

**KONSTRUKTOR– INŽENJERING d.d. "u stečaju"**

21000 Split, Svačićeva 4/I, Hrvatska • OIB: 81356391287

IBAN: HR5524920081100044520 – Imex banka d.d.

HR1323900011101170700 – HPB d.d.

11. St–1196/2016. od 16.11.2017.

**Trgovački sud u Splitu**  
**St–1196/2016.**

**Predmet: Obračun troškova unovčenja sukladno čl. 254 st. 3 Stečajnog zakona**  
**(NN 71/15, 104/17, 36/22, 27/24)**

I. Dana 12. ožujka 2025. g. Trgovački sud u Splitu pod posl. br. St-1196/2016 donio je rješenje kojim se ponuditelju – prvom razlučnom vjerovniku u prednosnom redu CENTRAL SQUARE d.o.o., OIB: 59764491595, Split, Kraj sv. Marije 1, dosuđuju nekretnine stečajnog dužnika, i to:

1. poseban dio nekretnine označene kao kat. čest. zgr. 3421/1 Z.U. 3743 K.O. Split, i baš drugi kat, koji se sastoji od uredskih prostorija i nuzprostorija, površine 365,00 m2, sa pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade, Svačićeva 4 (E-2)

2. poseban dio nekretnine označene kao kat. čest. zgr. 3421/1 Z.U. 3743 K.O. Split, i baš treći kat, koji se sastoji od uredskih prostorija i nuzprostorija, površine 365,00 m2, sa pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade, Svačićeva 4 (E-3)

3. poseban dio nekretnine označene kao kat. čest. zgr. 3421/4 Z.U. 3743 K.O. Split, i baš drugi kat, koji se sastoji od uredskih prostorija i nuzprostorija, površine 265,00 m2, sa pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade, Svačićeva 2 (E-6), za cijelo, za iznos od 2.209.750,00 EUR.

Točkom II. istog rješenja, određeno je da se kupac CENTRAL SQUARE d.o.o., OIB: 59764491595, Split, Kraj sv. Marije 1, koji kao prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu prebija svoju tražbinu sa kupovninom iz točke I. izreke ovog rješenja, oslobađa u cijelosti od plaćanja kupovnine u iznosu od 2.209.750,00 EUR.

Istim rješenjem u točki III. određeno je da će se nekretnine opisane pod točkom I. izreke ovog rješenja predati u posjed kupcu CENTRAL SQUARE d.o.o., OIB: 59764491595, Split, Kraj sv. Marije 1, nakon što isti namiri troškove unovčenja koji će naknadno biti određeni rješenjem o namirenju, a u skladu s odredbama Stečajnog zakona.

Točkom IV. navedenog rješenja određeno je da će nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što kupac CENTRAL SQUARE d.o.o., OIB: 59764491595, Split, Kraj sv. Marije 1, postupi po točki III. izreke ovog rješenja, Općinski sud u Splitu - Zemljišnoknjižni odjel Split izvršiti uknjižbu prava vlasništva na nekretninama iz točke I. izreke ovog rješenja u korist kupca CENTRAL SQUARE d.o.o., OIB: 59764491595, Split, Kraj sv. 2 Poslovni broj: St-1196/2016-1660 Marije 1, uz istovremeno brisanje tog prava s imena Konstruktor-inženjering d.d. Split, brisanje svih prava i tereta koji prestaju prodajom nekretnina po pravilima Ovršnog zakona i brisanje upisa pod brojem: Z-41276/17, Z-8644/04, Z-3932/10, Z-3933/10, Z-11277/11, Z-7729/11, Z-11277/11, Z-13850/17.

II. Odredbom čl. 248 SZ-a propisano je da će se nakon unovčenja stvari ili prava na kojem postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi iz iznosa dobivenog prodajom:

- namiriti troškove unovčenja iz čl. 254 SZ-a
- namiriti tražbina razlučnog vjerovnika prema redoslijedu određenim pravilima ovršnog postupka
- preostali iznos predati stečajnom upravitelju za namirenje stečajnih vjerovnika

III. Sukladno odredbi čl. 254 SZ-a (NN 71/15, 104/17, 36/22, 27/24), stečajni upravitelj dostavlja sudu obračun troškova unovčenja predmeta razlučnog prava.

Nekretnine koje su predmet prodaje nalaze se u Upravnoj zgradi u Splitu u Svačićevoj 4, a s obzirom da se neki troškovi obračunavaju proporcionalno, daje se pregled površina:

Sveukupno .....	4.157,40 m <sup>2</sup>
– od toga zgrada .....	3.688,87 m <sup>2</sup>
– aneks .....	468,53 m <sup>2</sup>

Sveukupno .....	4.157,40 m <sup>2</sup>
– drugi vlasnici .....	1.593,87 m <sup>2</sup>
– vlasnik Konstruktor– inženjering d.d. u stečaju .....	2.563,53 m <sup>2</sup>
– u sporu .....	895 m <sup>2</sup>
(E– 1, E– 5 prvi kat i E– 8 četvrti kat)	
– nesporno .....	1.668,53 m <sup>2</sup>
– od toga pod hipotekom .....	995 m <sup>2</sup>
(E– 2, E– 3 drugi kat i E– 6 dio trećeg kata)	
– slobodno .....	673,53 m <sup>2</sup>
(E– 7 dio trećeg kata i ANEKS)	

## TROŠKOVI UNOVČENJA PREDMETA RAZLUČNOGA PRAVA

Troškovi unovčenja predmeta razlučnoga prava određuju se paušalno u iznosu od 5% od utrška. Ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši, odredit će se u stvarnoj visini (članak 254. st 3. SZ).

Troškovi unovčenja sastoje se od:

1. Izravnih troškova unovčenja – troškovi koji su u cijelosti nastali u vezi s predmetnom nekretninom i terete ju u 100%-tnom iznosu
2. Neizravnih troškova unovčenja – troškovi koji razmjerno terete prodanu predmetnu nekretninu, koji su nastali u funkciji ostvarenja cjelokupnih prihoda stečajne mase i namiruju se iz ostvarenih prihoda od prodaje prodane nekretnine. Kriterij za određivanje udjela kojim predmetna nekretnina sudjeluje u ukupnim troškovima je njen udio u ukupnim ostvarenim i očekivanim prihodima ukupne stečajne mase koji terete unovčenje nekretnine.

## 1. Izravni troškovi unovčenja

Izravni troškovi unovčenja su oni troškovi koji su u cijelosti nastali u svezi s predmetnom nekretninom i terete ju u 100%-tnom iznosu. Ti troškovi se prikazuju u slijedećem pregledu:

Rb	Naziv troška	Iznos
1	Komunalna naknada (17.11.2017. – 31.3.2025.)	46.673,65 €
2	NUV (17.11.2017. – 31.3.2025.)	9.419,01 €
3	Spomenička renta (17.11.2017. – 31.3.2025.)	4.628,81 €
4	Pričuva (17.11.2017. – 31.3.2025.)	5.926,28 €
5	Troškovi legalizacije – proporcionalno	16.908,29 €
6	Električna energija (paušal 17.11.2017. – 31.3.2025.)	3.228,48 €
7	Voda (fiksna naknada 17.11.2017. – 31.3.2025.)	133,01 €
8	Trošak procjene nekretnine – proporcionalno	4.264,65 €
9	Trošak geodetskih radova – I. Faza – proporcionalno	957,33 €
10	Trošak geodetskih radova – II. Faza – proporcionalno	646,20 €
11	Trošak geodetskih radova – III. Faza – proporcionalno	1.249,59 €
12	Trošak prodaje (e–dražba)	371,60 €
<b>Ukupni izravni troškovi</b>		<b>94.406,90 €</b>

Prema prethodnom pregledu izravni troškovi iznose ukupno 94.406,90 eura.

## 2. Neizravni troškovi

Neizravni troškovi su troškovi koji razmjerno terete prodanu predmetnu nekretninu, a koji su nastali u funkciji ostvarenja cjelokupnih prihoda stečajne mase.

Kriterij za određivanje udjela kojim predmetna nekretnina sudjeluje u ukupnim troškovima je njen udio u ukupno ostvarenim i očekivanim prihodima ukupne stečajne mase koji se prikazuju u slijedećoj tablici.

### Struktura ukupne stečajne mase

Rb	Predmet	Iznos (eur)	Udio u ukupnoj stečajnoj masi (%)
1	Garaža u Splitu	22.297	0,0871
2	Kamenolom Dugobabe	46.095	0,1800
3	Objekti smještaja radnika u Dugobabama	84.692	0,3307
4	Dionice HNK Hajduk	60.392	0,2358
5	Zemljište Zelovo (vanknjižno vlasništvo), nalazište kvarca	13.312	0,0520
6	Robna kuća Nama Remiza Zagreb	5.501.626	21,4825
7	Pogon armaturnih mreža u Velikoj Gorici, K.O.D. Lomnica	1.392.262	5,4364
8	Zemljište u Velikoj Gorici, K.O. Gradići	688.780	2,6895

Rb	Predmet	Iznos (eur)	Udio u ukupnoj stečajnoj masi (%)
9	Kamenolom Čemernica u Dicmu (s uključenom opremom)	1.789.767	6,9886
10	Pjeskolom Turjaci– Košute, Sinj	273.343	1,0673
11	Ex pogon Remont, Kaštel Sućurac	2.018.050	7,8800
12	Bačvice – uredski prostor 40,08 m <sup>2</sup>	76.316	0,2980
13	Glinokop Suhač, Sinj	15.630	0,0610
14	Alkasin– kamenolom ukrasnog kamena, Lučane, Sinj	15.895	0,0621
15	Kamenolom Srinjine (ovrha)	905.192	3,5345
16	Poslovni prostor Petravićeva suvlasništvo (ovrha)	25.467	0,0994
17	Parkirališno mjesto u Zagrebu PM 30	7.134	0,0279
18	Parkirališno mjesto u Zagrebu PM 62	8.212	0,0321
19	Parkirališno mjesto u Zagrebu PM 78	7.489	0,0292
20	Restoran Bačvice	414.361	1,6180
21	Ostala unovčenja	7.467.552	29,1589
<b>22</b>	<b>Upravna zgrada Svačićeva 4 – dio pod hipotekom</b>	<b>2.209.750</b>	<b>8,6285</b>
23	Očekivano unovčenje neunovčenih nekretnina	2.566.246	10,0205
<b>Ukupno</b>		<b>25.609.859</b>	<b>100,00</b>

\*Bez sredstava AORT– a, do sada naplaćenih troškova prema čl. 254. st. 3. SZ i vraćenih jamčevina

Napomena:

Očekivano unovčenje odnosi se na:

Rb	Predmet	Iznos (eur)
1	Upravna zgrada Svačićeva 4 – u sporu 895,00 m <sup>2</sup>	993.830
2	Upravna zgrada Svačićeva 4 – nesporno 673,53 m <sup>2</sup>	1.495.812
3	Namještaj i kamate na oročenje	5.000
4	Naplata potraživanja	71.604
<b>Ukupno</b>		<b>2.566.246</b>

Prema obračunu prikazanom u prethodnoj tablici nekretnina Upravna zgrada Svačićeva 4 – dio pod hipotekom, a koja je predmet ove kupoprodaje sudjeluje udjelom od 8,6285% u ostvarenim neizravnim troškovima.

## Neizravni troškovi

Rb	Vrsta troška	Ukupno	Postotak	Iznos
1	Udio troškova stečajnog upravitelja	94.166,83 €	8,6285	8.125,20 €
2	Udio u troškovima OV	10.537,73 €	8,6285	909,25 €
3	Udio u troškovima plaća – otkazni rok 16.11.– 23.12.2017.	130.599,91 €	8,6285	11.268,83 €
4	Udio u isplati temeljem čl.155 st.2 SZ	50.925,11 €	8,6285	4.394,08 €
5	Udio plaća režijskih radnika	479.913,25 €	8,6285	41.409,38 €
6	Udio naknada za ugovore o djelu (popisno povjerenstvo)	7.596,86 €	8,6285	655,50 €
7	Udio u troškovima potrošnog materijala, popravka informatičke i druge opreme	17.757,55 €	8,6285	1.532,21 €
8	Udio knjigovodstvenih usluga	109.038,51 €	8,6285	9.408,40 €
9	Udio u troškovima poštanskih usluga	3.641,47 €	8,6285	314,20 €
10	Udio u troškovima električne energije	43.603,75 €	8,6285	3.762,35 €
11	Udio u troškovima telefona i interneta	27.598,44 €	8,6285	2.381,33 €
12	Udio u troškovima vode i čistoće	13.539,24 €	8,6285	1.168,24 €
13	Udio troškova platnog prometa	8.213,21 €	8,6285	708,68 €
14	Udio u odvjetničkim, JB troškovima	39.552,94 €	8,6285	3.412,83 €
15	Udio u troškovima SKDD	18.301,05 €	8,6285	1.579,11 €
<b>Ukupni neizravni troškovi:</b>		<b>1.086.191,28 €</b>	<b>8,6285</b>	<b>91.029,59 €</b>

Prema prethodnom pregledu neizravni troškovi iznose ukupno 91.029,59 eura.

## Rekapitulacija ukupnih troškova unovčenja po čl. 254. st. 3. SZ:

VRSTA TROŠKA	IZNOS
1. Izravni troškovi	94.406,90 €
2. Neizravni troškovi	91.029,59 €
<b>SVEUKUPNO TROŠKOVI UNOVČENJA</b>	<b>185.436,49 €</b>

Prema obračunu, ukupni stvarni troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava iznose 185.436,49 eura i znatno su viši od paušalnog iznosa od 5% od utška (2.209.750,00 eura x 5% = 110.487,50 eura), odnosno viši su za 74.948,99 eura (za 67,835%), pa se, sukladno odredbi članka 254. st 3. SZ određuju u stvarnoj visini.

## Porezni status nekretnine

Kupac je obavezan platiti porez na promet nekretnina po stopi od 3% od utvrđene vrijednosti nekretnine sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18).

**IV.** Stečajni upravitelj predlaže sudu da donese rješenje o namirenju, da se temeljem čl. 254. SZ-a odrede troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava u iznosu od 185.436,49 € i da se navedeni iznos troškova doznači na račun stečajnog dužnika otvoren kod Hrvatske poštanske banke d.d., IBAN: HR1323900011101170700.

U Splitu, 30. ožujka 2025. godine

Stečajni upravitelj:  
Josip Hrga, dipl. iur.