stoga je uistinu bilo potrebno sagledati sve odnose i razmotriti sve prigovore te napraviti ispravke i korekcije.

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 €		
Zakup 2022	238.274,69 €		

**STEČAJNI UPRAVITELJ KREŠIMIR PEROŠ**

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

<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><u>4.748.472,07 €</u></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><u>31.058.322,00 kn</u></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><u>4.719.040,77 kn</u></b>	13,2%	13,1%
z.ul. 4908 Metković	<b>113.770,95 kn</b>		0,3%
UKUPNO bez Metković	<b><u>35.777.362,77 kn</u></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	23.321,87 €	15.584,90 €	4.660,81 €		3.076,16 €
Pričuva Poljička	12.781,94 €	8.541,56 €	2.554,44 €		1.685,94 €
Elaborati Poljička	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 zakupa	13.023,59 €				13.023,59 €
Knjigovodstvo i admin.	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>146.132,30 €</b>	<b>94.003,20 €</b>	<b>19.534,15 €</b>	<b>2.636,88 €</b>	<b>29.958,06 €</b>
<b>UDIO troška u unovčenom</b>	3,1%	2,7%	3,2%	17,5%	4,8%
<b>UDIO u troškovima</b>		64,3%	13,4%	1,8%	20,5%

Istovjetni pregled u HRK:

---

**STEČAJNI UPRAVITELJ KREŠIMIR PEROŠ**

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

Troškovi	Ukupni iznos	z.ul. 15793	z.ul 14232	z.ul. 4908 Metković	Zakup
Komunalno I NUV	175.718,63 kn	117.424,40 kn	35.116,91 kn		23.177,32 kn
Pričuva Poljička	96.305,54 kn	64.356,41 kn	19.246,41 kn		12.702,72 kn
Elaborati Poljička	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 zakupa	98.126,24 kn				98.126,24 kn
Knjigovodstvo i admin.	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>1.101.033,82 kn</b>	<b>708.267,11 kn</b>	<b>147.180,07 kn</b>	<b>19.867,60 kn</b>	<b>225.719,04 kn</b>
<b>UDIO troška u unovčenom</b>		2,7%	3,2%	17,5%	4,8%
<b>UDIO u troškovima</b>		64,3%	13,4%	1,8%	20,5%

Pojašnjenja uz prikazani obračun troškova unovčenja kako slijedi. Troškovi vezani uz nekretnine zgrada Poljička cesta su raspoređeni prema udjelima unovčenih iznosa u e dražbi i iznosa prihoda ostvarenih 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 pravilno razgraničiti odnose ekonomskih koristi i obveza vezanih uz nekretnine iz kojih proizlaze prihodi temeljem prodaje i zakupa. Pogotovo što su obje nekretnine bile predmet istog zakupnog odnosa iz kojeg je ostvaren značajan prihod. U odnosu na obračun od 15.09.2023 za troškove vezane uz održavanje proizašle iz zakupa isti se smatraju direktnim troškovima zakupa budući su nastali isključivo kao posljedica zakupnog odnosa tj. tekućeg održavanja energetske postrojenja nekretnina i isti ne bi nastali bez zakupa. U konačnici se daje pregled udjela ukupnih troškova u odnosu na ukupno unovčeno 3,1% te pojedinačni udjeli troškova unovčenja u odnosu na unovčene stavke koji se kreću od 2,7% do 17,5%. Također pregled sudjelovanja/udjela troškova unovčenja svakog predmeta u ukupnim troškovima gdje je taj odnos prvenstveno u korelaciji sa unovčenom vrijednošću pojedinog predmeta i kreće se od 64,3% za nekretninu koja ima udjel u ukupno unovčenom 73,7% do 1,8% za unovčeni predmet sa udjelom u unovčenom

## **STEČAJNI UPRAVITELJ KREŠIMIR PEROŠ**

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

---

od 0,3% 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 učinjeno i sa općim troškovima stečajnog postupka. U prikazanom iznosu općih troškova pod knjigovodstvo i administracija 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. iz iznosa jamčevine uplatiti ..... 94.003,20 EUR

Razliku – ostatak jamčevine iznos 2.552,64 EUR vratiti uplatitelju jamčevine B2 PORTFOLIO d.o.o., Radnička cesta 41, 10000 Zagreb, OIB: 21970470141 na

IBAN HR8524840081135019584 otvoren kod Raiffeisenbank Austria d.d. Zagreb

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 - 3.417.344,60 EUR prijebojem svoje dospjele tražbine (podnesak 27.06.2022) što predstavlja 97,3% od unovčenog iznosa predmeta razlučnog prava.

2. Namirenje troškova unovčenja iz kupovnine položene kod FINA e dražba za z.ul. 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 ..... 19.534,15 EUR

Preostali iznos 591.265,77 EUR iz položene kupovnine nakon isplate troškova unovčenja isplata na račun 1. razlučnog vjerovnika REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SPLIT temeljem upisanog založnog prava iznos 8.393.404,84 KN/1.113.996,26 EUR od 9.12.2019. Založno pravo upisano pod Z - 41475/2019 u z.ul. 14232 k.o. Split. Isplata iznosa prema specifikaciji i podacima uplatnog računa kako razlučni vjerovnik dostavi u spis.

Temeljem ovog obračuna troškova i iznosa kupovnine razlučni vjerovnik REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SPLIT iz predmeta razlučnog prava nekretnina z.ul. 14232 k.o. Split namiren je za iznos - 591.265,77 EUR što predstavlja 96,8% od unovčenog iznosa predmeta razlučnog prava.

---

**STEČAJNI UPRAVITELJ KREŠIMIR PEROŠ**

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

---

S poštovanjem,

Stečajni upravitelj  
Krešimir Peroš