

TRGOVAČKI SUD SPLIT
11. ST – 63/2015.

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

U Splitu, 15.11.2021.

PREDMET: Konačan obračun troškova unovčenja imovine u Slavićevoj 15

U stečajnom postupku utvrđeno je da imovinu stečajnog dužnika čini imovina koja se sastoji od 87/4022, 59/4022, 32/4022, 55/4022, 914/4022 dijelova kat.čest. 9113/1 iskazane u zkul. 16090 k.o. Split, u naravi poslovni prostori u stambeno poslovnoj zgradi na adresi Slavićeva 15, Split.

Nekretnine su opterećene pravom prvokupa u korist Republike Hrvatske te založnim pravom, koje je u trenutku otvaranja stečajnog postupka bilo upisano u korist vjerovnika Hypo Leasing Kroatien d.o.o.. U tijeku stečajnog postupka razlučni vjerovnik je izvršio ustup tražbine i prijenos založnog prava na društvo Adriatic Assets d.o.o., koje je u 2019.godini izvršilo ustup u korist društva Urban rooms d.o.o..

U 2020.godini društvo Urban rooms d.o.o. je Ugovorom o cesiji izvršilo prijenos tražbine na novog vjerovnika: Rošić Tomo, OIB: 42246156055 iz Splita.

Novi založni vjerovnik upisan je u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Splitu, zkul. 16090 k.o. Split na gore spomenutim česticama koje se u naravi označavaju kao etaže i to: 28. etaža, 29. etaža, 31. etaža, 32. etaža i 58. etaža.

Vrijednost nekretnina utvrđena je u procjeni sudskog vještaka Lidije Luić Kezić od 14.srpnja 2017.godine za iznos od 4.301.000,00 kn.

Rješenjem stečajnog suca od 14.rujna 2020.godine određena je prodaja navedenih nekretnina, a zaključak o prodaji donesen dana 02.prosinca 2020 godine.

Sukladno zaključku suda Fina je objavila poziv za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi, a ponude su se prikupljale elektroničkim putem od 23.02.2021. do 08.03.2021. u 23.59.59 sati, pod identifikatorom nadmetanja broj: 28141.

Za vrijeme trajanja prve elektroničke javne dražbe založni vjerovnik je obavijestio sud da kao razlučni vjerovnik prvog prednosnog reda preuzima nekretninu za vrijednost po kojoj je nekretnina procijenjena, te je stečajni sudac dana 19.veljače 2021.godine donio zaključak kojim se nalaže FINI prekinuti postupak elektroničke dražbe po okončanju prve elektroničke dražbe.

Po završetku prve elektroničke javne dražbe FINA je dostavila izvještaj o provedenoj elektroničkoj dražbi identifikator nadmetanja 28141, iz kojeg proizlazi da nitko nije uplatio jamčevinu za sudjelovanje u nadmetanju.

Dana 12.travnja 2021.godine Trgovački sud u Splitu donio je rješenje o dosudi nekretnina oglašanih zaključkom o prodaji od 02.prosinca 2020.godine.

Temeljem odredbi članka 441. SZ, a u svezi čl. 254. SZ stečajna upraviteljica je dana 01.srpnja 2021.godine dostavila obračun troškova unovčenja predmeta na kojem postoji razlučno pravo, a obračun je objavljen na e-oglasnoj ploči suda.

Dana 30.kolovoza 2021.godine održano je ročište radi utvrđenja troškova i razdiobe kupovine, na kojem ročištu je punomoćnica razlučnog vjerovnika zatražila dopunu obračuna te pregledom vjerodostojne dokumentacije koja se odnosi na direktni trošak.

Dana 13.rujna 2021.godine dostavila sam punomoćnici razlučnog vjerovnika dopunu obračuna troškova zajedno s dokumentima kojima se dokazuju obveze: ugovori, konto kartice, rješenja, popis svih računa za struju i vodu koji su bili evidentirani do sastavljanja izvješća. Punomoćnica razlučnog vjerovnika je dana 23.rujna dostavila mail poruku kojom je obavijestila da prihvaća račune te potvrdila da će troškove podmiriti razlučni vjerovnik. O navedenom sam obavijestila stečajnog suca te podneskom od 24.rujna 2021.godine, sudu dostavila dopunu obračuna troškova i predložila sazivanje ročišta za razdiobu kupovine.

Dana 13.listopada 2021.godine, založni vjerovnik je dostavio novi podnesak kojim se protivi dostavljenom obračunu u cijelosti, a očitovanje na navedeni podnesak sam dostavila dana 21.listopada 2021.godine koje je objavljeno istog dana na e-oglasnoj ploči suda.

Dana 21.listopada 2021.godine održano je ročite radi utvrđenja i razdiobe kupovine, na kojem ročištu punomoćnica razlučnog vjerovnika, odvjetnica Jelena Šanić ističe da se sporna stavka u obračunu odnosi na obvezu za potrošak i plaćanje električne energije, te je zatražila dostavu dokaza na okolnost da je stečajni dužnik stvarno podmirio navedene račune.

Dana 02.studenog 2021.godine na e-oglasnoj ploči suda objavljen je novi podnesak razlučnog vjerovnika zastupanog po odvjetnici Jeleni Šanić uz dostavu tri računa Hep Elektre iz rujna 2021.godine, te izvadak banke br. 20 od 24.travnja 2019. kojim se potvrđuje plaćanje računa Hep Elektri d.o.o. na iznos od 9.000,00 kn.

Na navedeni podnesak, te sukladno zaključku stečajnog suca dana 12.studenog 2021.godine pismenim putem – poštom uz povratnicu, uputila sam očitovanje na podnesak razlučnog vjerovnika, a u prilogu dostavila primjerak računa za struju iz 2016., 2017., 2018. te 2021. kao i tablice sa pregledom izvršenih plaćanja troškova struje po godinama uz naznaku datuma i broja izvoda sve kako bi po potrebi mogla isprintati traženi izvod.

Sukladno Stečajnom zakonu kao i pravnom shvaćanju, prihvaćenom na sjednici odjela trgovačkih i drugih sudova, održanoj dana 18.03.2019.godine precizirano je da se od iznosa ostvarenog prodajom nekretnine (stvari ili prava) na kojima postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi, namiruju troškovi unovčenja.

Osim troškova unovčenja koji se izravno i u punom iznosu namiruju iz ostvarene kupovine, prema pravnom shvaćanju usvojenom na sjednici VTS-a, od iznosa ostvarenog prodajom namiruju se i troškovi koji nisu u izravnoj vezi sa unovčenjem stvari ali su nastali radi cjelokupne stečajne mase. Takvi se troškovi namiruju razmjerno vrijednosti stvari na kojoj postoji razlučno pravo u odnosu na ostalu stečajnu masu.

Sukladno navedenom, u prilogu dostavljam novi obračun troškova unovčenja predmeta na kojem postoji razlučno pravo koji obuhvaća troškove zaključno s listopadom 2021.g.

Troškovi unovčenja koji terete nekretninu specificiram na:

1. Direktno troškove – koji su direktno vezani uz nekretninu,
2. Indirektno troškove - koji nisu u izravnoj vezi s nekretninom ali nastaju radi ostvarenja cjelokupne stečajne mase.

Ad1) Direktni trošak - obuhvaća trošak struje, vode, pričuve, komunalne i vodne naknade te trošak oglašavanja prodaje putem Fine.

Troškovi koje dostavljam u daljnjem tekstu terete navedenu nekretninu, a obveza je plaćena u cijelosti sa računa stečajnog dužnika.

a) Trošak pričuve nekretnine

Suvlasnici stambene zgrade Slavićeva 15, Split, pa tako i stečajni dužnik, sklopili su ugovor o upravljanju zgradom sa društvom DUB Inženjering d.o.o. dana 01.07.2012. godine prema kojem je Upravitelj dostavio mjesečnu obvezu za navedene etaže u iznosu od 1.425,18 kn.

Obveza s osnova pričuve odnosi se na period nakon otvaranja stečaja od veljače 2016. te zaključno s mjesecom prosinac 2017.godine, nakon čega obvezu podmiruje zakupnik.

Privitak: Ugovor o upravljanju zgradom s DUB inženjering d.o.o..

Ukupna obveza za trošak pričuve u period 02/2016 - 12/2017. iznosi 32.779,14 kn, a plaćena je u cijelosti sa žiro računa stečajnog dužnika u tijeku 2016. i 2017.godine.

b) Trošak komunalne i vodne naknade

Grad Split i Hrvatske vode terete stečajnog dužnika za komunalnu i vodnu naknadu sukladno Rješenjima Grada Splita i rješenjima Hrvatskih voda, a obveza se plaća u jednom iznosu u korist računa Grada Splita.

Privitak: Rješenja Grada Splita iz 2016. i 2019.godine.

Sukladno rješenjima Grada Splita podmirene su ukupne obveze u iznosu 121.960,38 kn, koje se odnose na period zaključno s mjesecom lipanj 2019.godine, nakon čega obvezu podmiruje zakupnik.

c) Trošak struje

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 (kasnije naziv HEP Elektra d.o.o.)
- c) HEP Operator Dist.sustava d.o.o. Elektrodalmacija Split za električnu energiju 3 mjerna mjesta (kasnije naziv HEP Elektra d.o.o.).

Samo je na jednom mjernom mjestu, označenom OMM-1302608322 – zajednička potrošnja, evidentirana potrošnja, dok je za ostala mjerna mjesta obračunat paušal ili minimalna potrošnja te ugovorena snaga. Potrošnja na zajedničkom mjerilu 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 je vlasništvo stečajnog dužnika i koja je predmet prodaje, nalazi se u podrumu i prizemlju zgrade te iznosi 1358,95 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 periodu od otvaranja stečaja pa zaključno s listopadom 2021. godine stečajni dužnik je podmirio sve obveze s osnova utroška električne energije, opskrbe i mrežarine.

Od rujna 2018.godine zakupnik je izvršio prijenos mjernih mjesta na svoje ime, tako da se od rujna 2018. stečajni dužnik tereti po računima HEP OPSKRBA d.o.o. za opskrbu i korištenje mreže za jedno mjerno mjesto označeno kao OMM-1302608322 – zajednička potrošnja, koje nije obuhvaćeno u računima zakupnika.

Svi računi vezani uz struju podmireni su sa računa stečajnog dužnika vodi se kod HPB d.d. **IBAN:HR7523900011100942507.**

U pravitku se dostavljaju tablice sa pregledom izvršenih plaćanja struje:

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.

Rekapitulacija troška struje prema godinama

GODINA	IZNOS RN	Račun struje /1579,54m2 ukupna površina u m2	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

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.

Privitak: račun HEP Opskrba d.o.o. za 10/2021. , uz naznaku da su sve obveze podmirene.

d)Trošak vode

Razlučni vjerovnik tereti se za račune za vodu prema računima Vodovod i kanalizacija d.o.o. za priključak na potrošno mjesto **2647450 priključak 046872, Slavićeva 15, Split.**

Budući da navedeno potrošno mjesto 353818/2647450, predstavlja zajednički priključak na kojem su spojeni i korisnici u prostoru-prodavaonica Tommy, prostoru prodavaonica Amadeus te prostoru koji koristi HT, to se obračun zajedničke potrošnje vode vršio na način da se ukupan iznos računa dijelio sa ukupnom površinom prostora u m2, a prosječan iznos teretio korisnike prema korisnoj površini.

Ukupna potrošnja dijelila sa 1522,21 m2 a stečajnog dužnika teretilo za 1265,12 m2.

Sukladno terećenim računima za utrošak vode, izvršenim plaćanjima zaključno s mjesecom listopad 2021. godine u pravitku dostavljam rekapitulaciju obračuna utroška vode.

godina	Trošak	Iznos računa	Rn / 1522,21 m2	% x 1265,12 m2
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

Ukupna obveza za utrošak vode zaključno s mjesecom listopad 2021.godine koja tereti razlučnog vjerovnika iznosi 42.154,51 kn.

U 2020.godini zakupnik je podmirio dio zajedničkog troška u iznosu 13.373,69 kn pa se za navedeni iznos umanjuje ukupna obveza od 55.528,20 kn.

Privitak: račun vodu za listopad 2021. uz potvrdu nalog o plaćanju i izvod od 11.11.2021. kojim se potvrđuje da su sve obveze podmirene.

e)Trošak oglašavanja prodaje

Oglas o prodaji imovine elektroničkom javnom dražbom objavljen je na stranicama FINE, te je prilikom oglašavanja Fini uplaćen iznosu od 2.800,00 kn. Nakon završene prve dražbe FINA je utvrdila stvarni trošak u iznosu od 700,00 kn dok je razlika vraćena na račun stečajnog dužnika, pa se razlučni vjerovnik tereti za trošak oglašavanja u iznosu 700,00 kn.

Sukladno gore navedeno predlaže se utvrditi direktni trošak kako slijedi:

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

Ad2) Indirektni trošak - odnosi se na indirektno troškove koji nisu u izravnoj vezi s unovčenjem nekretnine ali su nastali ili će nastati radi ostvarenja cjelokupne stečajne mase, a razlučnog vjerovnika terete razmjerno prema sudjelovanju u naplati prema procijenjenoj vrijednosti imovine.

Da bi se moglo pristupiti obračunu indirektnih troškova potrebno je utvrditi ukupnu imovinu stečajnog dužnika, koja se naplatila ili će se naplatiti u tijeku postupka, kako bi se utvrdio postotak učešća svakog dijela imovine u ukupnoj stečajnoj masi.

Na temelju tako utvrđenih prihoda utvrđuje se % učešća svakog ostvarenog prihoda, radi pravičnog sudjelovanja u namirenju ostalih troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase, a pregled prihoda dostavljam u slijedećoj tablici.

	<i>Imovina</i>	<i>Procjena u kn</i>	<i>% učešće</i>
1.	Nekretnina u Slavićevoj ulici procjena	4.301.000,00	28,95189
2.	Prihod od zakupa, potraž. i prodaje sprema	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 pod točkom 2. ostvareni prihod od zakupa, potraž. I prodaje prema obuhvaćeni su svi prihodi koji su ostvareni od zakupnine, naplate potraživanja te prodaje dijela imovine (sprema), i to zaključno s danom 31.listopada 2021. te uvećani za očekivani prihod od naplate zakupnine do konca godine.

Ostala imovina iskazana je prema procijenjenoj vrijednosti po svakoj vrsti nekretnine bez obzira da li je na istoj upisano založno pravo ili je nekretnina slobodna.

Ukupna vrijednost imovine stečajnog dužnika prema tablici iznosi 14.855.679,37 kn.

Vrijednost nekretnine koja je predmet ove diobe, 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 razlučnog 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 prema Uredbi RH, stečajnoj upraviteljici bi 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 bi ukupna nagrada iznosila 677.250,00 kn.

Nekretnina koja je predmet ove razdiobe sudjeluje u ukupnoj stečajnoj masi sa 28,95189 % to pripadajući iznos nagrade stečajnog upravitelja tereti nekretninu u iznosu 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 otvaranja stečaja pa zaključno s danom 31.listopada godine obuhvaćaju troškove kako slijedi:

Red br.	TROŠKOVI	Ukupno
1.	Trošak banke	6.872,45
2.	Trošak knjigovodstvenih usluga	84.200,00
3.	Trošak arhiviranja	22.492,83
4.	Trošak odvjetnika i javnog bilježnika	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

Budući da stečajni postupak još neće biti zaključen, nije bilo moguće točno precizirati koliki će biti ostali troškovi, pa je predviđa porast ostalih troškova do iznosa od 150.000,00 kn, što smatram opravdanim, jer mjesečni trošak vođenja knjigovodstva iznosi 1.500,00 kn, a trošak banke iznosi u prosjeku 150,00 kn mjesečno, što bi značilo porast troškova za cca tri mjeseca.

Nekretnina koja je predmet ove razdiobe sudjeluje u ukupnoj stečajnoj masi sa 28,95189 % pa pripadajući iznos ostalih do sada nastalih te planiranih indirektnih troškova obračunatih u ukupnom iznosu od 150.000,00 kn, terete nekretninu u iznosu 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

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

- a) *Direktni trošak*.....304.371,63 kn
b) *Indirektni trošak*239.504,52 kn
Ukupan trošak 543.876,15 kn

Kako su stvarni troškovi unovčenja znatno viši od paušalnih 5 % od vrijednosti unovčene nekretnine, predlaže se sudu odrediti troškove unovčenja u stvarnoj visini od 543.876,15 kn, te pozvati razlučnog vjerovnika – kupca Roščić Tomu, OIB:42246156055, na uplatu troškova u iznosu od 543.876,15 kn na račun stečajnog dužnika kod HPB d.d. IBAN: HR7523900011100942507.

*Stečajna upraviteljica
Anči Bašić dipl.oec.*

Privitak:

- *Ugovor s DUB inženjering d.o.o.*
- *Rješenja Grada Splita*
- *Tri tablice računa struje sa pregledom plaćanja*
- *Račun HEP za 10-2021*
- *Dopis i podnesak upućen punomoćniku
Razlučnog vjer. s potvrdom HP od 12.11.2021*