



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
Stečajna sutkinja ANA GOLUB GRUIĆ
St-1196/2016.

Predmet: Prijedlog obračuna troškova unovčenja prema čl. 254 SZ za nekretnine:
1. Kamenolom Čemernica u Dicmu i
2. Pjeskolom Turjaci

Nakon provedenih javnih elektroničkih dražbi putem FINA-e u trajanju od 9. prosinca 2020. do 2. ožujka 2021., a temeljem zaključaka o prodaji od 7. rujna 2020. godine, Trgovački sud u Splitu je rješenjima o dosudi predmetne nekretnine dosudio kupcu- razlučnom vjerovniku B2 Kapital d.o.o., OIB: 57509775367, Zagreb, Radnička cesta 41 i to:

1. Nekretninu Kamenolom Čemernica Rješenjem 11.St-1196/2016-866 od 15. ožujka 2021. godine označenu kao kat. čest. 1731/80 i kat. čest. 1731/81, obje čest. Z.U. 1408 K.O. Turjaci, kat. čest. 1731/74 Z.U. 1529 K.O. Turjaci, 59923/66022 dijela kat. čest. 1731/79 i kat. čest. 1731/84, obje čest. Z.U. 1581 K.O. Turjaci te kat. čest. 1731/73 Z.U. 1646 K.O. Turjaci za iznos od 13.485.000,00 kn
2. Nekretninu Pjeskolom Turjaci Rješenjem 11.St-1196/2016-873 od 22. ožujka 2021. godine označenu kao o kat. čest. 182, kat. čest. 183/1, kat. čest. 183/2, kat. čest. 183/3, kat. čest. 183/4, kat. čest. 183/5, kat. čest. 184/1, kat. čest. 184/2, kat. čest. 185/2, kat. čest. 186, kat. čest. 187, kat. čest. 188, kat. čest. 189/1, kat. čest. 189/2, kat. čest. 189/3, kat. čest. 190, kat. čest. 191/1, kat. čest. 191/2, kat. čest. 192/1, kat. čest. 192/2, kat. čest. 192/3, kat. čest. 193/1, kat. čest. 193/2, kat. čest. 193/3, kat. čest. 194/1, kat. čest. 194/2, kat. čest. 194/3, kat. čest. 194/5, kat. čest. 194/6, kat. čest. 194/7, kat. čest. 194/8, kat. čest. 194/9, kat. čest. 196/1, kat. čest. 196/2, kat. čest. 196/4, kat. čest. 196/5, kat. čest. 196/6, kat. čest. 196/7, kat. čest. 198/1, kat. čest. 198/2, kat. čest. 199, kat. čest. 200/1, kat. čest. 200/2, kat. čest. 201/1, kat. čest. 201/2, kat. čest. 202/1, kat. čest. 202/2, kat. čest. 207/1, kat. čest. 207/2, kat. čest. 207/4, kat. čest. 211, kat. čest. 212/1, kat. čest. 212/2, kat. čest. 213/1, kat. čest. 213/2, kat. čest. 213/3, kat. čest. 214/1, kat. čest. 214/2, kat. čest. 215, kat. čest. 216/1, kat. čest. 216/2, kat. čest. 217/1, kat. čest. 217/2, kat. čest. 218/1, kat. čest. 218/2, kat. čest. zgr.

443/1, sve čest. Z.U. 1646 K.O. Turjaci, te kat. čest. 784/1, kat. čest. 784/2, kat. čest. 785/1, kat. čest. 785/2, kat. čest. 786/1, kat. čest. 786/2, kat. čest. 786/3, kat. čest. 786/4, kat. čest. 919/2, kat. čest. 919/3, kat. čest. 1014/2, kat. čest. 1015/1, kat. čest. 1015/3, kat. čest. 1017, kat. čest. 1018, kat. čest. 1019/3, kat. čest. 1019/4, kat. čest. 1019/6, kat. čest. 1019/7, kat. čest. 1020/2, kat. čest. 1020/4, kat. čest. 1020/5, kat. čest. 1020/6, kat. čest. 1021/3, kat. čest. 1021/4, kat. čest. 1022/3, kat. čest. 1022/4, kat. čest. 1022/5, kat. čest. 1022/6, kat. čest. 1022/7, kat. čest. 1022/8, kat. čest. 1022/9, kat. čest. 1023/2, kat. čest. 1023/3, kat. čest. 1023/5, kat. čest. 1023/6, kat. čest. 1023/7 i kat. čest. 1023/8, sve čest. Z.U. 1864 K.O. Košute, za iznos od 2.059.500,00 kn.

Kupac-razlučni vjerovnik B2 Kapital d.o.o. je podneskom od 24. veljače 2021. godine izjavio prijeboj/kompenzaciju vlastitih dospjelih tražbina prema dužniku s kupovninama navedenih nekretnina.

Sukladno članku 248. i 254. SZ stečajni upravitelj dostavlja prijedlog obračuna troškova unovčenja naprijed navedenih nekretnina.

Prilikom izrade prijedloga uvažavan je stavak 3. čl. 254. SZ i pravno shvaćanje Odjela trgovačkih i drugih sporova VTS-a sa sjednice održane 18. ožujka 2019. godine, što znači da stavak 2. čl. 254. SZ nije primjenjen, a stavak 3. istog članka je primjenjen na način da se utvđuju stvarni troškovi unovčenja jer su kod jednog predmeta razlučnog prava značajno viši, a kod drugog značajno niži od paušalno odredivih u visini od 5% od utška,

U nastavku slijedi obračun troškova unovčenja po predmetima prodaje:

I. Kamenolom Čemernica: kat. čest. 1731/80 i kat. čest. 1731/81, obje čest. Z.U. 1408 K.O. Turjaci, kat. čest. 1731/74 Z.U. 1529 K.O. Turjaci, 59923/66022 dijela kat. čest. 1731/79 i kat. čest. 1731/84, obje čest. Z.U. 1581 K.O. Turjaci i kat. čest. 1731/73, sve čest. Z.U. 1646 K.O. Turjaci

S obzirom da su stvarni troškovi unovčenja ove nekretnine viši od paušalnih 5% obračunat će stvarni troškovi koji se prema prihvaćenoj sudskoj praksi sastoje od izravnih-direktnih i neizravnih-indirektnih troškova.

Zbog toga se u nastavku posebno iskazuju sa specifikacijama stavki koje ih sačinjavaju.

a) Direktni troškovi

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

<i>RB</i>	<i>VRSTA TROŠKA</i>	<i>IZNOS (kn)</i>
1	Komunalna naknada	155.580,00
2	Naknada za uređenje voda	42.087,89
3	Električna energija	163.105,12
4	Vodovod i odvodnja	2.983,73
5	Troškovi održavanja	2.687,50
6	Troškovi čuvarske službe	464.452,83
7	Troškovi javne dražbe putem FINA-e	1.600,00
8	Trošak procjene	18.750,00
UKUPNO DIREKTNI TROŠKOVI		851.247,07

Prema prethodnom pregledu direktni troškovi iznose ukupno 851.247,07 kuna. Na visinu direktnih troškova značajno je utjecala stavka čuvarske službe, odnosno naknada bruto plaća čuvarima. Ovdje treba imati u vidu da je razlučni vjerovnik imao pravo odvojenog namirenja i na stabilna postrojenja u Kamenolomu Čemernica, koja je trebalo čuvati.

b) Indirektni troškovi

Indirektni 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 ukupnim ostvarenim i očekivanim prihodima ukupne stečajne mase koji se prikazuju u slijedećoj tablici.

Struktura ukupne stečajne mase

<i>RB</i>	<i>PREDMET</i>	<i>IZNOS (kn)</i>	<i>% u ukupnoj stečajnoj masi</i>
1	Priliv na žiro rač. (napl. potraž. prod sl. imovine..)*	55.025.550	34,07
2	Robna kuća Nama Remiza Zagreb	31.089.000	19,25
3	Zemljište u Velikoj Gorici, KO Gradići	5.189.615	3,21
4	Pogon armat. mreža u Vel. Gorici, k.o. D. Lomnica	10.490.000	6,49
8	Pjeskolom Turjaci-Košute, Sinj	2.059.500	1,27
5	Kamenolom Čemernica u Dicmu (sa. st. opremom)	13.485.000	8,35
7	Ex pogon Remont, Kaštel Sućurac	15.205.000	9,41
11	Bačvice - uredski prostor (40,08 m ²)	575.000	0,36
5	Očekivano unovčenje (procijenjena imovina)	28.411.857	17,59
UKUPNO:		161.530.522	100,00

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

Prethodna tablica pokazuje da, po kriteriju udjela u ukupnoj stečajnoj masi, prodana nekretnina, Kamenolom Čemernica, sudjeluje u pokriću općih troškova stečajnog postupka razmjerno u visini **8,35 % od ukupnih općih troškova**.

Primjenom tog postotka na ukupne troškove koji se uzimaju u obzir izračunava se alikvotni dio koji treba pokriti iz prihoda od unovčenja predmetne nekretnine.

Pojedinačni iznosi indirektnih troškova koji terete unovčenje Kamenoloma Čemernica:

RB	Vrsta troška	Ukupno (kn)	%	Iznos (kn):
1	Udio troškova stečajnog upravitelja	693.375,00	8,35	57.884,80
2	Udio u troškovima OV	31.020,00	8,35	2.589,63
3	Udio u troškovima plaća - otkazni rok 16.11.-23.12.2017.	984.005,05	8,35	82.147,37
4	Udio u isplati temeljem čl.155 st.2 SZ	383.700,00	8,35	32.032,30
5	Udio plaća režijskih radnika	1.718.373,49	8,35	143.454,42
6	Udio naknada za ugovore o djelu (popisno povjerenstvo)	57.238,55	8,35	4.778,43
7	Udio u troškovima potrošnog materijala	34.805,29	8,35	2.905,64
8	Udio u troškovima popravka informatičke i dr.opreme	39.335,30	8,35	3.283,82
9	Udio knjigovodstvenih usluga	390.322,97	8,35	32.585,21
10	Udio u troškovima poštanskih usluga	16.380,98	8,35	1.367,53
11	Udio u troškovima električne enrgije	154.726,24	8,35	12.916,96
12	Udio u troškovima telefona i interneta	186.569,15	8,35	15.575,29
13	Udio u troškovima vode i čistoće	39.550,75	8,35	3.301,80
14	Udio troškova platnog prometa	30.460,01	8,35	2.542,88
15	Udio u odvjetničkim, JB troškovima	77.858,66	8,35	6.499,85
16	Udio u troškovima SKDD	34.125,21	8,35	2.848,86
UKUPNO INDIREKTNI TROŠKOVI		4.871.846,65	8,35	406.714,79

Prema prethodnoj tablici indirektni troškovi unovčenja Kamenoloma Čemernica iznose 406.714,79 kuna.

Rekapitulacija ukupnih troškova po čl. 254. st. 3. SZ za kamenolom Čemernica

a) direktni troškovi	851.247,07 kn
b) indirektni troškovi	406.714,79 kn
a) + b) SVEUKUPNO TROŠKOVI	1.257.961,86 kn

Ukupni stvarni troškovi unovčenja koji terete prodanu nekretninu Kamenolom Čemernica iznose 1.257.961,86 kuna i veći su od paušalno odredivih (674.250,00 kn) za 583.711,86 kuna, ili za 86,6%.

S obzirom da je kupac-razlučni vjerovnik izjavio prijeboj potraživanja s kupovninom, te da je za sudjelovanje na drugoj elektroničkoj dražbi uplatio jamčevinu u iznosu od 1.000.000,00 kuna ista nije dostatna za namirenje ukupnih stvarnih troškova unovčenja.

Zbog toga će razlučni vjerovnik, nakon suglasnosti s prijedlogom i rješenja o namirenju, ukoliko bude prihvaćen ovaj prijedlog, osigurati dodatno sredstva povrh jamčevine u visini 257.961,86 kuna za pokriće troškova unovčenja ove nekretnine.

- II. Pjeskolom Turjaci:** kat. čest. 182, kat. čest. 183/1, kat. čest. 183/2, kat. čest. 183/3, kat. čest. 183/4, kat. čest. 183/5, kat. čest. 184/1, kat. čest. 184/2, kat. čest. 185/2, kat. čest. 186, kat. čest. 187, kat. čest. 188, kat. čest. 189/1, kat. čest. 189/2, kat. čest. 189/3, kat. čest. 190, kat. čest. 191/1, kat. čest. 191/2, kat. čest. 192/1, kat. čest. 192/2, kat. čest. 192/3, kat. čest. 193/1, kat. čest. 193/2, kat. čest. 193/3, kat. čest. 194/1, kat. čest. 194/2, kat. čest. 194/3, kat. čest. 194/5, kat. čest. 194/6, kat. čest. 194/7, kat. čest. 194/8, kat. čest. 194/9, kat. čest. 196/1, kat. čest. 196/2, kat. čest. 196/4, kat. čest. 196/5, kat. čest. 196/6, kat. čest. 196/7, kat. čest. 198/1, kat. čest. 198/2, kat. čest. 199, kat. čest. 200/1, kat. čest. 200/2, kat. čest. 201/1, kat. čest. 201/2, kat. čest. 202/1, kat. čest. 202/2, kat. čest. 207/1, kat. čest. 207/2, kat. čest. 207/4, kat. čest. 211, kat. čest. 212/1, kat. čest. 212/2, kat. čest. 213/1, kat. čest. 213/2, kat. čest. 213/3, kat. čest. 214/1, kat. čest. 214/2, kat. čest. 215, kat. čest. 216/1, kat. čest. 216/2, kat. čest. 217/1, kat. čest. 217/2, kat. čest. 218/1, kat. čest. 218/2, kat. čest. zgr. 443/1, sve čest. Z.U. 1646 K.O. Turjaci i kat. čest. 784/1, kat. čest. 784/2, kat. čest. 785/1, kat. čest. 785/2, kat. čest. 786/1, kat. čest. 786/2, kat. čest. 786/3, kat. čest. 786/4, kat. čest. 919/2, kat. čest. 919/3, kat. čest. 1014/2, kat. čest. 1015/1, kat. čest. 1015/3, kat. čest. 1017, kat. čest. 1018, kat. čest. 1019/3, kat. čest. 1019/4, kat. čest. 1019/6, kat. čest. 1019/7, kat. čest. 1020/2, kat. čest. 1020/4, kat. čest. 1020/5, kat. čest. 1020/6, kat. čest. 1021/3, kat. čest. 1021/4, kat. čest. 1022/3, kat. čest. 1022/4, kat. čest. 1022/5, kat. čest. 1022/6, kat. čest. 1022/7, kat. čest. 1022/8, kat. čest. 1022/9, kat. čest. 1023/2, kat. čest. 1023/3, kat. čest. 1023/5, kat. čest. 1023/6, kat. čest. 1023/7 i kat. čest. 1023/8, sve čest. Z.U. 1864 K.O. Košute

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:

<i>RB</i>	<i>Vrsta troška</i>	<i>IZNOS (kn)</i>
1	Troškovi javne dražbe putem FINA-e	1.600,00
2	Trošak procjene	6.800,00
UKUPNO DIREKTNI TROŠKOVI		8.400,00

Prema prethodnom pregledu direktni troškovi unovčenja Pjeskoloma Turjaci iznose ukupno 8.400,00 kuna.

b) Indirektni troškovi

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

Prema kriteriju udjela u strukturi ukupne stečajne mase, na str. 3., Pjeskolom Turjaci sudjeluje u ukupnoj stečajnoj masi u visini **1,27%**, pa s istim postotkom sudjeluje i u namirenju općih troškova stečajnog postupka, što pokazuje slijedeća tablica.

Pojedinačni iznosi indirektnih troškova koji terete nekretninu Pjeskolom Turjaci

<i>RB</i>	<i>Vrsta troška</i>	<i>Ukupno (kn)</i>	<i>%</i>	<i>Iznos (kn):</i>
1	Udio troškova stečajnog upravitelja	693.375,00	1,27	8.840,47
2	Udio u troškovima OV	31.020,00	1,27	395,50
3	Udio u troškovima plaća - otkazni rok 16.11.-23.12.2017.	984.005,05	1,27	12.545,98
4	Udio u isplati temeljem čl.155 st.2 SZ	383.700,00	1,27	4.892,14
5	Udio plaća režijskih radnika	1.718.373,49	1,27	21.909,11
6	Udio naknada za ugovore o djelu (popisno povjerenstvo)	57.238,55	1,27	729,79
7	Udio u troškovima potrošnog materijala	34.805,29	1,27	443,76
8	Udio u troškovima popravka informatičke i dr.opreme	39.335,30	1,27	501,52
9	Udio knjigovodstvenih usluga	390.322,97	1,27	4.976,58
10	Udio u troškovima poštanskih usluga	16.380,98	1,27	208,86
11	Udio u troškovima električne enrgije	154.726,24	1,27	1.972,75
12	Udio u troškovima telefona i interneta	186.569,15	1,27	2.378,74
13	Udio u troškovima vode i čistoće	39.550,75	1,27	504,27
14	Udio troškova platnog prometa	30.460,01	1,27	388,36
15	Udio u odvjetničkim, JB troškovima	77.858,66	1,27	992,69
16	Udio u troškovima SKDD	34.125,21	1,27	435,09
UKUPNO INDIREKTNI TROŠKOVI		4.871.846,65	1,27	62.115,62

Prema prethodnoj tablici indirektni troškovi unovčenja nekretnine Pjeskolom Turjaci koje treba namiriti iz njegove kupovnine iznose 62.115,62 kuna.

Rekapitulacija ukupnih troškova po čl. 254. st. 3. SZ za Pjeskolom Turjaci

a) direktni troškovi	8.400,00 kn
b) indirektni troškovi	62.115,62 kn
a) + b) SVEUKUPNO TROŠKOVI	70.715,62 kn

Ukupni stvarni troškovi unovčenja koji terete prodanu nekretninu Pjeskolom Turjaci iznose 70.715,62 kuna i manji su od paušalno odredivih (102.975 kn) za 32.259,38 kuna, ili za 45,6%.

Ukoliko ovaj prijedlog troškova unovčenja bude prihvaćen od strane razlučnog vjerovnika i rješenjem o namirenju onda je uplaćena jamčevina u iznosu od 200.000,00 kuna za sudjelovanje u drugoj elektroničkoj dražbi dostatna za namirenje i veća je za 129.284,38 kuna od ukupnih troškova unovčenja koji iznose 70.715,62 kune.

S obzirom da je u pitanju isti kupac-razlučni vjerovnik, B2 kapital d.o.o., obadviju nekretnina i da je on za sudjelovanje na elektroničkim dražbama uplato dvije jamčevine, stečajni upravitelj predlaže iz racionalnih i razloga jednostavnosti da se ukupne jamčevine (1.000.000 + 200.000 kn) namijene za djelomično pokriće troškova unovčenja i jedne i druge nekretnne, a da nedostajuća sredstva od 128.677,48 kuna razlučni vjerovnik uplati izravno na žiro račun stečajnog dužnika.

Nedostajuća sredstva se utvrđuju na slijedeći način:

<i>Nekretnina</i>	<i>Trošk. unovčenja</i>	<i>Jamčevina</i>	<i>Razlika(trošk.-jamč.)</i>
Kamenolom Čemernica	1.257.961,86	1.000.000,00	+ 257.961,86
Pjeskolom Turjaci	70.715,62	200.000,00	- 129.284,38
UKUPNO:	1.328.677,48	1.200.000,00	+ 128.677,48

Ukoliko prijedlog stečajnog upravitelja bude prihvaćen, rješenjem o namirenju Sud bi naložio:

- Financijskoj agenciji doznačavanje dviju jamčevina i to jedne od 1.000.000,00 kuna i druge od 200.000,00 kuna na račun stečajnog dužnika, IBAN: HR1323900011101170700 u Hrvatskoj poštanskoj banci d.d.
- Razlučnom vjerovniku B2 kapital d.o.o. uplatu razlike ukupnih troškova unovčenja od 128.677,48 kuna na račun stečajnog dužnika, IBAN: HR1323900011101170700 u Hrvatskoj poštanskoj banci d.d.

U Splitu, 07. travnja 2021.

Stečajni upravitelj

Frano Krišto