

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

U Splitu, 11.11.2021.

Odvjetnica
JELENA ŠANIĆ

Domovinskog rata 10
21000 SPLIT

PREDMET: Dostava dokumentacije

Poštovani,

Dana 02.studenog 2021. godine zaprimila sam Vaš podnesak, kao punomoćnice razlučnog vjerovnika Tome Roščić, a u svezi troškova koji terete nekretninu koja je predmet prodaje.

U prilogu Vam dostavljam podnesak - „očitovanje na podnesak razlučnog vjerovnika“ datiran 11.11.2021. ukupno 7 stranica uz koji dostavljam i priloške i to:

Privitak 1:

Računi HEP Elektra i Hep operator dist.sustava i to: Rn 12/2016 za mrežarinu i Rn 12/2016 za električnu energiju, te Rn Hep Opskrba 11/2016.

Privitak 2.

Računi HEP ELEKTRA d.o.o. 1/2017., račun za 1/2018. i račun 8/2018.

Privitak 3.

Računi HEP Opskrba d.o.o. 8/2018. (14 mjer.mjesta) i račun za 9/2018. za 1 samo jedno mjerno mjesto.

Privitak:4

Tablica 1- pregled računa sa plaćanjem za 2016.

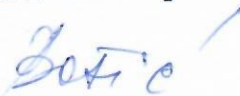
Tablica 2. –pregled računa sa plaćanjima za 2017. i 2018.

Tablica 3. –pregled računa sa plaćanjima za 2019., 2020. i 2021. uz račun za listopad iz kojeg je vidljivo da su svi prethodni računi plaćeni.

Za sve dodatne informacije stojim na raspolaganju.

Srdačan pozdrav.

Stečajna upraviteljica
Anči Bašić dipl.oec.





Potvrda o primitku

P-10m

- preporučene pošiljke
- vrijednosne pošiljke

- paketa
- praćene pošiljke

POŠILJATELJ

Steaćajna uprave i tijela

ANCI BASIĆ
Mažuranićevo šetalište 35
21000 SPLIT

tel./mob./e-mail:

PRIMATELJ

ODVJETNICA SELENA ŠARIĆ
DOMOVINSKOG RATA 10

21000 SPLIT

tel./mob./e-mail:

Dopunske usluge

- Povratnica Plus kn PU2PU paket
- Vrijednost _____ kn Nestandardni format
- Plaćanje pouzecom _____ kn Uručiti osobno primatelju

Prostor za ovjeru

Prijamni broj: R RG 02352898 3 HR

Masa: 248g

Poštarina: *18.30 7 02

Datum/vrijeme prijma: 12.11.21 15:39:09 1205

21114 Split

Ozn. za narudžbu: 104/2020



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

U Splitu, 11.11.2021.

PREDMET: Očitovanje na podnesak razlučnog vjerovnika

Dana 02.studenog 2021.godine, na e-oglasnoj ploči suda objavljen je podnesak odvjetnice Jelena Šanić, punomoćnice razlučnog vjerovnika Tomo Roščić, u čijem privitku su dostavljena tri računa za utrošak električne energije kao i potvrda o plaćanju iz 2019.g.

Iz dostavljenog podneska sam zaključila da;

1. Razlučni vjerovnik ne prihvaća režijske troškove struje i vode za period 2016.-2017. jer je prostor bio „rou bau“, nije se koristio pa smatra da su troškove mogli prouzročiti ostali korisnici,
2. Da zakupnik prihvaća troškove od 01.01.2018.godine, odnosno od kada počinje obavljati djelatnost, te da je isti izvršio prijenos dijela režijskih troškova na svoje ime.
3. Da je zakupnik izvršio prijenos troškova električne energije te da se računi za struju ne odnose na njega već na druge korisnike.
4. Da je u stečaju stečajna upraviteljica naplatila zakupninu od zakupnika A1 te da je iz tih sredstava trebala podmiriti troškove koji terete navedenu nekretninu,
5. Navodi da konto kartice nisu dokaz na okolnost plaćanja računa,
6. Također navodi da nije prihvatljivo proizvoljno uvećanje budućih indirektnih troškova već smatra da su trebali biti obuhvaćeni samo oni troškovi koji su stvarno nastali.

U odnosu na navod punomoćnice da se ne prihvaćaju troškovi struje i vode za period 2016. i 2017. mogu istaknuti da je ovaj stečajni dužnik terećen po računima za struju i vodu bez obzira što je prostor bio „rou bau „ jer trošak tereti prostor u vidu paušala, ugovorene snage i mrežarine za mjerna mjesta bez obzira da li je bilo potrošnje ili nije.

Stečajni dužnik je na navedenoj nekretnini imao 17 mjernih mjesta, a fakturiranje se vršilo na način da je **dužnik terećen sa tri računa i to:**

- a) HEP OPSKRBA d.o.o., koji tereti za električnu energiju 14 mjernih mjesta.
- b) HEP Operator Dist. sustava d.o.o. Elektrodalmacija Split, mrežarina 14 mjernih mjesta
- c) HEP Operator Dist.sustava d.o.o. Elektrodalmacija Split za električnu energiju 3 mjerna mjesta.

a) HEP OPSKRBA d.o.o. dostavlja račune za 14 mjernih mjesta i to:

- OMM-1309521283
- OMM-1309521275
- OMM-1309521232
- OMM-1309521267
- OMM-1309521240
- OMM-1309521488
- OMM-1309521461
- OMM-1309521437
- OMM-1309521224
- OMM-1309521194
- OMM-1309521216
- OMM-1309521208
- OMM-1309521186
- OMM-1302608322 – zajednička potrošnja

- b) **HEP Operator Distribucijskog sustava d.o.o. – Elektrodalmacija Split**, ispostavlja račune za mrežarinu za ukupno 14 mjernih mjesta (isti kao što su gore navedeni),
- c) **HEP Operator Distribucijskog sustava d.o.o. – Elektrodalmacija Split ispostavlja račune** za električnu energiju za 3 mjerna mjesta.
- OMM-1309521259
 - OMM-1309521372
 - OMM-1309521380

Samo je na jednom mjernom mjestu koje je označeno OMM-1302608322 – zajednička potrošnja, evidentirana potrošnja, a kao što sam u izvješća od 13.rujna 2021.navela zajednička potrošnja se upravo zbog zajedničkog mjerila dijelila prema površini prostora, čime su korisnici koji su spojeni na zajedničko mjerilo snosili dio troška ovisno o korisnoj površini, a dio troškova teretio stečajnog dužnika prema pripadajućoj korisnoj površini.

Ukupna korisna površina nekretnine koja se nalazi u podrumu i prizemlju zgrade iznosi 1358,95 m², i sastoji se od etaže E-28, 29,31,32 i 58. Etažu 28 koristi temeljem ugovora o zakupu A1. ranije Metronet d.o.o. i to površinu od 57,33 m².

Na zajedničkom mjerilu OMM-1302608322 – zajednička potrošnja su spojeni i prodavaonica Tommy koja koristi etaže E-27,26, 22, ukupne površine 107,43 m², i prodavaonica Amadeus koja koristi etaže E-23,24,25 ukupne površine 113,16 m², pa se račun za električnu energiju dijeli sa ukupnom površinom od 1579,54m², a dobiven iznos po m² tereti korisnika ili vlasnika prema površini nekretnine.

U listopadu 2016. godine HEP Operator distribucijskog sustava, sukladno odluci skupštine, prelazi u novo društvo HEP ELEKTRA d.o.o., pa se za studeni i prosinac 2016. godine izdaje račun za električnu energiju za 3 mjerna mjesta, i račun za mrežarinu za svih 14 mjernih mjesta.

Privitak 1: Rn 12/2016 za mrežarinu i Rn 12/2016 za električnu energiju, te Rn Hep Opskrba 12/2016.

Od 01/2017.godini HEP ELEKTRA d.o.o. izdaje samo jedan račun za električnu energiju za 3 mjerna mjesta zaključno s mjesecom kolovoz 2018.

Privitak 2. rn HEP ELEKTRA d.o.o. 1/2017., rn za 1/2018. i rn 8/2018.)

HEP OPSKRBA d.o.o. izdaje račun za opskrbu i korištenje mreže za 14 mjernih mjesta. zaključno s kolovozom 2018. a od rujna 2018. račun se izdaje samo za 1 mjerno mjesto. I to OMM-1302608322 – zajednička potrošnja.

Privitak 3. rn HEP Opskrba d.o.o. 8/2018.i 9/2018.

Nakon što je zakupnik izvršio prijenos mjernih mjesta na svoje ime, od rujna 2018. HEP ELEKTRA d.o.o. i HEP OPSKRBA d.o.o. ne dostavljaju račune stečajnom dužniku za prenesena mjerna mjesta, ali HEP OPSKRBA d.o.o. i nadalje dostavlja račun za opskrbu i korištenje mreže samo za jedno mjerno mjesto označeno kao OMM-1302608322 – zajednička potrošnja, koje nije obuhvaćeno u računima zakupnika.

Gore navedeno potvrđuje se i računom koji je dostavljen u privitku podneska odvjetnice jer su u računu obuhvaćena slijedeća mjerna mjesta:

- OMM-1309521186
- OMM-1309521194
- OMM-1309521216
- OMM-1309521224
- OMM-1309521232
- OMM-1309521240
- OMM-1309521259
- OMM-1309521267
- OMM-1309521275
- OMM-1309521208
- OMM-1309521372
- OMM-1309521380
- OMM-1309521437
- OMM-1309521488,

koja su inače bila obuhvaćena u računima stečajnog dužnika, te računu pridodaju i još 4 mjerna mjesta i to 13095321291, 1309521321, 1309521364, 1309521453 (moguće da sam neki broj pogrešno upisala zbog loše kopije računa).

Iz dostavljenog računa je vidljivo da računom nije obuhvaćeno mjerno mjesto 1302608322 – zajednička potrošnja, pa stoga ne stoji navod punomoćnice da je zakupnik podmirivao cjelokupni račun za struju jer je podmirivao dio koji obuhvaća 14 mjernih mjesta i dodatna 3 mjerna mjesta, dok je potrošnja na zajedničkom mjerilu ostala na teret stečajnog dužnika, a stečajni dužnik podmiruje trošak zajedničkog mjerila.

Kao što sam već ranije navela svi računi su plaćeni zaključno sa 10/ 2021.godine sa računa stečajnog dužnika, a u odnosu na upit u privitku dostavljam pregled specifikaciju računa po godinama sa naznakom dana kada je provedeno plaćanje te broj izvoda.

Žiro račun stečajnog dužnika vodi se kod HPB d.d. **IBAN:HR7523900011100942507.**

Privitak:4

Tablica 1- pregled računa sa plaćanjem za 2016.

Tablica 2. –pregled računa sa plaćanjima za 2017. i 2018.

Tablica 3. –pregled računa sa plaćanjima za 2019., 2020. i 2021.

Prema potrebi dostaviti ću izliste odabranih izvoda, jer smatram da bi ispis svih izvoda po godinama bespotrebno povećao dokumentaciju u spisu.

Kontrolom konto kartica i provedenih plaćanja uočena je jedna pogreška koja se odnosi na jedan račun iz 2016.godine dobavljača HEP Operatora dist.sustava d.o.o. od 14.01.2016. na iznos od 778,48 kn. Naime, navedeni račun je storniran na kartici dobavljača jer se odnosi na period do otvaranja stečaja, a omaškom je zbrojen u popisu troškova za 2016.godinu.

Dakle, omaškom je zaračunat veći trošak za 2016. u iznosu od 778,48 kn te se u konačni zbroj u tablici 1. umanjuje za navedeni iznos.

Rekapitulacija troška struje prema godinama

GODINA	IZNOS RN	rn Struje /1579,54m2	Pros. vrijed. po m2 x 1265,12M2
2016.	18.380,94	11,63689429	14.722,07
2017.	21.817,41	13,81250871	17.474,48
2018.	47.804,88	30,26506451	38.288,94
2019.	28.532,35	18,06370842	22.852,76
2020.	7.062,13	4,471004216	5.656,36
2021.	9.717,30	6,151980956	7.782,99
UKUPNO	133.315,01		106.777,60

Dakle, nakon pregleda svih računa, provedenih plaćanja i raspodjele pripadajućeg troška koji se odnosi na električnu energiju razlučni vjerovnik se tereti za obvezu s osnova mrežarine, opskrbe i električne energije za period 2016. - 2021. zaključno s mjesecom listopad 2021. za ukupan iznos od 106.777,60 kn.

U odnosu na račune za vodu za 2016. i 2017. godinu, mogu ponoviti da je prostor – nekretnine koje su predmet prodaje spojeno na priključak na potrošno mjesto 2647450 priključak 046872, Slavićeva 15, Split.

Primjedba da se razlučnog vjerovnika ne može teretiti za troškove vode za 2016. i 2017. ne stoji, budući da je upravo razlučni vjerovnik dužan snositi sve troškove koji se odnose na nekretninu od otvaranja stečajnog postupka, umanjene za one troškove koji su naplaćeni od trećih osoba, što je u ovom slučaju i umanjeno zbog zajedničke potrošnje.

Na istom potrošnom mjestu 353818/2647450, spojeni su i korisnici u prostoru-prodavaonica Tommy, prostoru prodavaonica Amadeus te prostoru koji koristi HT. Obračun zajedničke potrošnje vode vršio se na način da se ukupan iznos računa dijelio sa ukupnom površinom prostora u m², a prosječan iznos teretio korisnike prema površini.

Tako se ukupna potrošnja dijelila sa 1522,21 m² od čega se 1265,12 odnosi na stečajnog dužnika (površina bez prostora A1 jer tamo nije spojena voda), a 257,09 se odnosi na ostale korisnike (107,43 m² +113,16 m²+36,50m²).

U odnosu na pregled troškova vode prema računima koji je dostavljen u dopuni obračuna, ispravka i dopuna je izvršena za račune koji se odnose na 2020. i 2021. godinu pa konačna tablica obuhvaća račune zaključno s mjesecom listopad 2021. godine, te su svi računi podmireni.

godina	Trošak	Iznos računa	Rn / 1522,21 m ²	% x 1265,12 m ²
2016.	VODA	5.676,45	3,73	4.717,74
2017.	VODA	4.627,13	3,04	3.845,64
2018.	VODA	20.503,58	13,47	17.040,68
2019.	VODA	25.604,80	16,82	21.280,34
2020.	VODA	2.695,81	1,77	2.240,51
2021.	VODA	7.704,53	5,06	6.403,29
	UKUPNO	66.812,30		55.528,20

Obračun je proveden na isti način kao i za zajedničku potrošnju struje te se ukupna vrijednost troškova vode dijeli sa ukupnom površinom i prosječna vrijednost tereti korisnike prema pripadajućoj površini. Za istaknuti je da je prosječna vrijednost po m² upravo bila najveća za 2018. i 2019. godinu kada je prostor korišten za pružanje usluga smještaja.

Ukupna obveza za račune vode zaključno s mjesecom listopad 2021. godine iznosi 55.528,20, te se ista umanjuje se iznos od 13.373,69 kn koji je uplaćen u tijeku 2020. godine, pa založni vjerovnik ima obvezu podmiriti zajedničke troškove vode u iznosu od 42.154,51 kn.

U odnosu na navode vezane uz ugovor o zakupu, točku 6.7. u kojoj se navodi da zakupnik snosi sve direktne troškove korištenjem poslovnog prostora i to počev od 01.01.2018., mogu istaći da je zakupnik tek u rujnu 2018. godine obavijestio stečajnog

upravitelja o postojanju Ugovora o zakupu. Međutim, u ovom slučaju se ne radi o troškovima direktnog korištenja poslovnog prostora već se radi o zajedničkim troškovima struje i vode koji su spojeni na zajedničko mjerilo te terete vlasnika prema površini istog.

Kao što sam već navela zakupnik je prenio plaćanje troškova dijela struje, pričuve i komunalne naknade tako da navedeni troškovi koje je zakupnik prenio nisu ni predmet troškova koji su iskazani u obračunu.

U odnosu na navode koji se odnose na podatak da su predmetne nekretnine ostvarivale prihod u vidu zakupnine u tijeku stečaja, te da su troškovi trebali biti podmireni iz tog prihoda, mogu istaći da zakupnina koja je ugovorena Ugovorom o zakupu iz 2013.godine, prema očitovanju zakupnika, uplaćena je prilikom zaključenja ugovora što znači prije otvaranja stečaja i ista ne čini stečajnu masu.

U stečajnom postupku stečajni dužnik je nastavio ugovor o zakupu s društvom Metronet, koji je kasnije promijenio naziv u A1 i navedeni ugovor je na snazi do prodaje imovine. Zakupnina koja je ostvarena s osnova zakupa evidentirana je u tablici ostvarenih i očekivanih prihoda. Na temelju tako utvrđenih prihoda utvrđuje se % učešća svakog ostvarenog prihoda, a sve radi pravičnog sudjelovanja u namirenju ostalih troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase, a pregled sudjelovanja dostavljam u slijedećoj tablici.

	Imovina	Procjena u kn	% učešće
1.	Nekretnina u Slavićevoj ulici procjena	4.301.000,00	28,95189
2.	Prihod od zakupa, potraž. i prodaje prema	1.400.000,00	9,4240052
3.	Parkirna mjesta na Žnjanu procjena	740.048,84	4,9815887
4.	Parkirna mjesta na Žnjanu procjena	218.703,58	1,4721883
5.	Stan u stambenoj zgradi na Žnjanu	707.628,46	4,7633531
6.	Parkirna mjesta na Radoševcu	162.895,29	1,0965186
7.	Zemlja – Donja Podstrana	1.922.023,00	12,937968
8.	Zemljište Kopilica	451.200,00	3,0372223
9.	Par.mjesta i dio nekretnine Slavićeva	1.000.000,00	6,7314323
10.	Garaže u Maslinskoj ulici na Duilovu	3.952.180,20	26,603833
	UKUPNO PRIHOD	14.855.679,37	100

U gornjoj tablici izvršena je korekcija ostvarenog prihoda pod točkom 2. ostvareni prihod od naplate zakupnine, potraživanja te prodaje prema te se u obračunu iskazuje stvarno naplaćen prihod zaključno s danom 31.listopada 2021.godine, te se uvećava za očekivani prihod od zakupnine do konca godine, pa je iznos tog prihoda 1.400.000,00 kn.

Procijenjena ukupna vrijednost imovine stečajnog dužnika sada iznosi 14.855.679,37 kn. Iz navedenog proizlazi da vrijednost prodane imovine opterećene različnim pravom u ukupnoj imovini sudjeluje s 28,95189 %, pa se taj postotak primjenjuje na izračun udjela neizravnih troškova koji se namiruju razmjerno prema unovčivoj stečajnoj masi.

Neizravni – indirektni troškovi su oni troškovi koji nisu u izravnoj vezi s unovčenjem nekretnine ali su nastali ili će nastati u tijeku stečajnog postupka radi ostvarenja cjelokupne stečajne mase, a različenog vjerovnika terete razmjerno prema sudjelovanju u naplati ili prema procijenjenoj vrijednosti imovine.

U neizravne troškove koji su namireni u tijeku stečajnog postupka ili koji će nastati tijekom postupka i tada se namiriti su:

- a) Nagrada stečajnog upravitelja, koja se obračunava sukladno čl. 7 Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima. U ovom slučaju obračun nagrade stečajnog upravitelja utvrđuje se prema procijenjenoj vrijednosti u gore navedenoj tablici, koja iznosi 14.855.679,37 kn. Sukladno obračunu stečajnoj upraviteljici bi pripadao 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 bi ukupna nagrada iznosila 677.250,00 kn. Budući da nekretnina koja je predmet ove razdiobe sudjeluje u ukupnoj stečajnoj masi sa 28,95189 % to pripadajući iznos nagrade stečajnog upravitelja koji tereti ovu nekretninu iznosi 196.076,68 kn.
- b) Ostali troškovi koji nisu u izravnoj vezi s unovčenjem nekretnine, ali su nastali ili će nastati radi cjelokupne stečajne mase i vođenja stečajnog postupka. Stvarni troškovi koji nisu u direktnoj vezi sa prodajom nekretnine ali su nastali radi cjelokupne stečajne mase, nastali od siječnja 2016.godine kada je otvoren stečajni postupak pa zaključno s danom 31.listopada godine obuhvaćaju troškove kako slijedi:

Red br.	TROŠKOVI	Ukupno
1.	Trošak banke	6.872,45
2.	Trošak knjig.usluge	84.200,00
3.	Trošak arhiviranja	22.492,83
4.	Odvjetnik, javni bilježnik	5.690,89
5.	FINA	1.760,00
6.	Trošak izrade pečata	155,00
7.	Trošak poštarine, te drugi sitni trošak itd..	4.120,00
8.	Trošak kanc.materijala	19.142,04
	Ukupno troškovi do 31.10.2021.godine	144.433,21

Smatram da prigovor vezan uz pripadajući iznos ostalih troškova nije opravdan, naime, vođenje poslovnih knjiga u stečaju je zakonski propisano isto kao i arhiviranje dokumentacije, troškovi platnog prometa banke koja vodi račun stečajnog dužnika naplaćuju se automatski sa računa, trošak javnog bilježnika, trošak kancelarijskog materijala, trošak izrade pečata, trošak poštarine te drugi sitni troškovi koji su nastali su bili neophodni da bi se mogao provesti stečajni postupak.

Budući da stečajni postupak još neće biti zaključen, te nije moguće napraviti projekciju koliko će postupak još trajati, nije bilo moguće točno precizirati koliki će biti troškovi, to sam predvidjela porast troškova do iznosa od 150.000,00 kn što smatram da je opravdano, jer samo mjesečni trošak vođenja knjigovodstva iznosi 1.500,00 kn mjesečno, a trošak banke iznosi u prosjeku 150,00 kn mjesečno, što bi značilo da će se samo povećati ovi troškovi za cca tri mjeseca.

Budući da indirektni trošak razmjerno tereti nekretninu koja je predmet prodaje prema postotnom udjelu od 28,95189 % to na iznos stvarnih i predviđenih troškova od 150.000,00 iznosi ukupno 43.427,84 kn.

B.	INDIREKTNI TROŠAK	Iznos
1.	Nagrada st.upravitelj učešće 28,95189%	196.076,68
2.	Ostali troškovi učešće 28,95189%	43.427,84
	UKUPNO INDIREKTNI TROŠAK	239.504,52

Razlučni vjerovnik dužan je sukladno čl. 254 podmiriti troškove unovčenja nekretnine. Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava određuju se paušalnom iznosu od 5 % od utrška, a ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši odrediti će se u stvarnoj visini. Budući da su troškovi unovčenja ove nekretnine viši od 5% to se dostavlja popis troškova.

A. DIREKTNI TROŠAK

1. Trošak struje		106.777,60
2. Trošak vode		42.154,51
3. Trošak pričuve		32.779,14
4. Trošak komunalne i vodne naknade		121.960,38
5. Trošak prodaje FINA		700,00
UKUPNO DIREKTNI TROŠAK		304.371,63

B.	INDIREKTNI TROŠAK		Iznos
1.	Nagrada st.upravitelj učešće 28,95189%		196.076,68
2.	Ostali troškovi učešće 28,95189%		43.427,84
	UKUPNO INDIREKTNI TROŠAK		239.504,52

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

- a) **Direktni trošak.....304.371,63 kn**
b) **Indirektni trošak239.504,52 kn**
Ukupan trošak 543.876,15 kn

Stečajna upraviteljica
Anči Bašić dipl.oec.

Anči Bašić