

TRGOVAČKI SUD SPLIT
11. ST – 63/2015.

BOŽEN - CO d.o.o. u stečaju
OIB:30689118861

U Splitu, 28.02.2022.

PREDMET: Obračun troškova unovčenja imovine nekretnine na adresi Slavićeva 15

Stečajni dužnik vlasnik je nekretnine suvlasničkih dijelova 87/4022, 59/4022, 32/4022, 55/4022, 914/4022, sagrađenih na čest.zem. 9113/1, zkul. 16090 k.o. Split, što se u naravi označava kao 28. etaža, 29. etaža, 31. etaža, 32. etaža i 58. etaža, u stambeno poslovnoj zgradi na adresi Slavićeva 15, Split. U trenutku otvaranja stečaja prostor je bio rou – bau, a od 2017.godine je prostor adaptiran i u funkciji.

Na gore označenim nekretninama upisano je založno pravo u korist vjerovnika Roščić Tomo, OIB: 42246156055 iz Splita.

Vrijednost nekretnina utvrđena je u procjeni sudskog vještaka Lidije Luić Kezić od 14.srpnja 2017.godine za iznos od 4.301.000,00 kn.

Rješenjem stečajnog suca od 14.rujna 2020.godine određena je prodaja navedenih nekretnina, a zaključak o prodaji donesen dana 02.prosinca 2020 godine.

Sukladno zaključku suda Fina je objavila poziv za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi, a ponude su se prikupljale elektroničkim putem od 23.02.2021. do 08.03.2021. u 23.59.59 sati, pod identifikatorom nadmetanja broj: 28141.

Za vrijeme trajanja prve elektroničke javne dražbe založni vjerovnik je obavijestio sud da kao razlučni vjerovnik prvog prednosnog reda preuzima nekretninu za vrijednost po kojoj je nekretnina procijenjena, te je dana 19.veljače 2021.godine stečajni sudac donio zaključak kojim se nalaže FINI prekinuti postupak elektroničke dražbe po okončanju prve elektroničke dražbe.

Po završetku prve elektroničke javne dražbe FINA je dostavila izvještaj o provedenoj elektroničkoj dražbi identifikator nadmetanja 28141, iz kojeg proizlazi da nitko nije uplatio jamčevinu za sudjelovanje u nadmetanju.

Dana 12.travnja 2021.godine Trgovački sud u Splitu donio je rješenje o dosudi nekretnina oglašanih zaključkom o prodaji od 02.prosinca 2020.godine.

Temeljem odredbi članka 441. SZ, a u svezi čl. 254. SZ dostavila sam obračun troškova unovčenja nekretnine koji je objavljen na e-oglasnoj ploči suda dana 01.srpnja 2021.godine.

Dana 30.kolovoza 2021.godine održano je ročište radi utvrđenja troškova i razdiobe kupovine, na kojem ročištu je punomoćnica razlučnog vjerovnika odvjetnica Martina Radić Šunjić, zatražila dopunu obračuna sa dostavom vjerodostojne dokumentacije kojom se dokazuje osnovanost iskazanog direktnog troška.

Dana 13.rujna 2021.godine sačinila sam dopunu obračuna fiksnih troškova u kojoj dopuni sam iskazala pojedinačno sve račune uz dostavu vjerodostojnu dokumentaciju kao dokaz iskazanih obveza i to: ugovore, konto kartice, rješenja i račune, koje sam dostavila punomoćnici založnog vjerovnika. Na dostavljenju dopunu obračuna punomoćnica razlučnog

vjerovnika nije imala prigovora te je dostavila mail poruku kojom prihvaća obračunate troškove.

Sukladno zaprimljenoj potvrdi punomoćnice, dostavila sam sudu podnesak 24.rujna 2021.godine sa dopunom obračuna, i mail poruku punomoćnice kojom prihvaća dopunu obračuna, te predložila sazivanje ročišta za razdiobu kupovine.

Dana 13.listopada 2021.godine, založni vjerovnik Tomo Roščić, dostavio je sudu podnesak kojim se protivi dostavljenom obračunu u cijelosti, a očitovanje na navedeni podnesak sam dostavila sudu 21.listopada 2021.godine.

Dana 21.listopada 2021.godine održano je ročite radi utvrđenja i razdiobe kupovine, na kojem ročištu nova punomoćnica razlučnog vjerovnika, odvjetnica Jelena Šanić ističe da je sporna stavka u obračunu trošak električne energije, te je zatražila odgodu ročišta kako bi se mogli dostaviti dokazi na okolnost da je stečajni dužnik stvarno podmirio navedene račune.

Dana 29.listopada 2021.godine punomoćnica odvjetnica Jelena Šanić dostavila je novi podnesak kojim se protivi obračunu direktnih troškova za period od otvaranja stečaja, te prigovor i na obračun budućih indirektnih troškova. U odnosu na trošak električne energije punomoćnica je dostavila popis mjerila prema računima HEP Elektre, koje je razlučni vjerovnik prenio na sebe, dostavila primjerak računa i izvadak o plaćanju računa.

Dana 12.studenog 2021.godine, pismenim putem sam dostavila punomoćnici očitovanje o troškovima električne energije, a u privitku sam dostavila primjerak računa za struju za period 2016. - 2021. kao i tablice sa pregledom izvršenih plaćanja struje po godinama uz naznaku datuma i broja izvoda sve kako bi po traženju punomoćnice mogla dostaviti traženi izvod, a ne sve izvode o izvršenim plaćanjima.

Dana 15.studenog 2021.godine dostavila sam konačan obračun troškova u spis suda koji je objavljen na e-oglasnoj ploči suda 16.11.2021., a uz obračun je dostavljen i podnesak i dokumentacija koja je dostavljena i punomoćnici vjerovnika.

Dana 22.studenog 2021.godine održano je ročište radi utvrđena troškova, na kojem ročištu je punomoćnica razlučnog vjerovnika dostavila podnesak te prigovorila da u spis nisu dostavljeni dokazi o plaćanju računa za utrošak el. energije. Na istom ročištu je dogovoreno da će se zatražiti od HEP – Opskrbe izlazak na lice mjesta kako bi se utvrdilo sporno mjerno mjesto 1302608332 pod nazivom zajednička potrošnja. U istom podnesku punomoćnica je istaknula i prigovor na indirektno troškove kao i na iskaznu vrijednost imovine.

Dana 06.prosinca 2021.godine dostavila sam djelomično očitovanje na podnesak punomoćnice budući da do dana podnošenja očitovanja nije bilo riješeno pitanje sa HEP-om i spornim mjernim mjestom. U navedenom podnesku detaljno sam se očitovala po svim točkama, te prihvaćanjem dijela prigovora koji se odnosio na vrijednost imovine.

Sporno pitanje je ostalo vezano uz trošak električne energije. Dana 02.prosinca 2021. godine izvršen je očevid u podrumu zgrade u Slavićevoj ulici 15. Predstavnici HEP- a nisu bili u mogućnosti da utvrde što je sve spojeno na sporno mjerno mjesto, jer je mjerilo smješteno u ormaru sa okvirom kojeg je postavio razlučni vjerovnik tako da nije bilo moguće da se ormar u potpunosti otvori. Predstavnici HEP-a su zatražili da se za novi izlazak na teren oslobodi pristup elektro- ormaru, skidanjem okvira kojeg je postavio razlučni vjerovnik, te da se podnese novi zahtjev za isključenje mjerila.

Razlučni vjerovnik je izjavio da je suglasan sa isključenjem navedenog mjernog mjesta je dana 28.siječnja 2022.godine ponovno obavljen očevid. Predstavnici HEP-a su privremeno isključili mjerilo iz napajanja, a prilikom isključenja se utvrdilo da je na sporno mjerilo spojen lift koji se nalazi u sklopu nekretnine te da istog koristi razlučni vjerovnik prilikom pružanja usluga, ali prema izlaznim žicama iz mjerila je postojala dvojba da je na isto mjerilo spojen i drugi potrošač kojeg nisu mogli definirati. Razlučni vjerovnik je dana 14.veljače 2022. dostavio obavijest kojim potvrđuje da je suglasan da se izvrši potpuno isključenje spornog MM i brojila te je sukladno navedenom upućen dopis i zahtjev HEP Elektri .

U odnosu na ranije dostavljeni obračun troškova, te prigovore razlučnog vjerovnika, kao i radnje koje su poduzete radi utvrđivanja stvarnih troškova električne energije, te detaljne analize svih činjenica, u daljnjem tekstu dostavljam izmijenjeni prijedlog obračuna troškova unovčenja na gore označenim nekretninama, te predlažem nastavak ročišta za utvrđivanje troškova unovčenja nekretnine opterećene založnim pravom.

Sukladno Stečajnom zakonu i pravnom shvaćanju, prihvaćenom na sjednici odjela trgovačkih i drugih sudova, održanoj dana 18.03.2019.godine utvrđeno je da se od iznosa ostvarenog prodajom nekretnine (stvari ili prava) na kojima postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi, namiruju troškovi unovčenja.

Osim direktnih troškova unovčenja koji se izravno i u punom iznosu namiruju iz ostvarene kupovine, od iznosa ostvarenog prodajom namiruju se i troškovi koji nisu u izravnoj vezi sa unovčenjem stvari ali su nastali radi cjelokupne stečajne mase. Takvi se troškovi namiruju razmjerno vrijednosti imovine na kojoj je upisano razlučno pravo u odnosu na vrijednost ostale stečajne mase.

Troškovi unovčenja koji terete nekretninu specificiram na:

1. Direktne troškove – koji su direktno vezani uz nekretninu,
2. Indirektne troškove - koji nisu u izravnoj vezi s nekretninom ali nastaju radi ostvarenja cjelokupne stečajne mase.

Ad1) Direktni trošak - obuhvaća trošak pričuve, komunalne i vodne naknade, trošak struje i vode, te trošak oglašavanja prodaje putem Fine.

Troškovi koje dostavljam u daljnjem tekstu terete navedenu nekretninu, a obveza je plaćena u cijelosti sa računa stečajnog dužnika.

a)Trošak pričuve nekretnine

Suvlasnici stambene zgrade Slavićeva 15, Split, pa tako i stečajni dužnik, sklopili su ugovor o upravljanju zgradom sa društvom DUB Inženjering d.o.o. dana 01.07.2012. godine. Ugovorna mjesečna obveza za gore navedene nekretnine vlasništvo stečajnog dužnika iznosi 1.425,18 kn.

Obveza s osnova pričuve odnosi se na period nakon otvaranja stečaja odnosno od veljače 2016. te zaključno s mjesecom prosinac 2017.godine, nakon čega obvezu više ne podmiruje stečajni dužnik jer je obveza prenesena na novog obveznika.

Ugovor o upravljanju zgradom s DUB inženjering d.o.o. dostavljen je podnesku od 15.11.21.

Ukupna obveza troška pričuve u period 02/2016 - 12/2017. iznosi 32.779,14 kn, a plaćena je u cijelosti sa žiro računa stečajnog dužnika u tijeku 2016. i 2017.godine.

b) Trošak komunalne i vodne naknade

Grad Split i Hrvatske vode terete stečajnog dužnika za komunalnu i vodnu naknadu sukladno Rješenjima Grada Splita i rješenjima Hrvatskih voda, a obveza se plaća u jednom iznosu u korist računa Grada Splita.

Rješenja Grada Splita iz 2016. i 2019. godine dostavljena su u podnesku od 15.11.2021.

Sukladno rješenjima Grada Splita podmirene su ukupne obveze u iznosu 121.960,38 kn, koje se odnose na period zaključno s mjesecom lipanj 2019. godine, nakon čega obvezu više ne podmiruje stečajni dužnik.

c) Trošak struje

Stečajni dužnik je na navedenoj nekretnini imao 17 mjernih mjesta, a fakturiranje se vršilo na način da je dužnik terećen sa tri računa i to:

- a) HEP OPSKRBA d.o.o., koji tereti za električnu energiju 14 mjernih mjesta.*
- b) HEP Operator Distribucijskog sustava d.o.o. Elektrodalmacija Split, mrežarina 14 mjernih mjesta (kasnije naziv HEP Elektra d.o.o.)*
- c) HEP Operator Distribucijskog sustava d.o.o. Elektrodalmacija Split za električnu energiju 3 mjerna mjesta (kasnije naziv HEP Elektra d.o.o.).*

U tijeku postupka založnom vjerovniku su dostavljeni svi računi koji su teretili stečajnog dužnika i to specificirani po broju, datumu i plaćanju istih, te je založni vjerovnik istaknuo prigovor navodeći da isti nije koristio nekretninu pa da stoga nema ni obvezu za trošak el.energije. Uređenje nekretnine je izvršeno u tijeku 2017.godine, a nakon što se nekretnina počela koristiti za pružanje usluga, u rujnu 2018.godine je izvršen prijenos obveze.

Prilikom analize navedenih troškova utvrđeno je da je sporan trošak koji se odnosi na jedno mjerno mjesto označeno kao OMM-1302608322 – zajednička potrošnja, za koje je HEP Opskrba d.o.o. teretilo stečajnog dužnika za cijeli period od otvaranja stečajnog postupka.

U proteklom periodu poduzete su sve radnje kako bi se utvrdilo koji potrošači su spojeni na gore navedeno mjerno mjesto, međutim ni predstavnici HEP-a nisu na navedeno mogli dati konačan odgovor, te je uz dogovor s razlučnim vjerovnikom odlučeno da se izvrši potpuno iskapčanje napajanja OMM 1302608322.

*Vodeći računa o činjenici i podatku da je založni vjerovnik od rujna 2018. godine prenio obvezu troškova električne energije za ostala mjerna mjesta osim za OMM 1302608322, to se u daljnjem obračunu troškova **razlučni vjerovnik tereti za obvezu s osnova mrežarine, opskrbe i električne energije za period 2016. – 08/ 2018. po računima HEP Opskrbe i HEP Operator distribucijskog sustava d.o.o. – kasnije Hep Elektra d.o.o. i to upravo za OMM prema popisu i uskladi sa razlučnim vjerovnikom, i to kako slijedi:***

GODINA	HEP OPOSKRBA	HEP ELEKTRA
2016.	643,08	14.994,60
2017.	8.248,15	1.632,88
2018.	11.371,53	6.213,11
UKUPNO	20.262,76	22.840,59
SVEUKUPNO		43.103,35

(privitak: pregled troškova i obračuna prema MM iz računa Hep Opskrbe.)

d)Trošak vode

Razlučni vjerovnik tereti se za račune za vodu prema računima Vodovod i kanalizacija d.o.o. za priključak na potrošno mjesto 2647450 priključak 046872, Slavićeva 15, Split.

Budući da navedeno potrošno mjesto 353818/2647450, predstavlja zajednički priključak na kojem su spojeni i korisnici u prostoru-prodavaonica Tommy, prostoru prodavaonica Amadeus te prostoru koji koristi HT, to se obračun zajedničke potrošnje vode vršio na način da se ukupan iznos računa dijelio sa ukupnom površinom prostora u m², a prosječan iznos teretio korisnike prema korisnoj površini.

Ukupna potrošnja dijelila sa 1522,21 m² a stečajnog dužnika teretilo za 1265,12 m².

Sukladno terećenim računima za utrošak vode, izvršenim plaćanjima zaključno s mjesecom listopad 2021. godine u privitku dostavljam rekapitulaciju obračuna utroška vode.

godina	Trošak	Iznos računa	Rn / 1522,21 m ²	% x 1265,12 m ²
2016.	VODA	5.676,45	3,73	4.717,74
2017.	VODA	4.627,13	3,04	3.845,64
2018.	VODA	20.503,58	13,47	17.040,68
2019.	VODA	25.604,80	16,82	21.280,34
2020.	VODA	2.695,81	1,77	2.240,51
2021.	VODA	7.974,04	5,23	6.627,28
	UKUPNO	67.081,81		55.752,19

U 2020.godini korisnik je podmirio dio zajedničkog troška u iznosu 13.373,69 kn pa se za navedeni iznos umanjuje ukupna obveza od 55.752,19 kn.

Ukupna obveza za utrošak vode zaključno s mjesecom prosinac 2021.godine koja tereti razlučnog vjerovnika iznosi 42.378,50 kn.

Računi za utrošak vode sa potvrdom naloga o plaćanju dostavljeni su u podnesku od 15.11.2021., a sada se dostavljaju dva računa za studeni i prosinac 2021. koji nisu bili obuhvaćeni u ranijem obračunu.

e)Trošak oglašavanja prodaje

Oglas o prodaji imovine elektroničkom javnom dražbom objavljen je na stranicama FINE, te je prilikom oglašavanja Fini uplaćen iznosu od 2.800,00 kn. Nakon završene prve dražbe FINA je utvrdila stvarni trošak u iznosu od 700,00 kn dok je razlika vraćena na račun stečajnog dužnika, **pa se razlučni vjerovnik tereti za trošak oglašavanja u iznosu 700,00 kn.**

Sukladno gore navedeno predlaže se utvrditi direktni trošak kako slijedi:

A. DIREKTNI TROŠAK		
1. Trošak struje		43.103,35
2. Trošak vode		42.378,50
3. Trošak pričuve		32.779,14
4. Trošak komunalne i vodne naknade		121.960,38
5. Trošak prodaje FINA		700,00
UKUPNO DIREKTNI TROŠAK		240.921,37

Ad2) Indirektni trošak - odnosi se na indirektne troškove koji nisu u izravnoj vezi s unovčenjem nekretnine ali su nastali ili će nastati radi ostvarenja cjelokupne stečajne mase, a razlučnog vjerovnika terete razmjerno prema sudjelovanju u vrijednosti imovine.

Da bi se moglo pristupiti obračunu indirektnih troškova potrebno je utvrditi ukupnu imovinu stečajnog dužnika, koja se naplatila ili će se naplatiti u tijeku postupka, kako bi se utvrdio postotak učešća svakog dijela imovine u ukupnoj stečajnoj masi.

Na temelju tako utvrđenih prihoda utvrđuje se % učešća svakog ostvarenog prihoda, radi pravičnog sudjelovanja u namirenju ostalih troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase.

U privitku dostavljam pregled imovine koja je korigirana sukladno prihvaćenim prigovorima punomoćnice razlučnog vjerovnika,

- Korekcija se odnose na iskazanu vrijednost parkirnih mjesta na Žnjanu, koji su u tablici bili iskazani pod rednim brojem 3. u iznosu od 740.048,84 kn. Omaškom je ispušteno jedno parkirno mjesto GPM 22, tako da se ispravlja tablica za navedeni iznos pa ukupna vrijednost garažnih parkirnih mjesta iznosi 829.820,16 kn.
- U odnosu na primjedbu vezanu uz stan koji se nalazi na Žnjanu – u prizemlje zgrade, površine 42,49 m², izvršena je procjena vrijednosti po sudskom vještaku, te je upravo dana 28.veljače sudski vještak Darko Malenica dostavio vještvo u kojem je utvrđena procijenjena vrijednost na iznos od 838.154,02 kn, pa se navedeni iznos iskazuje u tablici vrijednosti nekretnina.
- Pod točkom 2. prihod od zakupa, potraživanja i prodaje sprema je povećan iznos jer su obuhvaćeni svi prihodi koji su ostvareni od zakupnine, naplate potraživanja te prodaje dijela imovine (sprema), i to zaključno s danom 31.prosinca 2021. te uvećani za očekivani prihod od naplate zakupnine.

	Imovina	procijenjena vrijed.	% učešća
1.	Nekretnina u Slavićevoj ulici procjena	4.301.000,00	28,472175
2.	Prihod od zakupa, potraž. i prodaje sprema	1.430.000,00	9,4664521
3.	Parkirna mjesta na Žnjanu procjena	829.820,16	5,4933236
4.	Parkirna mjesta na Žnjanu procjena	218.703,58	1,4477951
5.	Stan u stambenoj zgradi na Žnjanu	838.154,02	5,5484929
6.	Parkirna mjesta na Radoševcu	162.895,29	1,07835
7.	Zemlja – Donja Podstrana	1.922.023,00	12,723593
8.	Zemljište Kopilica	451.200,00	2,9868973
9.	Par.mjesta i dio nekretnine Slavićeva	1.000.000,00	6,6198965
10.	Garaže u Maslinskoj ulici na Duilovu	3.952.180,20	26,163024
	UKUPNO	15.105.976,25	100

U odnosu na prigovor vezan uz vrijednost prava nadogradnje detaljno sam se očitovala u podnesku od 06.prosinca 2021.godine, naime, stečajni dužnik koji ima upisano pravo nadogradnje više nije isključivi vlasnik nekretnine, pa ne može raspolagati istim, jer su ostali suvlasnici (etažni vlasnici) stekli pravo vlasništva na cijeloj zgradi, uključujući i prostor predviđen za nadogradnju. Budući da stečajni dužnik nema suglasnost svih etažnih vlasnika,

to ne može osigurati upis prava vlasništva za potencijalnu nadogradnju, zbog čega je i obustavljena prodaja, pa ni potencijalna vrijednost nije obuhvaćena u procjeni imovine.

Što se tiče primjedbe razlučnog vjerovnika vezane uz zemljište čestica 5579/3 na Kopilici, također sam se detaljno očitovala u podnesku od 06.prosinca, te još jednom mogu potvrditi da vrijednost ove čestice nije uzeta u obzir iz razloga jer nije utvrđeno da li i koji dio čestice pripada stečajnom dužniku, vodeći računa o položenim ugovorima za stambene objekte, pristupnom putu vlasnika, pripadajućem dvorištu između stambenih objekata, kao i već asfaltiranom putu koji je na terenu, te parničnom postupku koji je pokrenut, pa budući nije izvjesno da li navedena čestica te u kojoj površini čini stečajnu masu, te da li je moguće ostvariti prodaju iste, navedena čestica nije uključena u procjeni vrijednosti imovine.

Ukupna vrijednost imovine stečajnog dužnika prema tablici iznosi 15.105.976,25 kn.

Vrijednost nekretnine koja je predmet ove diobe, u ukupnoj imovini sudjeluje s **28,472175 %**, pa se taj postotak primjenjuje na izračun udjela neizravnih troškova koji se namiruju razmjerno prema unovčivoj stečajnoj masi.

Neizravni – indirektni troškovi su oni troškovi koji nisu u izravnoj vezi s unovčenjem nekretnine ali su nastali ili će nastati u tijeku stečajnog postupka radi ostvarenja cjelokupne stečajne mase, a razlučnog vjerovnika terete razmjerno prema sudjelovanju u naplati ili prema procijenjenoj vrijednosti imovine.

U neizravne troškove koji su namireni u tijeku stečajnog postupka ili koji će nastati tijekom postupka i tada se namiriti su:

a) Nagrada stečajnog upravitelja, koja se obračunava sukladno čl. 7 Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima. U ovom slučaju obračun nagrade stečajnog upravitelja utvrđuje se prema procijenjenoj vrijednosti u gore navedenoj tablici, koja iznosi 15.077.822,23 kn. Sukladno obračunu prema Uredbi RH, stečajnoj upraviteljici bi pripao bruto iznos nagrade u maksimalnom iznos od 630.000,00 kn uvećano za iznos doprinosa za zdravstveno osiguranje u iznosu od 7,5 % što iznosi 47.250,00 kn, pa bi ukupna nagrada iznosila 677.250,00 kn.

Nekretnina koja je predmet razdiobe sudjeluje u ukupnoj stečajnoj masi sa 28,472175 % pa pripadajući iznos nagrade stečajnog upravitelja tereti nekretninu u iznosu 192.827,81 kn.

b) Ostali troškovi koji nisu u izravnoj vezi s unovčenjem nekretnine, ali su nastali ili će nastati radi cjelokupne stečajne mase i vođenja stečajnog postupka.

Stvarni troškovi koji nisu u direktnoj vezi sa prodajom nekretnine ali su nastali radi cjelokupne stečajne mase, nastali od otvaranja stečaja pa zaključno s danom 31.prosinca 2021. godine obuhvaćaju troškove kako slijedi:

Red br.	TROŠKOVI	Ukupno
1.	Trošak banke	7.154,65
2.	Trošak knjigovodstvenih usluga	87.950,00
3.	Trošak arhiviranja	22.492,83
4.	Trošak odvjetnika i javnog bilježnika	5.690,89
5.	FINA	1.760,00
6.	Trošak izrade pečata	155,00
7.	Trošak poštarine, te drugi sitni trošak itd..	4.120,00
8.	Trošak kanc.materijala	19.142,04
	Ukupno troškovi do 31.10.2021.godine	148.465,41

Budući da stečajni postupak još neće biti zaključen, a nije moguće točno precizirati koliki će biti ostali troškovi, pa se predviđa porast ostalih troškova do iznosa od 165.000,00 kn, a što bi značilo povećanje troška za iznos od 16.535,00 kn, koje povećanje smatram opravdanim budući da samo trošak vođenja knjigovodstva mjesečno iznosi 1.875,00 kn, a trošak banke u prosjeku iznosi 150,00 kn mjesečno.

Nekretnina koja je predmet ove razdiobe sudjeluje u ukupnoj stečajnoj masi sa 28,472175% pa pripadajući iznos ostalih do sada nastalih te planiranih indirektnih troškova obračunatih u ukupnom iznosu od 165.000,00 kn, terete nekretninu u iznosu 46.979,09 kn.

B.	INDIREKTNİ TROŠAK	Iznos
1.	Nagrada st.upravitelj učešće 28,472175%	192.827,81
2.	Ostali troškovi učešće 28,472175%	46.979,09
	UKUPNO INDIREKTNİ TROŠAK	239.806,90

Rekapitulacija troškova koji terete nekretninu sukladno članku 254. Stečajnog zakona :

- a) **Direktni trošak..... 240.921,37 kn**
b) **Indirektni trošak 239.806,90 kn**
Ukupan trošak 480.728,27 kn

Kako su stvarni troškovi unovčenja znatno viši od paušalnih 5 % od vrijednosti unovčene nekretnine, predlaže se sudu odrediti troškove unovčenja u stvarnoj visini od 480.728,27 kn, te pozvati razlučnog vjerovnika – kupca Roščić Tomu, OIB:42246156055, na uplatu troškova u iznosu od 480.728,27 kn na račun stečajnog dužnika kod HPB d.d. IBAN: **HR7523900011100942507.**

Stečajna upraviteljica
Anči Bašić dipl.oec.

Privitak:

- **Tablica troškova el.energije po OMM**
Za 2016. -08/ 2018
- **Račun za vodu 11 i 12/2021.**