

**KONSTRUKTOR-INZENJERING 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**Stečajna sutkinja ANA GOLUB GRUIĆ****St-1196/2016.**

Predmet: **Prijedlog obračuna troškova unovčenja prema čl. 254 SZ za nekretnine:**
 I. Pogon Velika Gorica, kat.čest. 922/1 Z.U. 1938 K.O. Donja Lomnica
 II. Nekretnine – zemljište Velika Gorica: 1741/10000 dijela kat.čest. 380/1 Z.U.
 1813, kat.čest. 380/12 i kat.čest. 380/18, obje Z.U. 1484 i 53/100 dijela
 kat.čest.380/2 Z.U. 570, sve K.O. Gradići

Nakon provedenih javnih dražbi putem FINA-e u trajanju od 15. rujna 2020. do 8. prosinca 2020., a temeljem Zaključaka o prodaji poslovni broj: 11.St-1196/2016-703 i 11.St-1196/2016-705, oba od 7. rujna 2020., rješenjima o dosudi:

1. poslovni broj 11.St-1196/2016-765 od 23. prosinca 2020. godine nekretnina označena kao kat.čest. 922/1 Z.U. 1938 K.O. Donja Lomnica (u naravi Pogon Velika Gorica), uknjiženog prava vlasništva Konstruktor-inženjering d.d. Split za cijelo i
2. poslovni broj 11.St-1196/2016-766 od 23. prosinca 2020. godine i poslovni broj 11.St-1196/2016-772 od 28. prosinca 2020. godine nekretnine označene kao 1741/10000 dijela kat.čest. 380/1 Z.U. 1813, za cijelo kat.čest. 380/12 i kat.čest. 380/18, obje Z.U. 1484 te 53/100 dijela kat.čest.380/2 Z.U. 570, sve K.O. Gradići (u naravi Zemljište Velika Gorica)

su dosuđene ponuditelju razlučnom vjerovniku INTER S.T.E.E.L. d.o.o., OIB: 98771145271, Turjaci, Turjaci 348 nekretnina pod točkom 1. za iznos od 10.490.000,00 kn , a nekretnine pod točkom 2. za iznos od 5.189.615,00 kn. .

S obzirom da je razlučni vjerovnik po punomoćniku odvjetniku Dejanu Rahanu podneskom od 03. prosinca 2020.godine izjavio prijeboj/kompenzacije vlastite dospjele tražbine prema dužniku s utvrđenim vrijednostima prodanih nekretnina, kod obračuna troškova unovčenja polaziti će se od njihovih utvrđenih vrijednosti.

Budući su punomoćnik ponuditelja-kupca INTER S.T.E.E.L. d.o.o., podnescima od 24.12. i 30.12.2020.godine i stečajni upravitelj podneskom od 31.12.2020.godine izjavili odricanja od prava na žalbe na navedena rješenja,, stečajni upravitelj dostavlja obračun troškova unovčenj naprijed navedenih nekretnina prema članku 254. st. 3. Stečajnog zakona (NN 71/125 i NN 104/17).

Prema navedenoj odredbi SZ troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava određuje se paušalno u iznosu od 5% od utška, a u slučaju da su stvarni troškovi znatno niži ili viši određuju se u stvarnoj visini. Istom odredbom je regulirano da će se paušalu ili stvarno nastalim troškovima unovčenja pridodati porez ako je unovčena stečajna masa opterećena porezom.

U nastavku slijedi obračun troškova unovčenja po predmetima prodaje:

I. Pogon Velika Gorica, kat.čest. 922/1 Z.U. 1938 K.O. Donja Lomnica Gorica)

S obzirom da su stvarni troškovi unovčenja ove nekretnine niži od paušalnih 5% obračunat će stvarni troškovi.

Troškovima unovčenja nema pridodavanja poreza s obzirom da je nekretnina Pogon Velika Gorica stari objekt nastanjen dosta ranije od graničnog roka za oporezivanje PDV-om, a pored toga postoji i mogućnost prijenosa porezne obveze, ukoliko se prodavatelj i kupac odluče za takvu opciju, s obzirom na zakonsku mogućnost i na činjenicu da su oba u sustavu PDV-a.

a) Direktni troškovi

Direktni (izravni) troškovi su oni troškovi koji su u cijelosti nastali u svezi s predmetnom nekretninom i terete je u 100 % iznosu. Ti troškovi se prikazuju u slijedećem pregledu:

RB	Vrsta troška	IZNOS (kn)
1	Komunalna i naknada za uređenje voda (umanjeno za prefakturirani iznos)	286.761,45
2	Odvoz komunalnog otpada (umanjeno za prefakturirani iznos)	17.371,57
3	Troškovi javne dražbe putem FINA-e	800,00
4	Trošak procjene	25.000,00
UKUPNO DIREKTNI TROŠKOVI		329.933,02

Stavke troškova po 1 i 2 obračunate su s uvažavanjem činjenice da su ti troškovi dijelom prefakturirani zakupoprimatelju u proteklom razdoblju tijeka stečajnog postupka.

Prema prethodnom pregledu direktni troškovi pogona u Velikoj Gorici iznose ukupno 329.933,02 kuna.

b) Indirektni troškovi

Indirektni troškovi su troškovi stečajnog postupka i obveza stečajne mase koji razmjerno terete prodanu nekretninu, a koji su nastali tijekom stečajnog postupka..

Kriterij za određivanje udjela kojim predmetna nekretnina sudjeluje u ukupnim troškovima je njen udio u ukupnoj stečajnoj masi.

Globalna struktura prihoda stečajne mase (do sada ostvareni prihodi, od prodaje ove nekretnine i planirani-očekivani prihodi) prikazuje se u slijedećoj tablici:

Struktura ukupne stečajne mase

RB	PREDMET	IZNOS (kn)	(%) u ukupnoj stečajnoj masi
1	Priliv na žiro račun*	55.208.558	27,66
2	Robna kuća Nama Remiza Zagreb	41.452.000	20,77
3	Zemljište – Velika Gorica, k.o. Gradići	6.652.820	3,33
4	Pogon u Velikoj Gorici, k.o. .D. Lomnica	13.720.000	6,87
5.	Očekivano unovčenje (procijena)	82.533.920	41,36
UKUPNO:		199.567.298	100,00

- Bez sredstava AORT-a i vraćenih jamčevina

Gornja tablica pokazuje da, po kriteriju udjela u ukupnoj stečajnoj masi, prodana nekretnina, Pogon armaturnih mreža u Velikoj Gorici, K.O. D. Lomnica treba sudjelovati u pokriću općih troškova stečajnog postupka razmjerno u visini **6,87 %**.

Primjenom tog postotka na ukupne troškove stečajnog postupka dolazi se do nominalnog iznosa koji se treba pokriti od unovčenja predmetne nekretnine.

Pojedinačni iznosi indirektnih troškova koje pokriva unovčenje Pogona u Velikoj Gorici.

RB	Vrsta troška	IZNOS (kn)
1	Udio troškova stečajnog upravitelja	47.668,66
2	Udio knjigovodstvenih usluga	24.340,35
3	Udio naknada banci, FINI, platni promet	1.540,76
4	Udio naknada za ugovore o djelu (popisno povjerenstvo)	3.935,08
5	Udio plaća režijskih radnika	115.102,12
6	Udio u troškovima potrošnog materijala, popravka informatičke i dr.opreme	4.844,86
7	Udio u troškovima električne enrgije, telefona i interneta	23.900,32
8	Udio u troškovima OV	2.132,59
9	Udio u troškovima poštanskih usluga	1.561,77
10	Udio u odvjetničkim troškovima	5.337,83
11	Udio u troškovima SKDD	3.391,24
UKUPNO INDIREKTNİ TROŠKOVI		233.755,62

Prema prethodnoj tablici indirektni troškovi unovčenja Pogona u Velikoj Gorici koje treba namiriti iz njegove kupovnine iznose 233.755,62 kuna.

Rekapitulacija ukupnih troškova unovčenja po čl. 254. st. 3. SZ za Pogon V. Gorica

a) direktni troškovi	329.933,02 kn
b) indirektni troškovi	233.755,62 kn
(a + b) SVEUKUPNO TROŠKOVI	563.688,64 kn

Ukupni stvarni troškovi unovčenja koji terete prodanu nekretnine iznose **563.688,64** kune i razlikuju se od paušalno utvrđenih u visini 686.000,00 kuna za cca 21,7 %, kad se računaju od utvrđene vrijednosti s kojom je izvršen prijeboj.

Ukoliko razlučni vjerovnik bude suglasan s prethodnim obračunom troškova unovčenja Sud bi rješenjem o namirenju iznos od 563.688,64 kune izdvojio iz uplaćene jamčevine i naložio Financijskoj agenciji da ih doznači na račun stečajnog dužnika, IBAN: HR1323900011101170700 u Hrvatskoj poštanskoj banci d.d.

II. Nekretnine – zemljište Velika Gorica: 1741/10000 dijela kat.čest. 380/1 Z.U. 1813, kat.čest. 380/12 i kat.čest. 380/18, obje Z.U. 1484 i 53/100 dijela kat.čest.380/2 Z.U. 570, sve K.O. Gradići (u naravi Zemljište u Velikoj Gorici)

c) Direktni troškovi

Direktni (izravni) troškovi su oni troškovi koji su u cijelosti nastali u svezi s predmetnom nekretninom i terete je u 100 % iznosu. Ti troškovi se prikazuju u slijedećem pregledu:

RB	Vrsta troška	IZNOS (kn)
1	Troškovi javne dražbe putem FINA-e	800,00
2	Trošak procjene	25.000,00
UKUPNO DIREKTNI TROŠKOVI		25.800,00

Prema prethodnom pregledu direktni troškovi iznose ukupno 25.800,00 kuna.

d) Indirektni troškovi

Indirektni troškovi su troškovi stečajnog postupka i obveza stečajne mase koji razmjerno terete prodanu nekretninu, koji su nastali tijekom stečajnog postupka..

Kriterij za određivanje udjela kojim predmetna nekretnina sudjeluje u ukupnim troškovima je njen udio u ukupnoj stečajnoj masi.

Prema prikazanoj strukturi ukupne stečajne mase, na str. 2., Zemljište u Velikoj Gorici, K.O. Gradići, sudjeluje u ukupnoj stečajnoj masi u visini **3,33 %**, pa s istim postotkom sudjeluje i u namirenju općih troškova stečajnog postupka.

Primjenom tog postotka na ukupne troškove stečajnog postupka dolazi se do nominalnog iznosa koji se treba pokriti od unovčenja predmetnih nekretnina.

Pojedinačni iznosi indirektnih troškova koje pokriva unovčenje nekretnina Zemljište u Velikoj Gorici.

RB	Vrsta troška	IZNOS (kn)
1	Udio troškova stečajnog upravitelja	23.685,14
2	Udio knjigovodstvenih usluga	12.094,00
3	Udio naknada banci, FINI, platni promet	765,56
4	Udio naknada za ugovore o djelu (popisno povjerenstvo)	1.955,22
5	Udio plaća režijskih radnika	56.159,08
6	Udio u troškovima potrošnog materijala, popravka informatičke i dr.opreme	2.407,27
7	Udio u troškovima električne energije, telefona i interneta	11.875,36
8	Udio u troškovima OV	1.059,62
9	Udio u troškovima poštanskih usluga	775,99
10	Udio u odvjetničkim troškovima	2.652,21
11	Udio u troškovima SKDD	1.685,01
UKUPNO INDIREKTNİ TROŠKOVI		115.114,47

Rekapitulacija ukupnih troškova unovčenja po čl. 254. st. 3. SZ za Zemljište V. Gorica

a) direktni troškovi	25.800,00 kn
b) indirektni troškovi	115.114,47 kn
(a+ b) SVEUKUPNO TROŠKOVI	140.914,47 kn

Ukupni stvarni troškovi unovčenja koji terete prodanu nekretnine iznose **140.914,47** kuna i značajno se razlikuju se od onih po paušalnom obračunu po kojem bi iznosili 332.641,00 kuna i kao takvi su za cca 136 % veći od stvarnih.

Ukoliko razlučni vjerovnik bude suglasan s prethodnim obračunom troškova unovčenja Sud bi rješenjem o namirenju iznos od 140.914,47 kuna izdvojio iz uplaćene jamčevine i naložio Financijskoj agenciji da ih doznači na račun stečajnog dužnika, IBAN: HR1323900011101170700 u Hrvatskoj poštanskoj banci d.d.

U Splitu, 13.01.2021.g.

Stečajni upravitelj
Frano Krišto