

**TRGOVAČKI SUD SPLIT**  
**11. ST – 63/2015.**

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

U Splitu, 15.09.2022.

**PREDMET: Dopuna – korekcija obračuna troškova unovčena nekretnine  
na adresi Slavićeva 15, Split, na kojoj je upisano založno pravo**

Dana 28.veljače 2022.godine dostavila sam konačni obračun troškova unovčenja nekretnine u Slavićevoj ulici 15, na kojoj je upisano založno pravo u korist vjerovnika Roščić Tomo, sa detaljnim obrazloženjima za svaku stavku troškova koji su dio obračuna.

Založni vjerovnik je u tijeku elektroničke javne dražbe na FINI, dostavio obavijest da preuzima nekretninu za procijenjenu vrijednost prema procjeni sudskog vještaka koja procjena je objavljena na e-oglasnoj ploči suda, te je na ročištu radi izjašnjavanja o vrijednosti imovine održanom dana 30.studenog 2020.godine doneseno rješenje o prodaji po procijenjenoj vrijednosti.

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. Navedeni obračun se korigirao i dopunjavao sukladno traženju punomoćnice založnog vjerovnika, a uz obračun je dostavljena dokumentacija kojom se dokazuju obveze bilo da se radi o računima, ugovorima i rješenjima te dokazu o provedenim plaćanjima.

Konačan obračun dostavljen je dana 28.02.2022.godine uz koji obračun je dostavljena i tablica troškova električne energije iskazana po mjernim mjestima za period 2016-2018., te računi za vodu za 11. i 12. mjesec 2021.godine

**Prema dostavljenom obračunu specificirani su direktni troškovi kako slijedi:**

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
<b>UKUPNO DIREKTNI TROŠAK</b>	<b>240.921,37</b>

U odnosu na iskazane troškove, mogu istaći da su porasli troškovi vode koji se odnose na potrošno mjesto 2647450 priključak 046872.

Nekretnina je u posjedu založnog vjerovnika, a računi za vodu koje dostavljam u privitku zaprimljeni su nakon što je sačinjen obračun u veljači, a računi se odnose na period siječanj – kolovoz 2022. (ukupno 8 računa) u ukupnom iznosu od: 9.636,12 kn.

Računi za period siječanj - svibanj odnose se na naknadu i održavanje sustava dok je vodoopskrba u minimalnom iznosu budući da korisnik nije obavljao djelatnosti, a računi za period lipanj kolovoz su znatno veći jer je korisnik – založni vjerovnik koristio prostor za pružanje usluga smještaja zbog čega je potrošnja povećana.

Stečajni dužnik je podmirio sve obveze s osnova potrošnje zaključno s danom 05. rujna 2022.godine isplatom sa žiro računa stečajnog dužnika.

**Nakon korekcije direktnog troška vezanog uz povećanje za troškove vode novi izračun direktnog troška iznosi kako slijedi:**

1. Trošak struje	43.103,35
<b>2. Trošak vode</b>	<b>52.014,62</b>
3. Trošak pričuve	32.779,14
4. Trošak komunalne i vodne naknade	121.960,38
5. Trošak prodaje FINA	700,00
<b>UKUPAN TROŠAK rujan 2022.</b>	<b>250.557,49</b>

Razlika u odnosu na ranije dostavljeni obračun iznosi 9.636,12 kn, a odnosi se na račune za vodu, dok su svi ostali troškovi u tablici su ostali nepromijenjeni.

### **INDIREKTNI TROŠAK:**

**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 založnog vjerovnika terete razmjerno prema sudjelovanju u vrijednosti imovine.

U obračunu dostavljenom 28.veljače 2022.godine iskazana je vrijednost unovčene i neunovčene nekretnine u tablici kako slijedi:+

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

Ukupna vrijednost imovine stečajnog dužnika prema tablici iznosi 15.105.976,25 kn te je utvrđeno da nekretnina koja je predmet diobe sudjeluje u troškovima sa 28,472175 %.

**Nakon dostavljenog obračuna u veljači, realizirana je prodaja dijela imovine stečajnog dužnika, čime se mijenja i tablica ostvarenih prihoda na način da se povećao iznos realizirane prodaje, pa je time promijenjen i postotak učešća svake pojedine kategorije prodane imovine, čime se mijenja i postotno učešće ovog založnog vjerovnika.**

U proteklom periodu je realizirana je prodaja nekoliko garažnih parkirnih mjesta, stana u Tučepskoj ulici, te je realizirana prodaja elektroničkom javnom dražbom na FINI za tri nekretnine: zemljište na Kopilici, te jedno parkirno mjesto i jedno garažno parkirno mjesto.

*U novoj tablici iskazana je unovčena imovina prema vrstama, imovine uz naznaku načina prodaje te iskazanu vrijednost u kn i Eur-ima prema tečaju za konverziju.*

**Tabelarni prikaz unovčene i neunovčene imovine**

**A. UNOVČENA IMOVINA**

IMOVINA	Način prodaje	VRIJEDNOST	KONVER. €	% učešća
1. Slavićeva 15, nekr. posl.prostori	FINA - Razlučni	4.301.000,00	570.840,7990	<b>26,019026</b>
G.P.M Tučepska,				
2. 4,5,9,13,14,15,17,20,22,8	kupopr.ugovori	742.488,20	98.545,1191	4,491704
3. Stan Tučepska 10,	Kupop.ugovor	758.000,00	100.603,8888	4,585543
4. RADOŠEVAC. PM 1	FINA - dosuda	56.250,00	7.465,6580	0,340286
5. RADOŠEVAC GM. 3	FINA - dosuda	84.750,00	11.248,2580	0,512698
7. Zemljište Kopilica	FINA - dosuda	3.641.250,00	483.276,9261	22,027849
8. SPREME DUILOVO	Kupop.ugovor	44.300,00	5.879,6204	0,267994
9. Parkirng Slavićeva	Nagodba Časne	176.500,00	23.425,5757	1,067742
9. Ostvareni prihod zaklj.s 05.09.22		1.506.980,21	200.010,6457	9,116521
<b>UKUPNO UNOVČENO I KOMPENZIRANO</b>		<b>11.311.518,41</b>	<b>1.501.296,4908</b>	<b>68,429364</b>
<b>B. NEUNOVČENA IMOVINA</b>	NEPRODANO	<b>VRIJEDNOST</b>	<b>KONV.U EUR</b>	
1. G.P.M TUČEPSKA	Zadnja PC -10%	190.998,00	25.349,7910	1,155448
2. Podstrana zemlja nesr.vla.)	75%procje.vrijed.	1.441.517,25	191.322,2178	0,302476
3. Ostalo Slavićeva par.mjesta	75%procj.vrijed.	866.923,95	115.060,5813	8,720501
4. Očekivani PH.(najam i dr.)a	Najam i sl.	50.000,00	6.636,1404	5,244482
5. Garaze duilovo	75 %procje.vr.	2.669.253,52	354.270,8235	16,147728
<b>UKUPNO NEUNOVČENO</b>		<b>5.218.692,72</b>	<b>692.639,55</b>	<b>31,570636</b>
<b>SVEUKUPNO unovčeno, kompenzirano i očekivani prihod</b>		<b>16.530.211,13</b>	<b>2.193.936,04</b>	<b>100,00</b>

*Fiksni tečaj konverzije: 7,53450 kn*

*Prema novoj tablici povećava se iznos vrijednosti unovčene i neunovčene imovine, čime se mijenja i postotak učešća svake pojedine vrste imovine u ukupnom iznosu. Tako se i učešće za nekretninu u Slavićevoj 15. koja se prodana za 4.301.000,00 kn mijenja sa 28,472175 % na 26,019026 %, te se udio indirektnog troška smanjuje za 2,4529724 %.*

**Indirektni trošak obračunava se prema učešću u ostvarenim prihodima i obuhvaća:**

- Udio u nagradi stečajnog upravitelja
- Udio u ostalim troškovima stečajnog postupka.

**a) Nagrada stečajnog upravitelja** obračunava sukladno čl. 7 Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima. Obračun nagrade utvrđuje se prema vrijednosti gore iskazane imovine u iznosu 16.530.211,13 kn, pa bi prema Uredbi RH, stečajnoj upraviteljici 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 ukupna nagrada iznosi 677.250,00 kn.

Nekretnina koja je predmet razdiobe sudjeluje u ukupnoj stečajnoj masi sa 26,019026 % pa pripadajući iznos nagrade stečajnog upravitelja od 677.250,00 kn tereti nekretninu u iznosu 176.213,86 kn, što je u odnosu na raniji obračun smanjenje za 16.613,95 kn.

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

U ranije dostavljenom obračunu (veljača 2022.) ostali troškovi su iskazani u iznosu 148.465,41 kn, a obuhvaćali su dio zajedničkih troškova nastalih zaključno s 31.12.2022., te je u izračunu udjela ostalih troškova, iznos troška bio uvećan za iznos predviđenih budućih troškova s osnova troška vođenja knjigovodstva i troškova platnog prometa, te je na ukupan iznos od 165.000,00 kn terećen založni vjerovnik prema udjelu u prihodu za 28,472175 % što je iznosilo 46.979,09 kn.

Red br.	TROŠKOVI	Iznos obračun veljača /2022	Obračun troškova zaključno s 05.09.22
1.	Trošak banke	7.154,65	8.266,71
2.	Trošak knjigovodstvenih usluga	87.950,00	102.950,00
3.	Trošak arhiviranja	22.492,83	38.955,14
4.	Trošak odvjetnika i javnog bilježnika	5.690,89	6.162,89
5.	FINA	1.760,00	1.985,00
6.	Trošak izrade pečata	155,00	155,00
7.	Trošak poštarine, te drugi sitni trošak itd..	4.120,00	4.120,00
8.	Trošak kanc.materijala	19.142,04	19.577,54
	<b>Ukupno troškovi do 31.10.2021.godine</b>	<b>148.465,41</b>	<b>182.172,28</b>
	<b>Povećanje troškova budućih</b>	<b>16.535,00</b>	<b>12.150,00</b>
	<b>UKUPNO OSTVARENI I PLANIRANI</b>	<b>165.000,00</b>	<b>194.322,28</b>

U ovom obračunu obuhvaćen je dio zajedničkih troškova zaključno s danom 05.rujna 2022. godine, te se ukupnom iznosu od 182.172,28 kn pribraja iznos budućih troškova vođenja poslovnih knjiga od 1.875,00 kn mjesečno te troškova banke od 150,00 kn mjesečno za narednih 6 mjeseci što iznosi ukupno 194.322,28 kn, pa kako založni vjerovnik sudjeluje u ostalim indirektnim troškovima sa 26,019026% to pripadajući iznos ostalih troškova iznosi 50.560,76 kn.

#### Rekapitulacija indirektnog troška

B.	INDIREKTNI TROŠAK	UČEŠĆE 26,019026 %	Konverzija u €
1.	Nagrada stečajnog upravitelja	176.213,86	23.387,60
2.	Ostali troškovi na iznos 194.322,28 kn	50.560,76	6.710,57
	<b>UKUPNO INDIREKTNI TROŠAK</b>	<b>226.774,62</b>	<b>30.098,17</b>

Fiksni tečaj konverzije 7,53450

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

	UKUPAN TROŠAK	IZNOS U KN	Konverzija u €
1.	DIREKTNI TROŠAK	250.557,49	33.254,69
2.	INDIREKTNI TROŠAK	226.774,62	30.098,16
	<b>UKUPNO</b>	<b>477.332,11</b>	<b>63.352,85</b>

Fiksni tečaj konverzije 7,53450

Obračunom koji je dostavljen u veljači 2022.godine utvrđeni su ukupni troškovi u iznosu od 480.728,27 kn, a novim obračunom se utvrđuje obveza založnog vjerovnika u iznosu od 477.332,11 kn što znači umanjeno za 3.396,16 kn.

*U odnosu na gore navedeno, te vodeći računa da su stvarni troškovi unovčenja znatno više od 5 % vrijednosti unovčene nekretnine, predlaže se odrediti troškove unovčenja u stvarnoj visini od 477.332,11 kn / 63.352,85 €, te pozvati založnog vjerovnika - kupca Rošić Tomo na uplatu troškova u korist računa stečajnog dužnika kod HPB d.d. IBAN: HR7523900011100942507.*

*Stečajna upraviteljica  
Anči Bašić dipl.oec.*

*Privitak:*

- Računi vodovod i kanalizacija  
period 01-08/2022*