

**STEČAJNI UPRAVITELJ
MERI ŠITIĆ**

Šime Ljubića 7
Split

Na posl. br. 11. St-42/2010

**Predmet: Troškovi unovčenja nekretnine – poslovnog prostora u trgovačkom centru
Tower Center Rijeka (zk.ul. 2115, podul. 46, k.č.br. 1210/4, k.o. Podvežica)**

Poštovani,

kao punomoćnici Tower Centra Rijeka d.o.o., upravitelja istoimenog trgovačkog centra u kojem se nalazi poslovni prostor u ranijem vlasništvu Kasteli d.o.o. u stečaju (zk.ul. 2115, podul. 46, k.č.br. 1210/4, k.o. Podvežica, pri OS Rijeka, oznake 222), a koji je u ovršnom postupku koji se pred Općinskim sudom u Rijeci vodio pod posl. br. Ovr-1861/2014 prodan na drugoj javnoj dražbi, obrazloženim i dokumentiranim podneskom od 2. ožujka 2018. godine obavijestili smo Vas o iznosu troškova koji sukladno Stečajnom zakonu čine troškove unovčenja predmeta na kojem postoji razlučno pravo te na čiju naknadu naša strana ima pravo.

Međutim, cijeneći činjenicu da je predmetni poslovni prostor u trgovačkom centru Tower Center Rijeka prodan u ovršnom postupku na drugoj javnoj dražbi za iznos od svega 1.150.000,00 kuna, kao i da je OTP banka d.d. na istom imala upisano založno pravo radi osiguranja iznosa od 4.800.000,00 kuna, Tower Center Rijeka d.o.o. spreman je radi postizanja dogovora, otklanjanja mogućnosti nastanka budućih sporova te ubrzanja namirenja svih zainteresiranih strana pristati na razmjerno smanjenje naknade za troškove unovčenja i to na način da se mu se iz prodajne cijene nadoknade troškovi unovčenja u ukupnom iznosu od **186.756,43 kune** (prvotno postavljeni zahtjev iznosio je 456.569,56 kuna, uvećan za zakonske zatezne kamate u iznosu od 157.679,08 kuna).

Naime, iznos od 186.756,43 kune čine isključivo troškovi koji su prema pravnim shvaćanjima Visokog trgovačkog suda od 19. lipnja 2008. godine, broj 7Su-55/08 (*u privitku*) nastali povodom i radi unovčenja stvari na kojima postoji razlučno pravo te ih je stoga potrebno odgovarajuće namiriti iz cijene postignute prodajom i to razmjerno vrijednosti stvari na kojoj postoji razlučno pravo u odnosu na ostalu stečajnu masu, a obuhvaćaju sljedeće troškove:

- za studeni i prosinac 2012.g.: odvoz komunalnog otpada, komunalna naknada, naknada gospodarskoj komori, naknada za šume i uređenje voda, zamp, plin za zajedničke dijelove, električna energija za zajedničke dijelove, voda za zajedničke dijelove, redovito čišćenje, dežurstvo

profesionalnih vatrogasaca i zaštitara, održavanje automatskim vratiju, 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 uređaja (tehničko osoblje), **ukupno: 6.600,16 kuna;**

- za 2013.g.: odvoz komunalnog otpada, komunalna naknada, naknada gospodarskoj komori, naknada za šume i uređenje voda, zamp, plin za zajedničke dijelove, električna energija za zajedničke dijelove, voda za zajedničke dijelove, redovito čišćenje, dežurstvo profesionalnih vatrogasaca i zaštitara, održavanje automatskih vratiju, održavanje pokretnih stepenica i liftova, održavanje električnih instalacija, održavanje protupožarnih instalacija, održavanje instalacija za klimatizaciju i grijanje, održavanje objekta, održavanje brojača ljudi, održavanje razno, osoblje za rukovanje i održavanje uređaja (tehničko osoblje), **ukupno: 40.508,18 kuna;**

- za 2014.g.: odvoz komunalnog otpada, komunalna naknada, naknada gospodarskoj komori, naknada za šume i uređenje voda, zamp, plin za zajedničke dijelove, električna energija za zajedničke dijelove, voda za zajedničke dijelove, redovito čišćenje, dežurstvo profesionalnih vatrogasaca i zaštitara, održavanje automatskih vratiju, održavanje pokretnih stepenica i liftova, održavanje električnih instalacija, održavanje protupožarnih instalacija, održavanje instalacija za klimatizaciju i grijanje, održavanje objekta, održavanje brojača ljudi, održavanje razno, osoblje za rukovanje i održavanje uređaja (tehničko osoblje), **ukupno: 31.917,59 kuna;**

- za 2015.g.: odvoz komunalnog otpada, komunalna naknada, naknada gospodarskoj komori, naknada za šume i uređenje voda, zamp, opći troškovi, električna energija za zajedničke dijelove, voda za zajedničke dijelove, redovito čišćenje, dežurstvo profesionalnih vatrogasaca i zaštitara, održavanje automatskih vratiju, održavanje pokretnih stepenica i liftova, održavanje električnih instalacija, održavanje protupožarnih instalacija, održavanje instalacija za klimatizaciju i grijanje, održavanje objekta, održavanje brojača ljudi, održavanje razno, osoblje za rukovanje i održavanje uređaja (tehničko osoblje), **ukupno: 37.812,07 kuna;**

- za 2016.g.: odvoz komunalnog otpada, komunalna naknada, naknada gospodarskoj komori, naknada za šume i uređenje voda, zamp, plin za zajedničke dijelove, električna energija za zajedničke dijelove, voda za zajedničke dijelove, redovito čišćenje, dežurstvo profesionalnih vatrogasaca i zaštitara, osiguranje od odgovornosti, održavanje automatskih vratiju, održavanje pokretnih stepenica i liftova, održavanje električnih instalacija, održavanje protupožarnih instalacija, održavanje instalacija za klimatizaciju i grijanje, održavanje objekta, održavanje brojača ljudi, održavanje razno, osoblje za rukovanje i održavanje uređaja (tehničko osoblje), **ukupno: 31.025,01 kuna;**

- za 2017.g.: odvoz komunalnog otpada, komunalna naknada, naknada gospodarskoj komori, naknada za šume i uređenje voda, zamp, plin za zajedničke dijelove, električna energija za zajedničke dijelove, voda za zajedničke dijelove, redovito čišćenje, dežurstvo profesionalnih vatrogasaca i zaštitara, osiguranje od odgovornosti, održavanje automatskih vratiju, održavanje pokretnih stepenica i liftova, održavanje električnih instalacija, održavanje protupožarnih instalacija, održavanje instalacija za klimatizaciju i grijanje, održavanje objekta, održavanje brojača ljudi, održavanje razno, osoblje za rukovanje i održavanje uređaja (tehničko osoblje), **ukupno: 38.893,42 kune.**

Slijedom navedenog, Tower Center Rijeka d.o.o. u privitku dostavlja obračune troškova za gore navedena razdoblja te ukazuje na činjenicu da je iz iskazanih obračuna u cijelosti oduzet iznos zateznih kamata, svi troškovi ili dijelovi troškova koji se odnose na prostor garaže budući garaža nije niti bila predmet prodaje, svi oni troškovi koji su ranije bili greškom fakturirani na društvo Similis d.o.o. umjesto na Kasteli d.o.o. (2011.g. i 1.-10.mj.2012.g.) te troškovi marketinga, troškovi konzultantskih, pravnih i tehničkih usluga, troškovi najma ureda, troškovi administracije i upravljanja trgovačkim centrom i drugi troškovi detaljnije navedeni u obračunima.

Tower Center Rijeka d.o.o. napominje da ovakav prijedlog nema značaj priznanja niti odricanja od bilo kakvih zahtjeva koje je ranije istaknuo u stečajnom postupku nad Kasteli d.o.o. u stečaju te da je isti podnesen isključivo u svrhu postizanja sporazuma radi ubrzanja razmjernog namirenja svih vjerovnika.

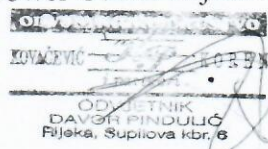
Konačno, Tower Center Rijeka d.o.o. izvještava stečajnog upravitelja da je ovakav obračun troškova dostavio i razlučnom vjerovniku OTP banci d.d. dopisom od dana 26. studenog 2018. godine.

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

S poštovanjem,

U Rijeci, 27. studenog 2018. godine

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



REKAPITULACIJA

GODINA	VRIJEDNOST
2012	6.600,16 kn
2013	40.508,18 kn
2014	31.917,59 kn
2015	37.812,07 kn
2016	31.025,01 kn
2017	38.893,42 kn
	186.756,43 kn

14. - 12. Mj. 2012.

Ident	Naziv	Troškovi koji ulaze u obračun	Troškovi koji ne ulaze u obračun	Napomena
TWR_01	Investicije korisnika		2,31 kn	
TWR_02	Odvoz komunalnog otpada	37,10 kn		Sve centar
TWR_03	Razne pristojbe (kom. naknada, gosp. komora, naknada za šume i vode)	868,03 kn		Sve centar
TWR_04	Naknade za šume/ uređenje voda	159,49 kn		Sve centar
TWR_05	Zamp	35,52 kn		
TWR_08	Opći troškovi		43,77 kn	
TWR_09	Telefon i fax		6,13 kn	
TWR_10	Plin za zajedničke djelove	42,64 kn		Plin se ne odnosi na parking
TWR_11	Električna energija za zajedničke djelove	2.015,89 kn	2.239,88 kn	Omjer 90% centar, 10% parking
TWR_12	Voda za zajedničke djelove	102,44 kn		Samo centar
TWR_13	Redovito čišćenje	937,82 kn	966,82 kn	97% centar, 3% parking
TWR_14	Izvanredno čišćenje		150,73 kn	
TWR_15	Deratizacija i čišćenje kanalizacije		46,36 kn	
TWR_16	Dežurstvo profesionalnih vatrogasaca i zaštitara	1.195,24 kn	1.494,05 kn	Omjer 80% centar, 20% parking
TWR_19	Osiguranje od odgovornosti		84,05 kn	
TWR_20	Konzultantske, pravne i tehničke usluge		110,19 kn	
TWR_21	Najam ureda		132,20 kn	
TWR_24	Administracija i upravljanje trgovačkim centrom		1.382,48 kn	
TWR_25	Održavanje automatskih vratiju	52,88 kn		Sve centar
TWR_26	Održavanje pokretnih stepenica i liftova	266,53 kn		Sve centar
TWR_27	Održavanje električnih instalacija	18,42 kn	23,03 kn	Omjer 80% centar, 20% parking
TWR_28	Održavanje protupožarnih instalacija	97,48 kn	121,85 kn	Omjer 80% centar, 20% parking
TWR_29	Održavanje instalacija za klimatizaciju i grijanje	112,19 kn		Sve centar
TWR_30	Održavanje objekta	88,78 kn	110,98 kn	Omjer 80% centar, 20% parking
TWR_31	Održavanje brojača ljudi	59,68 kn		Sve centar
TWR_32	Održavanje razno		-60,66 kn	
TWR_33	Osoblje za rukovanje i održavanje uređaja (tehničko osoblje)	510,02 kn	637,53 kn	Omjer 80% centar, 20% parking
TWR_35	Različiti prihodi		-268,91 kn	
TWR_36	Vanjsko plakaliranje		210,68 kn	
TWR_37	Propagandni materijal centra		88,29 kn	
TWR_40	Promocijske kampanje		2.760,46 kn	
TWR_41	Marketing razno		1.519,79 kn	
TWR_43	Loyalty kartica		1.008,04 kn	
TWR_45	Dodatni budžet		454,14 kn	
Ukupno		6.600,16 kn		

Ident	Naziv	Troškovi koji ulaze u obračun	Troškovi koji ne ulaze u obračun	Napomena
TV_INVESTICUE2	Usluge vještačenja i nadzora		4,42 kn	
TV_OSIGURANJE	Osiguranje zgrade		876,64 kn	
TWR_01	Investicije korisnika		43,57 kn	
TWR_02 ✓	Odvoz komunalnog otpada	148,36 kn		
TWR_03 ✓	Razne pristojbe (kom naknada, gosp komora, naknada za šume i vode)	5.221,89 kn	5.221,89 kn	Sve centar
TWR_04 ✓	Naknade za šume/ uređenje voda	1.010,89 kn	1.010,89 kn	Sve centar
TWR_05 ✓	Zamp	210,16		
TWR_08	Opći troškovi		83,55 kn	
TWR_09	Telefon i fax		38,56 kn	
TWR_10	Plin za zajedničke djelove	182,89 kn		Plin se ne odnosi na parking
TWR_11	Električna energija za zajedničke djelove	12.593,48 kn	13.992,75 kn	Omjer 90% centar, 10% parking
TWR_12	Voda za zajedničke djelove	789,92 kn		Sve centar
TWR_13	Redovito čišćenje	5.626,89 kn	5.800,92 kn	97% centar, 3% parking
TWR_14	Izvanredno čišćenje		903,31 kn	
TWR_15	Deratizacija i čišćenje kanalizacije		169,66 kn	
TWR_16	Dežurstvo profesionalnih vatrogasaca i zaštitara	7.237,55 kn	9.046,94 kn	Omjer 80% centar, 20% parking
TWR_19	Osiguranje od odgovornosti		333,51 kn	
TWR_20	Konzultantske, pravne i tehničke usluge		1.015,28 kn	
TWR_21	Najam ureda		796,21 kn	
TWR_24	Administracija i upravljanje trgovačkim centrom		8.823,53 kn	
TWR_25	Održavanje automatskih vratiju	35,43 kn		Sve centar
TWR_26	Održavanje pokretnih stepenica i liftova	943,45 kn		Sve centar
TWR_27	Održavanje električnih instalacija	407,12 kn	508,90 kn	Omjer 80% centar, 20% parking
TWR_28	Održavanje protupožarnih instalacija	409,36 kn	511,70 kn	Omjer 80% centar, 20% parking
TWR_29	Održavanje instalacija za klimatizaciju i grijanje	707,87 kn		Sve centar
TWR_30	Održavanje objekta	648,24 kn	810,30 kn	Omjer 70% centar, 30% parking
TWR_31	Održavanje brojača ljudi	455,26 kn		Sve centar
TWR_32	Održavanje razno	734,00 kn	917,50 kn	Omjer 80% centar, 20% parking
TWR_33	Osoblje za rukovanje i održavanje uređaja(tehničko osoblje)	3.145,42 kn	3.931,77 kn	Omjer 80% centar, 20% parking
TWR_34	Kamate aktivne/pasivne, bankarski troškovi		0,41 kn	
TWR_35	Različiti prihodi		-1.619,33 kn	
TWR_36	Vanjsko plakatiranje		1.100,40 kn	
TWR_37	Propagandni materijal centra		794,08 kn	
TWR_40	Promocijske kampanje		7.533,46 kn	
TWR_41	Marketing razno		3.467,14 kn	
TWR_43	Loyalty kartica		3.032,32 kn	
TWR_44	Marketing naknada-po sporazumu za kino		1.079,87 kn	
TWR_45	Dodatni budget		975,54 kn	

Ukupno

40.508,18 kn

2014.

Ident	Naziv	Troškovi obračun	koji ulaze u	Troškovi koji ne ulaze u obračun	Napomena
TV_OSIGURANJE	Osiguranje zgrade			859,29 kn	
TWR_01	Investicije korisnika			4,47 kn	
TWR_02	Odvoz komunalnog otpada		92,88 kn		Sve centar
TWR_03	Razne pristojbe (kom.naknada, gosp.komora, naknada za šume i vode)		5.372,51 kn		
TWR_04	Naknade za šume/ uređenje voda			0,97 kn	
TWR_05	Zamp		174,11 kn		
TWR_08	Opći troškovi			101,67 kn	
TWR_09	Telefon i fax			23,36 kn	
TWR_10	Plin za zajedničke djelove		3,63 kn		Sve centar
TWR_11	Električna energija za zajedničke djelove		9.498,37 kn	10.553,74 kn	Omjer 90% centar, 10% parking
TWR_12	Voda za zajedničke djelove		624,90 kn		Sve centar
TWR_13	Redovito čišćenje		4.634,01 kn	4.777,33 kn	97% centar, 3% parking
TWR_14	Izvanredno čišćenje			743,27 kn	
TWR_15	Deratizacija i čišćenje kanalizacije			137,50 kn	
TWR_16	Dežurstvo profesionalnih vatrogasaca i zaštitara		5.267,50 kn	6.584,38 kn	Omjer 80% centar, 20% parking
TWR_19	Osiguranje od odgovornosti			252,64 kn	
TWR_20	Konzultantske, pravne i tehničke usluge			958,99 kn	
TWR_21	Najam ureda			668,92 kn	
TWR_24	Administracija i upravljanje trgovačkim centrom			7.360,42 kn	
TWR_25	Održavanje automatskih vratiju		88,50 kn		Sve centar
TWR_26	Održavanje pokretnih stepenica i liftova		634,36 kn		Sve centar
TWR_27	Održavanje električnih instalacija		921,03 kn	1.151,29 kn	Omjer 80% centar, 20% parking
TWR_28	Održavanje protupožarnih instalacija		315,54 kn	394,42 kn	Omjer 80% centar, 20% parking
TWR_29	Održavanje instalacija za klimatizaciju i grijanje		458,40 kn		Sve centar
TWR_30	Održavanje objekta		373,85 kn	467,31 kn	Omjer 80% centar, 20% parking
TWR_31	Održavanje brojača ljudi		333,83 kn		Sve centar
TWR_32	Održavanje razno		545,84 kn	682,30 kn	Omjer 80% centar, 20% parking
TWR_33	Osoblje za rukovanje i održavanje uređaja(tehničko osoblje)		2.578,34 kn	3.222,92 kn	Omjer 80% centar, 20% parking
TWR_35	Različiti prihodi			-1.360,74 kn	
TWR_36	Vanjsko plakatiranje			647,39 kn	
TWR_37	Propagandni materijal centra			537,62 kn	
TWR_40	Promocijske kampanje			4.869,12 kn	
TWR_41	Marketing razno			1.527,33 kn	
TWR_43	Loyalty kartica			3.427,85 kn	
TWR_44	Marketing naknada-po sporazumu za kino			1.087,77 kn	

Ukupno

31.917,59 kn

2015.

Ident	Naziv	Troškovi koji ulaze u obračun	Troškovi koji ne ulaze u obračun	Napomena
TV_OSIGURANJE	Osiguranje zgrade		684,70 kn	
TWR_02	Odvoz komunalnog otpada	120,64 kn		Sve centar
TWR_03	Razne pristojbe (kom.naknada, gosp.komora, naknada za šume i vode)	6.251,30 kn	6.251,30 kn	Sve centar
TWR_05	Zamp	225,65 kn	225,65 kn	Sve centar
TWR_08	Opći troškovi	317,51 kn		
TWR_09	Telefon i fax		28,43 kn	
TWR_10	Plin za zajedničke djelove		22,13 kn	
TWR_11	Električna energija za zajedničke djelove	10.046,80 kn	11.163,11 kn	Omjer 90% centar, 10% parking
TWR_12	Voda za zajedničke djelove	816,88 kn		Sve centar
TWR_13	Redovito čišćenje	5.385,83 kn	5.552,40 kn	97% centar, 3% parking
TWR_14	Izvanredno čišćenje		860,87 kn	
TWR_15	Deratizacija i čišćenje kanalizacije		133,48 kn	
TWR_16	Dežurstvo profesionalnih vatrogasaca i zaštitara	6.410,99 kn	8.013,74 kn	Omjer 80% centar, 20% parking
TWR_19	Osiguranje od odgovornosti	335,81 kn		
TWR_20	Konzultantske, pravne i tehničke usluge		1.534,98 kn	
TWR_21	Najam ureda		800,95 kn	
TWR_24	Administracija i upravljanje trgovačkim centrom		9.208,07 kn	
TWR_25	Održavanje automatskih vratiju	32,76 kn		Sve centar
TWR_26	Održavanje pokretnih stepenica i liftova	894,26 kn		Sve centar
TWR_27	Održavanje električnih instalacija	833,85 kn	1.042,31 kn	Omjer 80% centar, 20% parking
TWR_28	Održavanje protupožarnih instalacija	461,06 kn	576,33 kn	Omjer 80% centar, 20% parking
TWR_29	Održavanje instalacija za klimatizaciju i grijanje	490,67 kn		Sve centar
TWR_30	Održavanje objekta	672,00 kn	840,00 kn	Omjer 80% centar, 20% parking
TWR_31	Održavanje brojača ljudi	376,07 kn		Sve centar
TWR_32	Održavanje razno	937,02 kn	1.171,27 kn	Omjer 80% centar, 20% parking
TWR_33	Osoblje za rukovanje i održavanje uređaja (tehničko osoblje)	3.202,98 kn	4.003,72 kn	Omjer 80% centar, 20% parking
TWR_35	Različiti prihodi		-1.632,18 kn	
TWR_36	Vanjsko plakativiranje		633,88 kn	
TWR_37	Propagandni materijal centra		751,40 kn	
TWR_40	Promocijske kampanje		7.393,61 kn	
TWR_41	Marketing razno		2.222,33 kn	
TWR_43	Loyalty kartica		3.962,82 kn	
TWR_44	Marketing naknada-po sporazumu za kino		1.091,57 kn	

Ukupno troškovi 2015

37.812,07 kn

2016.

Ident	Naziv	Troškovi koji ulaze u obračun	Troškovi koji ne ulaze u obračun	Napomena
TV_OSIGURANJE	Osiguranje zgrade		572,94 kn	
TWR_01	Investicije korisnika		21,27 kn	
TWR_02	Odvoz komunalnog otpada	81,69 kn		Sve centar
TWR_03	Razne pristojbe (kom.naknada, gosp.komora, naknada za šume i vode)	5.206,40 kn	5.206,40 kn	Sve centar
TWR_04	Naknade za šume/ uređenje voda	66,08 kn	66,08 kn	Sve centar
TWR_05	Zamp	173,74 kn		
TWR_07	Uredski materijal		0,61 kn	
TWR_08	Opći troškovi		1.285,52 kn	
TWR_09	Telefon i fax		25,46 kn	
TWR_10	Plin za zajedničke djelove	1,68 kn		Sve centar
TWR_11	Električna energija za zajedničke djelove	8.333,33 kn	9.259,25 kn	Omjer 90% centar, 10% parking
TWR_12	Voda za zajedničke djelove	701,61 kn		Sve centar
TWR_13	Redovito čišćenje	4.592,61 kn	4.734,65 kn	97% centar, 3% parking
TWR_14	Izvanredno čišćenje		709,44 kn	
TWR_15	Deratizacija i čišćenje kanalizacije		239,00 kn	
TWR_16	Dežurstvo profesionalnih vatrogasaca i zaštitara	5.361,82 kn	6.702,28 kn	Omjer 80% centar, 20% parking
TWR_19	Osiguranje od odgovornosti	316,37 kn		
TWR_20	Konzultantske, pravne i tehničke usluge		1.185,58 kn	
TWR_21	Najam ureda		655,44 kn	
TWR_24	Administracija i upravljanje trgovačkim centrom		7.243,96 kn	
TWR_25	Održavanje automatskih vratiju	101,72 kn		Sve centar
TWR_26	Održavanje pokretnih stepenica i liftova	615,07 kn		Sve centar
TWR_27	Održavanje električnih instalacija	692,80 kn	866,00 kn	Omjer 80% centar, 20% parking
TWR_28	Održavanje protupožarnih instalacija	521,55 kn	651,94 kn	Omjer 80% centar, 20% parking
TWR_29	Održavanje instalacija za klimatizaciju i grijanje	597,07 kn		Sve centar
TWR_30	Održavanje objekta	385,22 kn	481,52 kn	Omjer 80% centar, 20% parking
TWR_31	Održavanje brojača ljudi	136,98 kn		Sve centar
TWR_32	Održavanje razno	621,26 kn	776,57 kn	Omjer 80% centar, 20% parking
TWR_33	Osoblje za rukovanje i održavanje uređaja(tehničko osoblje)	2.518,02 kn	3.147,52 kn	Omjer 80% centar, 20% parking
TWR_35	Različiti prihodi		-1.332,45 kn	
TWR_36	Vanjsko plakiranje		475,23 kn	
TWR_37	Propagandni materijal centra		567,19 kn	
TWR_40	Promocijske kampanje		6.245,19 kn	
TWR_41	Marketing razno		2.902,11 kn	
TWR_43	Loyalty kartica		4.509,36 kn	

Ukupno

31.025,01 kn

2017

Ident	Naziv	Troškovi koji ulaze u obračun	Troškovi koji ne ulaze u obračun	Napomena
TV_OSIGURANJE	Osiguranje zgrade		741,70 kn	
TWR_02	Odvoz komunalnog otpada	150,40 kn		Sve centar
TWR_03	Razne pristojbe (kom.naknada, gosp.komora, naknada za šume i vode)	6.206,20 kn		Sve centar
TWR_04	Naknade za šume/ uređenje voda	132,16 kn		Sve centar
TWR_05	Zamp	208,77 kn		
TWR_08	Opći troškovi		1.388,75 kn	
TWR_09	Telefon i fax		43,56 kn	
TWR_10	Plin za zajedničke djelove	21,52 kn		Sve centar
TWR_11	Električna energija za zajedničke djelove	9638,73	10.709,70 kn	Omjer 90% centar, 10% parking
TWR_12	Voda za zajedničke djelove	716,80 kn		Sve centar
TWR_13	Redovito čišćenje	5395,722	5.562,60 kn	97% centar, 3% parking
TWR_14	Izvanredno čišćenje		837,04 kn	
TWR_15	Deratizacija i čišćenje kanalizacije		227,80 kn	
TWR_16	Dežurstvo profesionalnih vatrogasaca i zaštitara	6.505,78 kn	8.132,23 kn	Omjer 80% centar, 20% parking
TWR_19	Osiguranje od odgovornosti	313,41 kn		
TWR_20	Konzultantske, pravne i tehničke usluge		1.416,04 kn	
TWR_21	Najam ureda		785,91 kn	
TWR_24	Administracija i upravljanje trgovačkim centrom		8.687,05 kn	
TWR_25	Održavanje automatskih vratiju	496,19 kn		Sve centar
TWR_26	Održavanje pokretnih stepenica i liftova	789,17 kn		Sve centar
TWR_27	Održavanje električnih instalacija	1.520,64 kn	1.900,80 kn	Omjer 80% centar, 20% parking
TWR_28	Održavanje protupožarnih instalacija	781,86 kn	977,32 kn	Omjer 80% centar, 20% parking
TWR_29	Održavanje instalacija za klimatizaciju i grijanje	837,14 kn		Sve centar
TWR_30	Održavanje objekta	686,19 kn	857,74 kn	Omjer 80% centar, 20% parking
TWR_31	Održavanje brojača ljudi	78,32 kn		Sve centar
TWR_32	Održavanje razno	1.184,52 kn	1.480,65 kn	Omjer 80% centar, 20% parking
TWR_33	Osoblje za rukovanje i održavanje uređaja(tehničko osoblje)	3.229,90 kn	4.037,37 kn	Omjer 80% centar, 20% parking
TWR_34	Kamate aktivne/pasivne, bankarski troškovi		0,00 kn	
TWR_35	Različiti prihodi		-1.938,80 kn	
TWR_36	Vanjsko plakatiranje		812,55 kn	
TWR_37	Propagandni materijal centra		517,69 kn	
TWR_40	Promocijske kampanje		5.827,03 kn	
TWR_41	Marketing razno		3.771,75 kn	
TWR_43	Loyalty kartica		4.175,09 kn	
TWR_44	Marketing naknada-po sporazumu za kino		1.081,97 kn	
TWR_45	Dodatni budget		0,08 kn	

Ukupno:

38.893,42 kn



REPUBLIKA HRVATSKA
VISOKI TRGOVAČKI SUD
REPUBLIKE HRVATSKE
ZAGREB

URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 7 Su-55/08
Zagreb, 19. lipnja 2008.

PRAVNA SHVAĆANJA
prihvaćena na sjednici sudaca VTS RH od 19. lipnja 2008.

A. PARNIČNI I OVRŠNI POSTUPAK

1. U parnicama u kojima je tužitelj Republika Hrvatska, a u kojima se zahtijeva utvrđenje ništetnosti ugovora sklopljenog između trećih osoba, stranke tog ugovora kao tuženici imaju svojstvo jedinstvenih suparničara.

Kad Republika Hrvatska, zastupana po nadležnom državnom odvjetništvu, u zaštiti imovinskih i drugih prava u sudskom postupku zahtijeva utvrđenje apsolutne ništetnosti određenog ugovora, nadležno državno odvjetništvo zastupa Republiku Hrvatsku u javnom interesu koji je sadržan u djelovanju takve deklaratorne odluke prema svima u istom odnosu, dakle, odluka bi djelovala i prema onima koji nisu obuhvaćeni tužbom (kojima nije omogućeno sudjelovanje u parnici). U takvoj bi situaciji valjalo ispitati, kroz ocjenu procesnopravne legitimacije koja u sebi sadrži i uvjetno ocjenjivanje djelovanja odluke koja bi se imala donijeti, postoji li procesna legitimacija tražiti da se provede parnica u kojoj bi se imala donijeti odluka koja bi djelovala i prema onima koji nisu obuhvaćeni tužbom.

Takvom bi tužbom svi sudionici konkretnog odnosa, koji nisu obuhvaćeni na aktivnoj strani, morali biti obuhvaćeni na pasivnoj strani – kao tuženici. Dakle, kada se uvjetno ocijeni (radi se o ocjeni procesnopravne, a ne o ocjeni građanskopravne legitimacije) kako bi donesena odluka, iako deklaratorna, djelovala apsolutno, upravo zbog takvog djelovanja (javnog interesa) je potrebno da su svi sudionici tog (istog) odnosa stranke u postupku (na aktivnoj ili pasivnoj strani).

Prema jednom tumačenju pojam - unovčenje propisan stavkom 2. članka 170. SZ-a predstavlja samo troškove koji su u izravnoj vezi s postupkom unovčenja tj. s postupkom prodaje stvari stečajnog dužnika. Prema tom tumačenju, u te bi troškove ulazili primjerice: troškovi procjene, troškovi oglasa o prodaji, troškovi poreza na promet itd. Ostali troškovi koji nisu u izravnoj vezi s prodajom nekretnine ne bi predstavljali troškove unovčenja.

Ovom se stavu prvenstveno može prigovoriti nepravičnost, jer privilegira razlučne vjerovnike na teret stečajnih vjerovnika, ali i tretira stečajni sud ovršnim organom razlučnih vjerovnika.

Stečajni su vjerovnici u odnosu na razlučne vjerovnike ugroženiji otvaranjem stečaja nad dužnikom. Postavlja se pitanje razloga radi kojih bi samo stečajni vjerovnici snosili zajedničke troškove stečajnog postupka (npr. trošak nagrade stečajnog upravitelja, osiguranja stečajnog upravitelja i sl.), a razlučni vjerovnici koji se namiruju iz imovine stečajnog dužnika, koja je stečajna masa i za koju stečajni upravitelj jednako skrbi (i odgovoran je za propuste) ne bi snosili troškove koji su u izravnoj svezi s unovčenom imovinom.

Prema drugom tumačenju, troškovi su unovčenja ne samo troškovi koji su u izravnoj vezi s prodajom (procjena nekretnine, oglas o prodaji, itd.) nego i svi drugi troškovi koji izravno ili u odgovarajućem omjeru (u odnosu na drugu imovinu koja ulazi u stečajnu masu), terete prodanu stvar.

Naime, u stečajnom postupku stečajni je upravitelj s jednakom dužnošću i bez ikakve diskriminacije dužan skrbiti o cjelokupnoj imovini stečajnog dužnika koja ulazi u stečajnu masu. Skrb o imovini je skupčana s troškovima od kojih neki terete određene stvari, a drugi troškovi terete cjelokupnu stečajnu masu. Teško bi bilo braniti stav prema kojem bi pojedini troškovi koji su u isključivoj vezi s određenom stvari stečajnog dužnika na kojoj je zasnovano razlučno pravo teretili troškove stečajnog postupka, dakle, umanjivali stečajnu masu i smanjivali šanse za namirenje stečajnih vjerovnika, a ne bi teretili stvar u povodu kojih su nastali, tj. ne bi padali na teret razlučnih vjerovnika.

Primjerice, trošak osiguranja nekretnine na kojoj postoji razlučno pravo nije trošak koji nastaje povodom unovčenja nekretnine, te se samo gramatičkim tumačenjem pojma «unovčenje» ne bi mogao podvesti pod troškove koji bi se ustezali od prodajne cijene. Istovremeno opravdanost tog troška nije upitna za razlučne vjerovnike. Propadanjem stvari njihovo se razlučno pravo proteže na osigurninu. U slučaju kada je osigurana tražbina veća od polučene kupovnine stečajnim vjerovnicima ovaj trošak nema nikakve svrhe.

Trošak nagrade stečajnom upravitelju, trošak ostalih izdataka stečajnog upravitelja i sl. u izravnoj je vezi sa stečajnom masom. Dakle u vezi je kako sa stvarima na kojima postoji razlučno pravo tako i sa stvarima slobodnim od razlučnih prava. Smatramo da bi i troškove koji nisu u izravnoj vezi s unovčenjem stvari na kojima postoji razlučno pravo, ali su nastali povodom i radi tih stvari valjalo odgovarajuće alimentirati iz cijene postignute njihovom prodajom i to razmjerno vrijednosti stvari na kojoj postoji razlučno pravo u odnosu na ostalu stečajnu masu.

Preporuka: troškovi koji bi mogli teretiti (razmjerno ili samo oni koji se odnose na konkretnu nekretninu) razlučnog vjerovnika bi bili:

1. procjena nekretnine,
2. izrada parcelacijskog elaborata,
3. objava oglasa o prodaji,