

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

U Splitu, 06.12.2021.

PODNEŠAK: Djelomično očitovanje na podnesak razlučnog vjerovnika

U odnosu na podnesak razlučnog vjerovnika koji mi je uručen na ročištu održanom dana 22.studenog 2021. bila sam u obvezi da se na isto očitujem u roku od 15 dana. Nažalost nisam u mogućnosti da se na podnesak očitujem u cijelosti, posebno na prigovor vezan uz troškove električne energije, točnije trošak zajedničkog mjerila za koje se i danas tereti stečajnog dužnika. Iz tog razloga, zatražila sam od HEP Opskrbe d.o.o. očevid kako bi se utvrdilo tko je korisnik navedenog mjerila.

Dana 02.prosinca 2021.godine ovlaštene predstavnici HEP operator distribucijskog sustava izvršili su kratko isključivanje mjerila iz napajanja, a pri isključivanju i pregledu je bio nazočan odvjetnik Damir Drmić, te dva predstavnika razlučnog vjerovnika koji su imali ključeve i omogućili ulazak u prostor.

*Za vrijeme kratkog isključivanja nije bilo moguće utvrditi koji su sve potrošači priključeni na navedeno mjerilo, a zbog tehničkih problema vezanih uz elektroinstalaciju u mjernom ormaru koji se nalazi u podrumu II - nekretnine, koja je predmet prodaje, zaključeno je da je **potrebno izvršiti ponovno isključenje koje bi trajalo duže vremena i nakon kojeg bi se moglo utvrditi tko je sve korisnik istog, ili bi se mjerilo u potpunosti isključilo ukoliko nema potrebe za istim.***

Punomoćnica razlučnog vjerovnika je obaviještena o isključenju te je ista dostavila suglasnost za isključenje. U podrumu I -društvo AI- d.o.o. koristi prostor temeljem ugovora o zakupu, te sam s predstavnikom zakupnika dogovorila da i njihov predstavnik bude prisutan prilikom isključivanja struje, kako bi se izbjegla eventualna šteta pri isključivanju.

HEP Operatoru d.o.o. sam uputila zahtjev za isključivanje mjerila 96263734 iz napajanja, te će po izlasku ovlaštenih osoba isključivanje biti provedeno i moći će se utvrditi pravo stanje vezano uz potrošnju navedenog mjerila koje je sporno razlučnom vjerovniku.

U kojem roku će ovlaštene predstavnici izvršiti isključivanje nije mi poznato, ali odmah po provođenju isključenja obavijestiti ću sud i dostaviti konačan prijedlog obračuna direktnog troška budući da će biti poznati korisnici spornog mjerila.

U odnosu na prigovor punomoćnice razlučnog vjerovnika da nisam dostavila dokaz na okolnost da su direktni troškovi plaćeni sa bankovnog računa stečajnog dužnika, mogu istaći da sam u podnesku od 15.11.2021. dostavila tablice sa popisom svih računa uz naznaku datuma plaćanja i broja izvoda, te sam predložila da punomoćnica odredi koje izvode želi na uvid, sve kako se ne bi nepotrebno povećao spis.

Budući da punomoćnica ustraje na dostavi dokaza o plaćanju u privitku dostavljam:

- 1. Ugovor o otvaranju računa stečajnog dužnika kod HPB banke d.d. Zagreb*
- 2. Izvode o izvršenim plaćanjima za trošak električne energije po godinama za period 2016.-2021.*

(Napomena: u tablici br. 2 za 2018.g, izvod broj 108 omaškom je umjesto datuma 17.10. naveden datum 11.10.).

U odnosu na navode punomoćnice vezane uz iskazanu vrijednost imovine te navod da je imovina iskazana nepotpuno i prenisko mogu se očitovati slijedeće:

- a) *Točno je punomoćnica utvrdila da je pogrešno iskazana vrijednost parkirnih mjesta na Žnjanu koji su u tablici iskazani pod rednim brojem 3. u iznosu od 740.048,84 kn a treba da stoji iznos od 829.820,16 kn. Pregledom tablice i vještva sudskog vještaka utvrdila sam da je pogreška nastala u zbrajanju, te je omaškom ispušteno jedno parkirno mjesto i to upravo GPM 22, tako da se ispravlja tablica za navedeni iznos pa ukupna vrijednost garažnih parkirnih mjesta iznosi 829.820,16 kn.*
- b) *U odnosu na prigovor da u imovini nije obuhvaćena vrijednost prava nadogradnje, mogu se očitovati da navedeno pravo nadogradnje nije bilo evidentirano u imovini dužnika. Međutim, na temelju upisa u zemljišnim knjigama, oglašeno je pravo na ishođenje prava nadogradnje. U tijeku prodaje, na trećoj objavi poziva, javio se jedan potencijalni kupac koji je ispitao mogućnosti upisa prava vlasništva te je obavijestio sud i vjerovnike o problemima vezanim uz mogućnost upisa vlasništva za potencijalnu nadogradnju. Da bi se pravo nadogradnje moglo prodati potrebna je suglasnost svih etažnih vlasnika kao i nositelja drugih prava, jer se dogradnjom /nadogradnjom mijenjaju postojeći suvlasnički omjeri. Božen koji ima upisano pravo nadogradnje više nije isključivi vlasnik nekretnine, pa ne može raspolagati istim, jer su suvlasnici (etažni vlasnici) stekli pravo vlasništva na cijeloj zgradi, uključujući i prostor predviđen za nadogradnju. Budući da stečajni dužnik nema suglasnost svih etažnih vlasnika, te ne može osigurati upis prava vlasništva za potencijalnu nadogradnju, obustavljena je prodaja, pa stoga ni potencijalna vrijednost nije obuhvaćena u procjeni imovine.*
- c) *U odnosu na primjedbu vezanu uz stan koji se nalazi na Žnjanu – u prizemlje zgrade, površine 42,49 m², da je vrijednost prenisko označena, mogu kazati da se radi o procijenjenoj vrijednosti, koja ovisi o stanju na tržištu, što znači da se može postići i veća ali i manja cijena. Prihvaćam prijedlog razlučnog vjerovnika da se obračuna vrijednost od 2.500 € po m² što iznosi 106.225 €. Prema srednjem tečaju od 7,52 kn (HNB dana 30.11.2021.) to bi iznosilo 798.812,00 kn, pa se iznos zaokružuje na 800.000,00 kn, i u tablicu unosi vrijednost od 800.000,00 kn.*
- d) *Što se tiče primjedbe razlučnog vjerovnika vezane uz zemljište na Kopilici, točno je da u tablici nije obuhvaćena čestica 5579/3. Naime, prema izvratku iz zkul. proizlazi da se čestica sastoji od 2629 m² označeno kao neplodno, te 72 m² označeno kao 3 garaže. Istovremeno se za navedenu česticu u knjizi položenih ugovora, nalaze položeni ugovori kojima vlasnici dokazuju svoje vlasništvo na objektima koje su otkupili 1995. i 1996. godine.*
Pored toga u tijeku stečajnog postupka zaprimljena je i tužba evidentirana na Općinskom sudu u Splitu pod brojem P-1552/2021. radi raskida ugovora o prodaji dijela gore navedene čestice, te povrata novčanih sredstava koje je kupac uplatio u korist stečajnog dužnika.
Stoga je pitanje koji dio čestice pripada stečajnom dužniku, vodeći računa o položenim ugovorima za stambene objekte, pristupnom putu koje vlasnici koriste za dolazak do svojih stambenim jedinica, te pripadajućem dvorištu između stambenih objekata, kao i već asfaltiranom putu koji je na terenu, pa budući nije izvjesno da li navedena čestica te u kojoj površini čini stečajnu masu, i da li je moguće ostvariti prodaju iste, to ova čestica nije uključena u procjeni vrijednosti imovine.

Nakon korekcije i ispravke vrijednosti procijenjena imovina sa učešćem je:

	Imovina	Procjena u kn	% učešće
1.	Nekretnina u Slavićevoj ulici procjena	4.301.000,00	28,6012
2.	Prihod od zakupa, potraž. i prodaje sprema	1.400.000,00	9,3099
3.	Parkirna mjesta na Žnjanu procjena	829.820,16	5,5182
4.	Parkirna mjesta na Žnjanu procjena	218.703,58	1,4544
5.	Stan u stambenoj zgradi na Žnjanu	800.000,00	5,3199
6.	Parkirna mjesta na Radoševcu	162.895,29	1,0832
7.	Zemlja – Donja Podstrana	1.922.023,00	12,7813
8.	Zemljište Kopilica	451.200,00	3,0004
9.	Par.mjesta i dio nekretnine Slavićeva	1.000.000,00	6,6499
10.	Garaže u Maslinskoj ulici na Duilovu	3.952.180,20	26,2816
	UKUPNO PRIHOD	15.037.822,23	100

Nakon korekcije tablice za stavke br. 3. i 5. procijenjena vrijednost imovine stečajnog dužnika iznosi 15.037.822,23 kn, a prodana imovina opterećena razlučnim pravom sudjeluje u ukupnoj imovini s 28,6012%, pa se taj postotak primjenjuje na izračun udjela neizravnih troškova koji se namiruju razmjerno prema unovčenoj 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.

Neizravni troškovi obuhvaćaju:

- a) Nagrada stečajnog upravitelja, koja se obračunava sukladno čl. 7 Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima. Obračun nagrade stečajnog upravitelja utvrđuje se prema procijenjenoj vrijednosti u gore navedenoj tablici koja iznosi 15.037.822,23 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 28,6012 % to bi iznos nagrade stečajnog upravitelja koji tereti ovu nekretninu iznosio 193.701,63 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 za knjigovodstvene 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 nije zaključen, te nije moguće napraviti projekciju koliko će postupak još trajati, to sam predvidjela porast ostalih troškova do iznosa od 150.000,00 kn, što smatram opravdanim, jer mjesečni trošak za knjigovodstvene usluge iznosi 1.500,00 kn, trošak banke iznosi u prosjeku 150,00 kn mjesečno, što znači da je do ukupnog iznosa obuhvaćen porast ovih troškovi za cca tri mjeseca.

Indirektni trošak razmjerno tereti nekretninu koja je predmet prodaje, pa primjenom udjela od 28,6012 %, na iznos troškova od 150.000,00, trošak iznosi 42.901,80 kn.

B.	INDIREKTNI TROŠAK	Iznos
1.	Nagrada st.upravitelj učešće 28,6012%	193.701,63
2.	Ostali troškovi učešće 28,6012%	42.901,80
	UKUPNO INDIREKTNI TROŠAK	236.603,43

Napominjem da obračun direktnog troška, te konačan ukupan obračun troškova, koji obuhvaća direktne i indirektne troškove, biti će sačinjen i dostavljen nakon što se provede isključenje mjerila iz napajanja električnom energijom, što ovisi o stručnim službama HEP-a i njihovom dolasku.

*Stečajna upraviteljica
Anči Bašić dipl.oec.*

Privitak:

- Ugovor s HPB d.d.
- Izvodi po godinama
- Tablice 1,2,3 (računi el. energija)