



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 označene kao 40/7390 dijela kat. čest. zem. 702/2 i kat. čest. zem. 702/3, obje Z.U. 16934 K.O. Split, u naravi poslovni prostor na II. katu, označen oznakom 6.1., ukupne površine 40,08 m² (E-21),

Nakon provedenih javnih elektroničkih dražbi putem FINA-e u trajanju od 9. prosinca 2020. do 2. ožujka 2021., a temeljem zaključka o prodaji od 7. rujna 2020. godine, Trgovački sud u Splitu je rješenjem o dosudi dosudio kupcu STUDIO NEXAR d.o.o., OIB: 95758443121, Ivanec, Ulica akademika Mirka Maleza 30, nekretnine označene kao 40/7390 dijela kat. čest. zem. 702/2 i kat. čest. zem. 702/3, obje čest. zem. Z.U. 16934 K.O. Split, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom nekretnine i u naravi predstavlja poslovni prostor na II. katu, označen oznakom 6.1., ukupne površine 40,08 m² (E-21), uknjiženog prava vlasništva Konstruktor inženjering d.d. Split za cijelo, za iznos od 575.000,00 kuna.

Na predmetnim nekretninama upisano je razlučno pravo u korist ŠARE BOŽIDARA, OIB: 58092167950, Trg Marina Držića 1, 20230 Ston i Republike Hrvatske - Ministarstva financija Porezne uprave.

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 značajno niži od paušalno odredivih u visini od 5% utrška.

U nastavku slijedi obračun troškova unovčenja po predmetima prodaje:

S obzirom da su stvarni troškovi unovčenja ove nekretnine nešto niži 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	Vodovod i odvodnja - paušal (od 1.1.2019.)	610,20
2	Troškovi javne dražbe putem FINA-e	800,00
3	Trošak procjene	8.750,00
UKUPNO DIREKTNI TROŠKOVI		10.160,20

Prema prethodnom pregledu direktni troškovi iznose ukupno 10.160,20 kuna.

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, Uredski prostor Bačvice, sudjeluje u pokriću općih troškova stečajnog postupka razmjerno u visini **0,36% 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 nekretninu Uredski prostor Bačvice:

<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	0,36	2.468,21
2	Udio u troškovima OV	31.020,00	0,36	110,42
3	Udio u troškovima plaća - otkazni rok 16.11.-23.12.2017.	984.005,05	0,36	3.502,76
4	Udio u isplati temeljem čl.155 st.2 SZ	383.700,00	0,36	1.365,86
5	Udio plaća režijskih radnika	1.718.373,49	0,36	6.116,89
6	Udio naknada za ugovore o djelu (popisno povjerenstvo)	57.238,55	0,36	203,75
7	Udio u troškovima potrošnog materijala	34.805,29	0,36	123,90
8	Udio u troškovima popravka informatičke i dr.opreme	39.335,30	0,36	140,02
9	Udio knjigovodstvenih usluga	390.322,97	0,36	1.389,43
10	Udio u troškovima poštanskih usluga	16.380,98	0,36	58,31
11	Udio u troškovima električne enrgije	154.726,24	0,36	550,78
12	Udio u troškovima telefona i interneta	186.569,15	0,36	664,13
13	Udio u troškovima vode i čistoće	39.550,75	0,36	140,79
14	Udio troškova platnog prometa	30.460,01	0,36	108,43
15	Udio u odvjetničkim, JB troškovima	77.858,66	0,36	277,15
16	Udio u troškovima SKDD	34.125,21	0,36	121,48
UKUPNO INDIREKTNI TROŠKOVI		4.871.846,65	0,36	17.342,31

Prema prethodnoj tablici indirektni troškovi unovčenja nekretnine Uredski prostor Bačvice iznose 17.342,31 kuna.

**Rekapitulacija ukupnih troškova po čl. 254. st. 3. SZ
za nekretninu Uredski prostor Bačvice**

a) direktni troškovi	10.160,20 kn
b) indirektni troškovi	17.342,31 kn
a) + b) SVEUKUPNO TROŠKOVI	27.502,51 kn

Ukupni stvarni troškovi unovčenja koji terete prodanu nekretninu Uredski prostor Bačvice iznose 27.502,51 kuna i manji su od paušalno odredivih (28.750,00 kn) za 1.247,49 kuna, ili za 4,33%.

Iako stvarni troškovi nisu značajno niži od paušalnih stečajni upravitelj predlaže da isti budu prihvaćeni u visini stvarnih, tj u iznosu od 27.502,51 kunu.

Slijedom toga ukoliko se razlučni vjerovnik suglasi s tim iznosom i Sud rješenjem o namirenju potvrdi onda bi Financijska agencija, po nalogu Suda, doznačila:

- na račun stečajnog dužnika, IBAN: HR1323900011101170700 u Hrvatskoj poštanskoj banci d.d. iznos od 27.502,51 kunu,
- a razliku od 547.497,49 kuna na račun prvog razlučnog vjerovnika ŠARE BOŽIDARA, OIB: 58092167950, Trg Marina Držića 1, 20230 Ston, IBAN: HR4923600003249392885 otvoren u Zagrebačkoj banci d.d.,

Tražbina prvog razlučnog vjerovnika Šare Božidara na dan 31.3.2021. iznosi ukupno s pripadajućom kamatom 2.001.598,63 kune i znatno premašuje iznos kojim se namiruje iz kupovnine nekretnine.

U Splitu, 12. travnja 2021.

Stečajni upravitelj

Frano Krišto