

TRGOVAČKI SUD SPLIT
11. ST – 63/2015.

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

U Splitu, 31.05.2023.

PODNEŠAK: očitovanje na podnesak punomoćnice razlučnog vjerovnika

U odnosu na podnesak punomoćnice razlučnog vjerovnika Tomo Roščić, odvjetnice Jelene Šanić od 26.svibnja 2023., objavljenog dana 31.svibnja 2023. mogu se očitovati slijedeće:

- Dana 16.05.2023.godine odvjetnici Šanić sam dostavila obračun troškova za unovčenu nekretninu na adresi Slavićeva 15, u Splitu, sa pregledom ostvarenih prihoda i rashoda zaključno s danom 16.05.2023. godine, sve prema zahtjevu i zamolbi odvjetnice budući da je od posljednjeg obračuna pa do dana 16.svibnja 2023. ostvarena prodaja većeg dijela imovine čime se povećao iznos unovčene stečajne mase i time smanjilo učešće razlučnog vjerovnika u ukupno unovčenoj stečajnoj masi.
- Tablica br. 1 - obračun na dan 16.05.2023.godine unovčena je stečajna masa i to:

br	Vrsta imovine	Iznos u KN 16.05.2023.	Iznos u € 16.05.2023.	% učešća
1.	Nekret.Slavićeva 15	4.301.000,00	570.840,80	21,99045
2.	G.P.M. Tučepaska ul.	938.236,40	124.525,37	4,79708
3.	Stan Tučepaska ulica	758.000,01	100.603,89	3,87555
4.	PM Radoševac	56.250,02	7.465,66	0,28759
5.	GPM Radoševac	84.750,01	11.248,26	0,43331
6.	Zemljište Kopilica	3.641.250,03	483.276,93	18,6172
7.	Spreme - Duilovo	44.300,00	5.879,62	0,22650
8.	Slavićeva -parking	176.500,03	23.425,58	0,90242
9.	Ostali prihodi	1.676.519,83	225.512,42	8,57183
10.	Garaže Duilovo	5.238.660,55	695.289,74	26,7845
11.	Slavićeva ostalo	668.250,02	88.692,02	3,41667
12.	Podstrana zemlja	1.922.023,00	255.096,29	9,82705
13.	Ost. GPM Tučepaska	0,00	0,00	
14.	Očekivani prihod	52.741,50		0,26966
15.	Nekr.Kop. zalog BK			
16.	Slavićeva zkul 15431			
	SVEUKUPNO	19.558.481,40	2.595.856,58	100,00

Obrazloženje:

Pod tročkom 1. iskazna je vrijednost ponude razlučnog vjerovnika,

Pod točkom 2. iskazana je ostvarena kupoprodajna vrijednost svih GPM u Tučepaskoj u Splitu,

Pod tročkom 3. iskazana je ostvarena kupoprodajna cijena za stan u Tučepaskoj ulici u Splitu

Pod točkom 4. i točkom 5. iskazana je kupoprodajna cijena za PM i GPM na Radoševcu,

Pod tročkom 6. iskazana je ostvarena vrijednost za zemljište na Kopilici ,

Pod točkom 7. iskazna je kupoprodajna cijena za spreme u objektu na Duilovu,

Pod točkom 8. iskazana je vrijednost za PM prema nagodbi sa Samostanom službenica milosrđa,

Pod točkom 9. iskazan je ostali ostvareni prihod od zakupnina i naplate do 16.05.2023.

Pod točkom 10. iskazan je iznos prema najpovoljnijim ponudama, prema objavljenom izvješću FINE.

Pod točkom 11. Slavićeva iskazan je iznos najpovoljnije ponude za nekretnine zkul. 7825 i 3670, prema objavljenom izvješću FINE.

Pod točkom 12. iskazana je procijenjena vrijednost zemljišta u Podstrani.

Pod točkom 13. vrijednost 0,00 jer je iznos prodanih GPM pribrojen iznosu u točki 2. GPM.

Pod točkom 14. iskazan je očekivani prihod, (zakup do predaja nekretnina u posjed novim vlasnicima nakon što rješenja postanu pravomoćna.)

Pod točkom 15. za nekretnina zemljište na kojoj je zalog Banke Kovanice vrijednost je 0,00 kao što sam ranije navela, nije sređeno z.k stanje, na nekretnini se nalaze sagrađeni objekti za koje vlasnici imaju ugovore u knjizi položenih ugovora, a pored toga je protiv dužnika pokrenuta tužba radi dokazivanja vlasništva, te nije izvjesno da će stečajni dužnik ostvariti prihod.

Pod točkom 16. nije iskazana vrijednost za nekretninu koja se odnosi na z.kul. 15431, iz razloga što je u tijeku prodaje u spisu dostavljena dokumentacija radi utvrđivanja prava vlasništva na nekretninama iskazanim u ZU 15431 koje su predmet prodaje pa je za očekivati da će prodaja biti prekinuta, te da će se ispitati sve okolnosti i mogućnosti buduće prodaje navedenih čestica.

Prema gore navedenoj tablice udio razlučnog vjerovnika u ostvarenoj stečajnoj masi na dan 16.05.2023. godine iznosi 21,9904 %.

U podnesku odvjetnica ističe prigovor koji se odnosi na uračunavanje vrijednosti nekretnine iskazane pod točkom 16. koja se odnosi na nekretninu po ZU 15431. Ukoliko se prihvaća prigovor odvjetnice prema podnesku da tablica unovčene stečajne mase je uvećana te glasi:

Tablica 2.

	Vrsta imovine	Iznos u € 16.05.2023.	Iznos u kn 16.05.2023.	% učešća
1.	SLAVIĆEVA 15	570.840,80	4.301.000,01	21,7692445
2.	GPM Tučepska ulica	124.525,37	938.236,40	4,74882528
3.	Stan Tučepska ulica	100.603,89	758.000,01	3,83656998
4.	PM Radoševac	7.465,66	56.250,02	0,28470596
5.	GPM Radoševa	11.248,26	84.750,01	0,42895694
6.	Zemljište Kopilica	483.276,93	3.641.250,03	18,4299609
7.	Spreme Duilovo	5.879,62	44.300,00	0,22422168
8.	Slavićeva - parking	23.425,58	176.500,03	0,89334395
9.	Ostali prihodi	222.512,42	1.676.519,83	8,48560101
10.	Garaže Duilovo	695.289,74	5.238.660,55	26,5151551
11.	Slavićeva ostalo	88.692,02	668.250,02	3,38230601
12.	Podstrana zemlja	255.096,29	1.922.023,00	9,72820005
13.	SLAVIĆEVA ZU 715431	26.378,66	198.750,01	1,00596085
14.	Očekivani prihod	7.000,00	52.741,50	0,26694783
	UKUPNO	2.622.235,24	19.757.231,42	100

Iznos unovčene stečajne mase iznosi 2.622.235,24 €, a učešće ovog razlučnog vjerovnika se smanjuje i iznosi 21,7692445 %

U odnosu na navedeno učešće u indirektnim troškovima iskazujem:

1. učešćem od 21,9904 %, bez vrijednosti nekretnine ZU 15431
2. učešćem od 21,7692445 % sa iznosom za nekretninu ZU 15431.

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

Iz podneska proizlazi da odvjetnica ističe prigovor za trošak iskazan u točki 11. na ime povećanja budućih ostalih troškova za iznos od 800,00 €. Odvjetnica navodi da je iznos od 2.393,45 € pogrešan i ne odgovara obrazloženju.

Pogreška koju navodi odvjetnica nije nastala u zbroju već u obrazloženju troška, naime, mjesečna obveza vođenja poslovnih knjiga iznosi 250,00 €, a omaškom je u dopisu naveden iznos od 150,00 €, pa je umnožak $8 \times 250 = 2.000$ €, tako da je ukupan zbroj ostalih troškova točan.

(u prethodnom obračunu koji je bio iskazan u kunama ovaj trošak je također bio obračunat i iskazan u iznosu od 1.800 kn mjesečno, tako da je vidljivo da se radi o omašci u pisanju).

Budući da nije bilo drugih prigovora vezanih uz indirektni trošak to se iznos ukupnog troška ne mijenja samo se prilaže obračun prema tablici 1. sa učešćem od 21,99045 % i prema tablici 2. sa učešćem od 21,7692445 %.

U odnosu na gore navedeno dostavljam pregled indirektnog troška i to:

Rekapitulacija indirektnog troška

B.	INDIREKTNII TROŠAK	1. UČEŠĆE 21,99045 %	Konverzija u kn	2.Učešće 21,7692445 %	Konverzija u kn
1.	Nagrada stečajnog upravitelja	19.766,46	148.930,39	19.567,62	147.432,23
2.	Ostali troškovi na iznos 33.649,74 €	7.412,87	55.852,27	7.325,29	55.192,40
	UKUPNO INDIREKTNII TROŠAK	27.179,33	204.782,66	26.892,91	202.624,63

Fiksni tečaj konverzije 7,53450

U odnosu na prigovore vezane uz direktni trošak očitujem se kako slijedi:

Direktni trošak je trošak koji je vezan uz nekretninu te prati nekretninu od otvaranja stečajnog postupka pa do njene prodaje.

Punomoćnica razlučnog vjerovnika u podnesku prigovara direktnim troškovima, trošak pričuve, komunalne i vodne naknade prigovara u cijelosti pa još jednom napominjem slijedeće:

- **Trošak pričuve** proizlazi iz Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima temeljem kojeg je Vlada RH dana 19.06.1997.donijela Uredbu o održavanju zgrada. Uredbom je utvrđeno da suvlasnici zgrade među-vlasničkim ugovorom uređuju obvezu te utvrđuju iznos troška s osnova pričuve. Božen – Co d.o.o. kao suvlasnik u stambeno poslovnoj zgradi je zajedno s ostalim stanarima sklopio među-vlasnički ugovor s društvom DUB Inženjering d.o.o., te je utvrđena mjesečna obveza prema površini, te iznosi 1.425,18 kn. Stečajni dužnik podmirio je ukupnu obvezu od otvaranja stečaja odnosno od veljače 2016. pa zaključno s mjesecom prosinac 2017.godine u ukupnom iznosu **od 32.779,14 kn**, sa računa stečajnog dužnika. Dakle, trošak pričuve zgrade temelji se na zakonu i egzistira bez obzira da li je nekretnina u funkciji ili nije u funkciji, a vlasnik je dužan snositi isti trošak, što je stečajni dužnik i podmirio.
- **Trošak komunalne i vodne naknade** utvrđen je rješenjem Grada Splita (dostavljeno ranije u spis suda) a obveza se također plaća ovisno o površini nekretnine i položaju gdje se nalazi bez obzira da li je prostor – nekretnina u funkciji ili nije. Stečajni dužnik je troškove obveza prema rješenjima Grada Splita podmirio u cijelosti za period od otvaranja stečaja do srpnja 2019. godine (raniji obračun), a u prosincu 2022.godine je podmiren i iznos dugovanja za period srpanj - prosinac 2019.godine temeljem rješenja o ovrsi tako da ukupan iznos s osnova komunalne i vodne naknade **iznosi 141.073,18 kn**. (dokazi o plaćanju dostavljeni ranije u spis suda).

- **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.**

U obračunu dostavljenom u rujnu 2021. godine specificirani su svi računi za vodu. Razlučni vjerovnik je terećen za prosječnu cijenu vode prema ukupnoj površini koja odgovara nekretnini koja je predmet prodaje. Iz pregleda računa je bilo vidljivo da su računi koji su se odnosili na 2016. 2017. i pet mjeseci 2018. godine bili u manjim iznosima, a to je upravo bio period kad je prostor bio ruo –bau i kada su se izvodili radovi. U ljeto 2018. prostor je uređen i stavljen u funkciju, a utrošak vode se odnosio na mjerilo koje se koristi za nekretninu koja je predmet prodaje.

U obračunu od 15.11.2021. godine iskazana je obveza za račune u nastalom periodu te je od istog iznosa umanjen iznos kojeg je uplatio direktno korisnik pa je iznos obveze iznosio 42.154,51 kn, a u obračunu od 28.02.2022. je utvrđen iznos od 42.378,50 kn,

U obračunu koji je dostavljen 15.09.2022. utvrđen je iznos dugovanja za vodu od 52.014,62 kn, a koji iznos odgovara ranije utvrđenom iznosu te uvećano za troškove vode za period 01-08/2022. godine, a svi računi su dostavljeni u spis suda.

Zaključno s danom 16.05.2023. zaprimila sam račune za vodu za navedenu nekretninu koji se odnose na period 9-12/2022. u ukupnom iznosu od 4.007,47 kn koji su u cijelosti podmireni, te račune za period 01-04/2023. u iznosu od 80,61 € odnosno 607,36 kn koji su također podmireni.

Sukladno navedenom nova obveza za troškove vode iznosi:

52.014,62 kn + 4.007,47 kn + 607,36 kn = 56.629,45 kn odnosno 7.516,20 €.

Punomoćnica u svom podnesku ističe da ne prihvaća troškove vode prema obračunu, već ističe da ako se radi o paušalnom trošku za vodu, isti može za period 2016. do 01.06.2018. godine iznositi 10.000,00 kn.

Prema obračunu koji je iskazan u tablici na str. 4 u obračunu od 24.09.2021. godine za period od 01.01.-30.05.2018 pripadajući iznos troška vode iznosi 1.796,47 kn paušala za 2018. te kad se tom iznosu pribroji iznos troškova za 2016. i 2017. (tablica na str. 5 istog obračuna) onda dobijemo iznos od 10.359,55 kn, iznos koji odgovara iznosu paušala kako prihvaća punomoćnica, razlika je od 359,55 kn, što potvrđuje da je obračunati trošak realan.

Navodi punomoćnice da troškovi vode nisu mogli nastati jer u prostoru nije bilo slavine, nije opravdan jer se prostor uređivao i imao je spojen priključak preko kojeg je trošena voda prilikom uređivanja nekretnine te su sada spojeni dijelovi nekretnine kad je privedena svrsi.

U odnosu na gore navedeno smatram da je obračun utroška vode ispravan i da tereti razlučnog vjerovnika u iznosu od 7.516,20 €.

- **Trošak struje** u tijeku postupka te utvrđivanju pripadajućeg dijela troškova električne energije, te vodeći računa o prigovorima i očitovanjima punomoćnice razlučnog vjerovnika te nakon provedene kontrole mjernih mjesta od strane HEP Opskrbe konstatirano je da je u ranijim obračunima obračunat iznos obveze koji se odnosi na MM 1302608332 koje prema stanju na terenu ne koristi založni vjerovnik. Stoga je utrošak prema podacima za MM 1302608332 isključen iz obračuna utroška električne energije.
- U obračunu su uključeni troškovi koji se odnose na mjerna mjesta koja su pregledana od strane HEP Opskrbe i HEP Elektre i to za troškove mrežarine i opskrbe električne energije. Prema podacima HEP –a mjerila su prenesena na novog korisnika, a troškovi su obračunati za period od otvaranja stečajnog postupka te zaključno s mjesecom 08/2018. godine, naime, od rujna 2018. obvezu s osnova električne energije podmiruje korisnik.

Tablice po mjernim mjestima i računima dostavljeni su ranije u spis suda, kao i dokazi o izvršenom plaćanju.

Obveza je smanjena za račun HEP Elektre za iznos od 778,48 kn koji iznos je storniran jer se odnosio na račun do otvaranja stečaja. Svi ostali računi su nepromijenjeni.

-

GODINA	HEP OPOSKRBA	HEP ELEKTRA	Ukupno po godinama
2016.	643,08	14.216,12	14.859,20
2017.	8.248,15	1.632,88	9.881,03
01-08/ 2018.	11.371,53	6.213,11	17.584,64
UKUPNO	20.262,76	22.062,11	42.324,87
SVEUKUPNO			42.324,87

- **Trošak FINE** – za ovaj trošak punomoćnica nije istaknula poseban prigovor

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.

Nakon ponovnog pregleda i korekcije direktnog troška isti iznosi kako slijedi:

Opis direktnog troška	Iznos u KN	Iznos u EUR
1. Trošak struje	42.324,87	5.617,48
2. Trošak vode	56.629,45	7.516,02
3. Trošak pričuve	32.779,14	4.350,54
4. Trošak komunalne i vodne naknade	141.073,18	18.723,63
5. Trošak prodaje FINA	700,00	92,91
UKUPAN TROŠAK 18.05.2023.	273.506,64	36.300,58

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

a) **Učešće u indirektnom trošku 21,9904 %**

	UKUPAN TROŠAK	IZNOS U KN	Konverzija u €
1.	DIREKTNI TROŠAK	273.506,64	36.300,57
2.	INDIREKTNI TROŠAK	204.782,66	27.179,33
	UKUPNO	478.289,30	63.479,90

b) **Učešće u indirektnom trošku 21,7692445 %**

	UKUPAN TROŠAK	IZNOS U KN	Konverzija u €
1.	DIREKTNI TROŠAK	273.506,64	36.300,57
2.	INDIREKTNI TROŠAK	202.624,63	26.892,91
	UKUPNO	476.131,27	63.193,48

Stečajna upraviteljica
Anči Bašić dipl.oec.