

KASTELI d.o.o. u stečaju, Split
OIB:11142315939
zastupan po stečajnoj upraviteljici
Meri Šitić, Šime Ljubića 7, Split.
Split, 15.10.2021.

11. St 42/2010.

TRGOVAČKI SUD SPLIT
N/p STEČAJNE SUTKINJE

PREDMET: Obračun troškova utvrđenja predmeta razlučnog prava i troškova njegova unovčenja sukladno čl. 254 SZ.

U odnosu na realiziranu prodaju imovine vlasništvo stečajnog dužnika i to baš poslovnog prostora u TOWER CENTAR , Rijeka, 1437100000 dijela k.č. 1210/4, poslovni prostor centar, okoliš s kojim suvlasničkim dijelom je nedvojivo povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu označeno kao 46. ETAŽA, trgovina na 2. katu građevine koja se sastoji od jedne prostorije, ukupne površine 103,76m2(bruto građevinske površine 113,39 m2) u diobenom elaboratu u dijelu koji se odnosi na 2.kat označeno žuto smeđom bojom i oznakom „222“ što odgovara suvlasničkom dijelu od 143/100000) zgrade, sve upisano u zk.ul.br. 2115 poduložak 46 k.o. Podvežica, na drugoj javnoj dražbi je unovčena predmetna nekretnina za kupovinu u iznosu 1.150.000,00 kuna.

Razlučni vjerovnik, OTP Banka, Zadar je temeljem Općeg ugovora i sporazuma o osiguranju od 17.11.2008.g. koji je solemniziran istog dana u Javnog bilježnika Mire Rubić pod brojem OV-10679/08 i postao ovršan 12.8.2009. pokrenula postupak unovčenja, koji postupak se vodio pod poslovni broj: 47 Ovr-1861/2014. na Općinskom sudu u Rijeci , okončan 20.veljače 2018.kad je doneseno Rješenje o namirenju Troškovi ovršnog postupka razlučnog vjerovnika utvrđeni u iznosu od 55.762,20 i daljnji trošak ovrhe u iznosu od 289.797,10 , koji je odmjeren sukladno čl. 14.st.4.OZ-a proslijeđeni na žiro račun 2407000-1024070003 koji se vodi kod OTP banke Zadar d.d., poziv na broj:17 5000410179.

Napomena: Razlučnom vjerovniku OTP banci d.d. Zadar, priznata je tražbina u drugom višem isplatnom redu, redni broj 52. u iznosu 4.421.510,40 za koji predvidivo neće biti naplaćena iz razlučnog prava.

Ostatak kupoprodajne cijene u iznosu od 834.440,70kn po pravomoćnosti Rješenja doznačen je na Trgovački sud u Splitu pozivom na poslovni broj St-42/2010.

Sukladno čl. 254 SZ, stečajni upravitelj dostavlja obračun troškova unovčenja nekretnine koja čini stečajnu masu ovog stečajnog dužnika:.

- 1. Trošak utvrđenja razlučnog prava u paušalnom iznosu od 5% od utška u iznosu 57.500,00 kuna.**
- 2. Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava čl.254.st.3 SZ.**

Ovi troškovi određuju se paušalno u iznosu od 5% od utška, a ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši odredit će se u stvarnoj visini. U ovom postupku stvarno nastali troškovi su viši od 5% pa se predlaže odrediti prema stvarnom trošku.

STVARNI troškovi se iskazuju kao direktni i indirektni i to kako slijedi:

Direktni trošak:

- Trošak komunalne naknade i vodne naknade - GRAD RIJEKA ukupno **22.448,55 kuna.**

Napomena: Grad Rijeka je dostavio karticu na ukupan iznos od 55.423,63 kuna ali nakon upućenog prigovora da se terećenje mora razdvojiti na prostor i zajedničke dijelove koji su ovrhom obuhvaćeni, prihvatili su sugestiju i dostavili novi obračun.

- **Trošak pripadajućeg dijela zajedničkih troškova** koje vlasnici plaćaju sukladno potpisanom Pravilniku o upravljanju a potpisom prihvaćenim od strane svih vlasnika prostora i upravljačkog društva Tower Centar Rijeka koji je dostavio obračun pripadajućih zajedničkih troškova sukladno Odluci o upravljanju u iznosu od **186.756,43 kuna**

Indirektni troškovi : koji nisu izravno u vezi s unovčenjem nekretnine ali su nastali u stečajnom postupku radi ostvarenja cjelokupne stečajne mase, razmjerno u ostvarenoj stečajnoj masi.

Ukupna stečajna masa ostvarena je u iznosu od 1.675.000,00 i to od unovčenja poslovnog prostor u Rijeci u iznosu od 1.150.000,00 i motorna jahta „ NO NAME“ unovčena za 525.000,00 kuna. Ukupan iznos ostvarene stečajne mase iznosi 1.675.000,00, a kako se indirektni troškovi namiruju razmjerno učešću snake pojedine nekretnine odnosno u ovom stečaju u omjeru: **68,66% : 31,34%= 100.**

Iz pregleda ostvarenih prihoda te % učešća u ukupnoj stečajnoj masi, omjer vrijednost prodane nekretnine- poslovnog prostora i motornog broda primjenjuje se na razdiobu indirektnih troškova.

- **Trošak nagrade stečajnog upravitelja** utvrđuje se sukladno Uredbi Vlade RH objavljena u NN br.105/2015., prema unovčenoj imovini te sukladno članku 7. Uredbe nagrada stečajnog upravitelja se utvrđuje:

- do 100.000,00	16%	16.000,00
od 100.000,00 -300.000,00....	12%	24.000,00
od 300.000,00- 500.000,00	10%	20.000,00
od 500.000,00-1.000.000,00	8%	40.000,00
od 1.000.000,00-1.675.000,00	7%	47.250,00
Ukupno bruto nagrada		147.250,00
+ trošak doprinosa za zdravstveno osiguranje 7,5%		11.043,75

Bruto nagrada stečajnom upravitelja sukladno uredbi Vlade RH iznosi 147.250,00 a trošak doprinosa 11.043,75 pa je ukupan trošak nagrade 158.293,75 koji se dijeli u utvrđenom omjeru. Primjenom postotka učešća od 68,66, pripadajući iznos ovog razlučnog vjerovnik iznosi:

147.250,00 x 68,66% = 101.101,85

11.043,75 x 68,66% = 7.584,85

UKUPNO: 108.686,70

Pripadajući trošak nagrade st. upravitelja iznosi 108.686,70 kuna.

- Trošak stečajnog upravitelja

Uvažavajući činjenicu da je stečajni upravitelj odlazio u Rijeku tri puta, i deset godina koristio osobni mobitel, telefon, plaćao poštanske usluge, trošak izrade pečata, plaćene pristojbe sve u paušalnom iznosu neto **5.000,00 kuna, a bruto 7.215,01 + 7,5%**, **ukupni trošak iznosi 7.215,01 kuna. a prijava u paušalnom iznosu iz razloga što cijelo vrijeme trajanja stečajnog postupka žiro račun stečajnog dužnika je u neprekidnoj blokadi do danas.**

- Trošak najma prostora-arhive

Dana 19.04.2012. godine stečajna upraviteljica je dostavila na Trgovački sud „predračun troškova vođenja ovog stečajnog postupka“ u kojem je uvršten trošak najma prostora. Nakon primopredaje knjigovodstvene dokumentacije stečajnoj upraviteljici i to cca 470 registratora koji su smješteni u prostor za koji se obračunavala mjesečna najamnina do prijenosa istih na drugu lokaciju, nastao je trošak od 48.083,41 kuna, razmjerni dio od 68,66% iznosi **33.041,07 kuna** (kartica otvorenih stavki u privitku + računi).

- Trošak knjigovodstvenih usluga

U tijeku stečajnog postupka stečajni ostvaren je trošak knjigovodstvenih usluga jer je stečajni dužnik dužan postupati sukladno Zakonu o računovodstvu koji uključuje slanje statističkih izvještaja i Zakonu o porezu na dobit a sve s ciljem zakonitog postupanja u tijeku stečajnog postupka, stoga predlažem 500,00 kn mjesečno troška za ove usluge , ukupno po godini 6.000,00 x 8 godina plus 2.000,00 izrada završnog računa pred zaključenje stečajnog postupka (izrada godišnjih bilanci, računa dobiti i gubitka, statističkih izvještaja , te PD-obrazaca poreznoj upravi) sve za period od osam godina u iznosu od 50.000,00kuna.Razmjerni dio učešća od 68,66% **iznosi 34.330,00kuna.**

REKAPITULACIJA troškova sukladno čla.254 SZ:

1. Troškovi utvrđenja razlučnog prava	57.500,00
2. Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava	
- direktni (22.448,55 + 186.756,43)	209.204,98
- indirektni (108.686,70 + 7.215,01+ 33.041,07	
+34.330,00).....	183.272,78
<u>UKUPNO:</u>	<u>449.977,76</u>

Ukupni trošak unovčenja nekretnine koji tereti razlučnog vjerovnika sukladno čl.254 SZ iznosi 449.977,76 kuna.

PRIVITAK:

1. Rješenje o utvrđenim tražbinama
2. Direktni troškovi:
 - knjigovodstvena kartica Grada Rijeke
 - troškovi unovčenja TOWER CENTRA RIJEKA

3. Indirektni trošak
 - a. nagrada stečajnog upravitelja
 - b. trošak arhiviranja
 - c. knjigovodstvene usluge

NAPOMENA: u podnescima stečajne upraviteljice od 09.01.2020., 13.03.2020. i 30.11.2020. su objavljeni svi akti koji se odnose na Tower centar, Rijeka kao i dokumenti na kojima se temelji ovaj obračun.

STEČAJNA UPRAVITELJICA