

KASTELI d.o.o. u stečaju, Split
OIB:11142315939
zastupan po stečajnoj upraviteljici
Meri Šitić, Šime Ljubića 7, Split.
Split, 16.05.2022.

11. St 42/2010.

TRGOVAČKI SUD SPLIT
N/p STEČAJNE SUTKINJE

PREDMET: Prijedlog obračuna i razdiobe kupovine ostvarene prodajom nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika u ovršnom postupku provedenom na Općinskom sudu u Rijeci na kojoj je upisano založno pravo OTP Banke.

U odnosu na unovčenu imovinu koja čini stečajnu masu ovog stečajnog dužnika i to baš poslovnog prostora u TOWER CENTAR, Rijeka, 1437100000 dijela k.č. 1210/4, poslovni prostor centar, okoliš s kojim suvlasničkim dijelom je nedvojivo povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu označeno kao 46. ETAŽA, trgovina na 2. katu građevine koja se sastoji od jedne prostorije, ukupne površine 103,76m² (bruto građevinske površine 113,39 m²) u diobenom elaboratu u dijelu koji se odnosi na 2.kat označeno žuto smeđom bojom i oznakom „222“ što odgovara suvlasničkom dijelu od 143/100000) zgrade, sve upisano u zk.ul.br. 2115 poduložak 46 k.o. Podvežica, na drugoj javnoj dražbi je unovčena predmetna nekretnina za kupovinu u iznosu 1.150.000,00 kuna. na dugoj javnoj dražbi održanoj na Općinskom sudu u Rijeci.

Razlučni vjerovnik OTP Banka, Zadar je temeljem Općeg ugovora i sporazuma o osiguranju od 17.11.2008.g. koji je solemniziran istog dana u Javnog bilježnika Mire Rubić pod brojem OV-10679/08 i postao ovršan 12.8.2009. pokrenula postupak unovčenja.

Postupak unovčenja se vodio pod poslovni broj: 47 Ovr-1861/2014. na Općinskom sudu u Rijeci, okončan 20.veljače 2018.kad je doneseno Rješenje o namirenju

Troškovi ovršnog postupka razlučnog vjerovnika utvrđeni u iznosu od 55.762,20 i daljnji trošak ovrhe u iznosu od 289.797,10, koji je odmjeran sukladno čl. 14.st.4.OZ-a Općinski sud u Rijeci je uplatio na žiro račun 2407000-1024070003 koji se vodi kod OTP banke Zadar d.d., s pozivom na broj:17 5000410179.

Napomena: Razlučnom vjerovniku OTP banci d.d. Zadar, priznata je tražbina u drugom višem isplatnom redu, redni broj 52. u iznosu 4.421.510,40 za koji predvidivo neće biti u cijelosti naplaćena iz razlučnog prava.

Iznos kupovine umanjen za ovršni trošak po pravomoćnosti Rješenja doznačen je na Trgovački sud u Splitu, pozivom na poslovni broj St-42/2010.pod kojim se vodi ovaj stečajni postupak.

Kako su se ostvarili uvjeti za obračun troškova unovčenja i namirenja razlučnog vjerovnika, a sve sukladno odredbama članka. 248.st1. i članka. 254 SZ, stečajni upravitelj dostavlja obračun troškova unovčenja nekretnine koja čini stečajnu masu ovog stečajnog dužnika:

Odredbama SZ-a (NN71/2015) i izmjenama i dopunama SZ-a (104/2017) kao i pravnom shvaćanju prihvaćenom na sjednici odjela trgovačkih i drugih sudova održanoj dana **18.03.2019.god**, precizirano je da se iz iznosa ostvarenog prodajom nekretnine (stvari ili prava) na kojima postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi, namiruju troškovi unovčenja a ne i troškovi utvrđenja razlučnog prava u 5% iznosu.

Osim troškova unovčenja koji se izravno i u punom iznosu namiruju iz ostvarene kupovine, prema pravnom shvaćanju usvojenom na sjednici sudaca VTS-a od 19.06.2008.god iz 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 stvari na kojoj postoji razlučno pravo u odnosu na ostalu srećajnu masu.

U svrhu utvrđenja neizravnih troškova u nastavku se daje tabelarni prikaz vrijednosti unovčene stečajne mase i omjer učešća svake pojedine nekretnine ili pokretnine u indirektnim troškovima:

TABELA. Unovčena imovina stečajne mase

Red. broj	NAZIV NEKRETNINE, POKretnine		Kupoprodajna cijena	UČEŠĆE %
1.	Poslovni prostor u Rijeci		1.150.000,00	68,66
2.	BROD		525.000,00	31,34
	UKUPNO		1.670.000,00	100,00

U ovom postupku stvarno nastali troškovi su veći od 5% pa se predlaže odrediti prema nastalom stvarnom trošku.

STVARNI troškovi se iskazuju kao direktni i indirektni i to kako slijedi:

DIREKTNI trošak:

- **Trošak komunalne naknade i vodne naknade - GRAD RIJEKA** ukupno **22.448,55 kuna.**

Napomena: Grad Rijeka je dostavio karticu na ukupan iznos od 55.423,63 kuna ali nakon upućenog prigovora da se terećenje mora razdvojiti na prostor i zajedničke dijelove koji su ovrhom obuhvaćeni, prihvatili su sugestiju i dostavili novi obračun.

- **Trošak pripadajućeg dijela zajedničkih troškova nekretnine** koje vlasnici plaćaju sukladno potpisanom Pravilniku o upravljanju a potpisom prihvaćenim od strane svih vlasnika prostora i upravljačkog društva Tower Centar Rijeka koji je dostavio obračun pripadajućih zajedničkih troškova sukladno Odluci o upravljanju u iznosu **od 186.756,43 kuna**

INDIREKTNI troškovi : koji nisu izravno u vezi s unovčenjem nekretnine ali su nastali u stečajnom postupku radi ostvarenja cjelokupne stečajne mase, razmjerno u ostvarenoj stečajnoj masi. Ukupna stečajna masa ostvarena je u iznosu od 1.675.000,00 i to od unovčenja poslovnog prostor u Rijeci u iznosu od 1.150.000,00 i motorna jahta „NO NAME“ unovčena za 525.000,00 kuna.

Ukupan iznos ostvarene stečajne mase iznosi 1.675.000,00, a indirektni troškovi se namiruju razmjerno učešću svake pojedine nekretnine u ovom stečaju u omjeru: **68,66% : 31,34%.**

1. Trošak nagrade stečajnog upravitelja utvrđuje se sukladno Uredbi Vlade RH objavljena u NN br.105/2015., prema unovčenoj imovini te sukladno članku 7. Uredbe nagrada stečajnog upravitelja se utvrđuje:

- do 100.000,00	16%	16.000,00
od 100.000,00 -300.000,00....	12%	24.000,00
od 300.000,00- 500.000,00	10%	20.000,00
od 500.000,00-1.000.000,00	8%	40.000,00
od 1.000.000,00-1.675.000,00	7%	47.250,00
Ukupno bruto nagrada		147.250,00
+ trošak doprinosa za zdravstveno osiguranje 7,5%		11.043,75

Bruto nagrada stečajnom upravitelja sukladno uredbi Vlade RH iznosi 147.250,00 a trošak doprinosa 11.043,75 pa je ukupan trošak nagrade **158.293,75** koji se dijeli u utvrđenom omjeru. Primjenom postotka učešća od 68,66, pripadajući iznos ovog razlučnog vjerovnik iznosi:

$147.250,00 \times 68,66\% = 101.101,85$

$11.043,75 \times 68,66\% = 7.584,85$

UKUPNO: 108.686,70

Pripadajući trošak nagrade st. upravitelja iznosi 108.686,70 kuna.

2. Trošak stečajnog upravitelja

Uvažavajući činjenicu da je stečajni upravitelj odlazio u Rijeku tri puta, i deset godina koristio osobni mobitel, telefon, plaćao poštanske usluge, trošak izrade pečata, plaćene pristojbe sve u paušalnom iznosu neto **5.000,00 kuna**, a bruto **7.215,01 + 7,5%**, **ukupni trošak iznosi 7.215,01 kuna.** a prijava u paušalnom iznosu iz razloga što cijelo vrijeme trajanja stečajnog postupka žiro račun stečajnog dužnika je u neprekidnoj blokadi do danas.

3. Trošak najma prostora-arhive

Dana 19.04.2012. godine stečajna upraviteljica je dostavila na Trgovački sud „predračun troškova vođenja ovog stečajnog postupka“ u kojem je uvršten trošak najma prostora. Nakon primopredaje knjigovodstvene dokumentacije stečajnoj upraviteljici i to cca 470 registratora koji su smješteni u prostor za koji se obračunavala mjesečna najamnina do prijenosa istih na drugu lokaciju, nastao je trošak od 48.083,41 kuna, razmjerni dio od 68,66% iznosi **33.041,07 kuna** (kartica otvorenih stavki u privitku + računi).

4. Trošak knjigovodstvenih usluga

U tijeku stečajnog postupka stečajni ostvaren je trošak knjigovodstvenih usluga jer je stečajni dužnik dužan postupati sukladno Zakonu o računovodstvu koji uključuje slanje statističkih izvještaja i Zakonu o porezu na dobit a sve s ciljem zakonitog postupanja u tijeku stečajnog postupka, stoga predlažem 500,00 kn mjesečno troška za ove usluge , ukupno po godini 6.000,00 x 8 godina plus 2.000,00 izrada završnog računa pred zaključenje stečajnog postupka (izrada godišnjih bilanci, računa dobiti i gubitka, statističkih izvještaja , te PD-obrazaca poreznoj upravi) sve za period od osam godina u iznosu od 50.000,00kuna.Razmijerni dio učešća od 68,66% iznosi 34.330,00kuna.

REKAPITULACIJA troškova sukladno čla.254 SZ:

1. Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava	
- direktni (22.448,55 + 186.756,43)	209.204,98
- indirektni (108.686,70 + 7.215,01+ 33.041,07	
+34.330,00).....	183.272,78
UKUPNO:	392.477,76

Ukupni trošak unovčenja nekretnine koji tereti razlučnog vjerovnika OTP Banku sukladno čl.254 SZ iznosi 392.477,76 kuna.

Napomena:

1. Rješenje o utvrđenim tražbinama
2. Direktni troškovi:
 - knjigovodstvena kartica Grada Rijeke
 - troškovi unovčenja TOWER CENTRA RIJEKA
3. Indirektni trošak
 - a. nagrada stečajnog upravitelja
 - b. trošak arhiviranja
 - c. knjigovodstvene usluge

U podnescima stečajne upraviteljice od 09.01.2020., 13.03.2020. i 30.11.2020. su objavljeni svi akti koji se odnose na Tower centar, Rijeka kao i dokumentacija na kojoj se temelji ovaj obračun.

STEČAJNA UPRAVITELJICA