

TRGOVAČKI SUD SPLIT
11. ST – 63/2015.

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

U Splitu, 20.03.2024.

PREDMET: Konačan obračun troškova unovčenja nekretnine u Slavićevoj 15 u Splitu

Sukladno Stečajnom zakonu provedena je prodaja imovine – nekretnina pobliže označenih kao dijelovi 87/4022, 59/4022, 32/4022, 55/4022, 914/4022 kat.čest. 9113/1 iskazane u zkul. 16090 k.o. Split, koji suvlasnički dijelovi su povezani s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavljaju poslovni prostor u podrumu stambeno poslovne zgrade na adresi Slavićeva 15, u Splitu.

Nekretnine su opterećene pravom prvokupa u korist Republike Hrvatske te založnim pravom u korist založnih vjerovnika.

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, 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. Dana 12.travnja 2021.godine Trgovački sud u Splitu donio je rješenje o dosudi nekretnina.

Temeljem odredbi članka 441. SZ, a u svezi čl. 254. SZ stečajna upraviteljica je dana 1.srpnja 2021.godine dostavila obračun troškova unovčenja predmeta na kojem postoji razlučno pravo, a dana 30.kolovoza 2021.godine održano je ročište radi utvrđenja troškova i razdiobe kupovine. Na ročištu je punomoćnica razlučnog vjerovnika zatražila dopunu obračuna sa te pregledom vjerodostojne dokumentacije koja se odnosi na direktni trošak.

Zbog specifičnih okolnosti korištenja nekretnina koje su bile predmet prodaje kao i troškova koji su se obračunali razlučnom vjerovniku tijekom postupka dostavljeno je nekoliko podnesaka u kojima sam se očitovala o troškovima te prigovorima razlučnog vjerovnika bilo da su prigovori istaknuti u podnescima ili na ročištu za diobu. Isto tako tijekom postupka razlučnom vjerovniku su dostavljeni svi računi te pregledi plaćanja troškova.

Nakon obračuna koji je dostavljen u rujnu 2023.godine, dana 03.listopada 2023.godine održano je ročište radi utvrđenja troškova, na kojem ročištu su se detaljno obrazloženi svi troškovi koji su bili iskazani u obračunu.

Nakon održanog ročišta na kojem sam izvršila povlačenje dijela indirektnog troška, sukladno recentnoj praksi VTS-a sa čime se suglasila i punomoćnica vjerovnika, te nakon izrade nove tablice troškova sa pregledom preračunatih iznosa iz kn u EUR utvrdila sam da su omaškom neki troškovi bili pogrešno iskazani, te sam sudu u listopadu dostavila ispravljenu tablicu rekapitulacije troškova unovčenja. Isto tako dostavljena je i dopuna očitovanja dana 09.i 14. studenog 2023.

U odnosu na podnesak punomoćnice razlučnog vjerovnika od 15.veljače 2024.godine, a koji se dijelom odnosi na pitanje zakupnine koju naplaćuje stečajni dužnik mogu se očitovati slijedeće. Društvo Božen – Co d.o.o. sklopilo je ugovor o najmu za dio prostora u Slavićevoj ulici 15. i to upravo prostor u podrumu površine 57,33 m2 sa društvom Metronet telekomunikacije d.d. još

2005.godine, a nakon što je otvoren stečajni postupak nastavljen je zakup nekretnine po istim uvjetima. Navedeno društvo kasnije je pripojeno društvu A1 Hrvatska d.o.o. temeljem kojeg ugovora društvo A1 i danas koristi isti poslovni prostor. Prostor se nalazi u podrumu zgrade te čini sastavni dio nekretnine koja je predmet prodaje i za koju se provodi obračun troškova. U navedenom prostoru je spojena električna energija te zakupnik plaća struju direktno Hep-u, dok u prostoru nije spojena voda pa stoga nema ni troškova utroška vode.

U daljnjem tekstu dostavljam konačan obračun troškova unovčenja na način da prvo iskazujem ostvarene prihode od unovčene stečajne mase, temeljem čega se utvrđuje postotak učešća svakog prihoda u ukupno unovčenoj masi s naglaskom da se posebno izdvaja prihod ostvaren od zakupnine poslovnog prostora u sklopu prodane nekretnine od ukupno iskazanih ostalih prihoda.

Pregled ostvarenih prihoda unovčene stečajne mase te predviđenih prihoda

R.br	NEKRETNINA / PRIHOD	IZNOS U €	% učešća	iznos u KN
1.	NEKRETNINA - SLAVIĆEVA 15,	570.840,80	21,34586835	4.301.000,01
2.	GPM Tučepska ulica	124.525,37	4,656468414	938.236,40
3.	Stan Tučepska ulica	100.603,89	3,761954982	758.000,01
4.	PM Radoševac	7.465,66	0,279168895	56.250,02
5.	GPM Radoševac	11.248,26	0,420614429	84.750,01
6.	Zemljište Kopilica	483.276,93	18,07152839	3.641.250,03
7.	Spreme Duilovo	5.879,62	0,219860939	44.300,00
8.	Slavićeva - parking	23.425,58	0,875969879	176.500,03
9.	Zakupnina prema ugovoru s A1	79.950,57	2,989650252	602.387,57
9a.	Razlika ostali prihodi	147.321,40	5,508897068	1.109.993,09
10.	Garaže Duilovo	695.289,74	25,99947876	5.238.660,55
11.	Slavićeva ZU 7825 I 3670	88.692,02	3,316525698	668.250,02
12.	Podstrana zemlja – procjena vrijed	255.096,29	9,539002508	1.922.023,00
13.	SLAVIĆEVA ZU 15431	26.378,66	0,986396564	198.750,01
14.	Okolno zemljište u Kopilici	47.250,13	1,766858736	52.741,50
15.	Očekivani prihod	7.000,00	0,26175613	356.006,10
	UKUPNO	2.674.244,92	100	20.149.098,35

U točki 9. iskazan je prihod ostvaren od zakupnine temeljem ugovora o zakupu s društvom A1 (ranije Metronet telekomunikacije d.d.)

U točki 9a. – „ostali prihodi“ iskazan je prihod ostvaren od zakupa do prodaje nekretnina i to stana, garaža, zemljišta, te prihod od kamate na novčana sredstva, prihod od naplate potraživanja nastalih prije stečaja te prihoda od naplate razlike kupovine za ranije prodanu imovinu i to kako slijedi:

Vrsta prihoda	EUR	% UČEŠĆA
Zakupnina A1	79.950,57	2,989650252
zakup stana Tučepska	10.246,20	0,383143665
Zakup garaže	59.434,25	2,222468464
Zakup zemljište Kopilica	14.720,36	0,550449209
Naplata potraživanja	35.140,00	1,314015771
Prihod od kamate	62,33	0,002330751
Naplata razlike kupovine	27.718,26	1,036489208
Ukupno	227.271,97	8,498547321

Radi jednostavnijeg pregleda učešća izdvajam posebno prihod od zakupa koji se nalazi na adresi Slavićeva 15 koji je predmet prodaje razlučnom vjerovniku kao stavku pod 9., a pod točkom 9a iskazujem ostale prihode u zbirnom iznosu.

Iz gore navedenog proizlazi da su svi prihodi pa tako i prihodi od zakupa obuhvaćeni u ukupno ostvarenoj stečajnoj masi, a svaki prihod sudjeluje u razdiobi indirektnih troškova ovisno o ostvarenom prihodu u odnosu na ukupno unovčenu imovinu.

Postotak učešća prihoda utvrđuje se u odnosu na ukupno ostvarenih prihod, pa tako % učešća za nekretninu u Slavićevoj 15, koja je predmet ovog obračuna iznosi 21,3458684 %.

Odredbom čl. 248 SZ-a propisano je da će se nakon unovčenja stvari ili prava na kojem postoji različno pravo upisano u javnoj knjizi iz iznosa dobivenog prodajom:

1. Namiriti troškovi unovčenja iz čl. 254. SZ-a,
2. Namiriti tražbine razlučnih vjerovnika prema redosljedu određenom pravilima OZ,
3. Preostali iznos predati stečajnom upravitelju za namirenje stečajnih vjerovnika.

Budući da je razlučni vjerovnik Tomo Roščić kao prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu izjavio da kupuje predmetne nekretnine i stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protu-tražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti predmetnih nekretnina, a kako je različno pravo znatno više od utvrđene vrijednosti nekretnine, razlučni vjerovnik nije u obvezi plaćanja kupovine ali je dužan podmiriti pripadajuće troškove unovčenja.

Odredbama SZ kao i pravnom shvaćanju prihvaćenom na sjednici odjela trgovačkih i drugih sudova, precizirano je da se iz iznosa ostvarenog prodajom nekretnine na kojima postoji založno pravo upisano u javnoj knjizi, namiruju samo troškovi unovčenja.

Troškovi unovčenja koji terete nekretninu dijele se na:

1. Direktne troškove koji su direktno vezani uz nekretninu,
2. Indirektne troškove odnose se na troškove koji nisu u izravnoj vezi sa unovčenjem nekretnine ali su nastali radi cjelokupne stečajne mase te se namiruju razmjerno ostvarenom prihodu.

Ad1) Direktni trošak

Direktni trošak je trošak koji prati nekretninu od otvaranja stečaja pa do prodaje. U ovom postupku direktni troškovi koji prate nekretninu, koja je predmet prodaje obuhvaćaju troškove struje, vode, pričuve, komunalne i vodne naknade te trošak prodaje na Fini.

	DIREKTNI TROŠAK	IZNOS U €	Umanjenje	uvećanje	sveukupno
1.	Trošak struje	5.720,80			5.720,80
2.	trošak vode	8.951,83		492,89	9.444,72
3.	Trošak pričuve	4.350,54	183,77		4.166,77
4.	trošak kom. i vodne naknade	18.723,63	623,55		18.100,08
5.	trošak prodaje na FINI	92,91			92,91
	UKUPNO DIREKTNI TROŠAK	37.839,71	807,32	492,89	37.525,28

a) Trošak struje

U tijeku postupka te utvrđivanju troškova električne energije dostavljeni su svi računi kao i dokazi o plaćanju, koji su teretili nekretnine koje su predmet prodaje od strane Hep Opskrbe i Hep Elektre. Pregledom dokumentacije te očividom u prostoru u Slavićevoj 15, zajedno s predstavnicima Hep-a,

I punomoćnicom razlučnog vjerovnika, utvrđeno je da je sporno MM 1302608332 koje nije u funkciji prostora kojeg koristi razlučni vjerovnik, pa je to MM isključeno iz obračuna utroška električne energije.

U obračunu troškova su uključeni troškovi koji se odnose na mjerna mjesta koja su pregledana od strane HEP Opskrbe i HEP Elektre za obvezu mrežarine i opskrbe električne energije, po mjerilima koja su kasnije prenesena na novog korisnika, a troškovi su obračunati za period od otvaranja stečajnog postupka zaključno s kolovozom/2018. godine, nakon čega je razlučni vjerovnik preuzeo obvezu.

Tablice utroška struje po mjernim mjestima i računima dostavljena je ranije u spis suda, a obveza je iskazana zaključno s računom za kolovoz 2018. kako slijedi:

GODINA	HEP OPOSKRBA	HEP ELEKTRA
2016.	643,08	14.994,60
2017.	8.248,15	1.632,88
2018.	11.371,53	6.213,11
UKUPNO	20.262,76	22.840,59
SVEUKUPNO		43.103,35

Prigovor punomoćnice kojim se osporava trošak struje do kolovoza 2018.godine kada je razlučni vjerovnik započeo koristiti nekretninu u poslovne svrhe, nije opravdan jer je prostor bio priključen na električnu mrežu sa nekoliko mjernih mjesta koji se nalaze u elektro-ormaru u podrumu prostora koji je predmet prodaje, što je konstatirano i prilikom pregleda svih mjerila. Hep je redovito dostavljao račune za mrežarinu i za utrošak energije, kojim računima je naplaćivao naknadu za mjernu i opskrbnu uslugu, te naknadu za poticanje proizvodnje iz obnovljivih izvora te utrošak električne energije. Isto tako da bi se prostor priveo svrsi u prostoru su se izvodili građevinski radovi za koje je bila potrebna električna energija, tim više što se prostor nalazi u podrumu zgrade u kojem nema vanjskog svjetla.

U periodu 2016. -2018. je dio utroška električne energije refakturiran drugim korisnicima koji su koristili električnu energiju preko zajedničkog mjerila. Za iznos prefakturiranog utroška električne energije umanjena je obveza razlučnog vjerovnika čime razlučni vjerovnik nije terećen za energiju koju su koristili ostali korisnici.

U odnosu na upit punomoćnice koji se odnosio na plaćanje troška el.energije za zakupnika A1, mogu istaći da je zakupniku za 2016. i 2017.godinu refakturiran pripadajući iznos utroška te je za navedeni iznos umanjen trošak razlučnog vjerovnika, a od 2018.godine je zakupnik izvršio prijenos mjerila te je direktno plaćao potrošnju HEP-u o čemu je upoznat i razlučni vjerovnik.

Trošak električne energije koji tereti razlučnog vjerovnika iznosi 5.720,80 €/43.103,35 kn.

b) 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.

U ranije dostavljenim obračunima utvrđena je obveza za troškove vode sa detaljno iskazanim pregledom svih računa koji iznos je umanjen za iznos kojeg je uplatio korisnik.

U odnosu na prigovor razlučnog vjerovnika kojim se osporava utrošak vode na period od otvaranja stečaja do 01.6.2018.godine, kada je započeto obavljanje poslovne djelatnosti u prostoru, prigovor nije bilo moguće prihvatiti jer je voda spojena u prostoru i postavljeno mjerilo prilikom izgradnje objekta. Dužnik se osim potrošnje tereti za paušalu naknadu za usluge održavanja sustava, pročišćavanja i vodoopskrbe kao i naknade za korištenje i zaštitu voda.

Pored toga prije nego je razlučni vjerovnika započeo s obavljanjem djelatnosti, u prostoru su izvođeni građevinski radovi, instalacija struje i vode te spajanje pojedinačnih apartmana prije puštanja u funkciju pa stoga ni datum kojeg je predložila punomoćnica nije bio opravdan.

Iz pregleda utroška vode, koji je dostavljen u spis suda 11.studenog 2023.proizlazi da trošak vode koji se odnosi na period od stečaja pa do početka sezone 2018. godine iznosi upravo 10.356,05 kn koliko je punomoćnica prihvatila u svojim očitovanjima dostavljenim sudu te usmenom očitovanju na ročištu, a preostala razlika se odnosi na troškove koji su nastali nakon 01.lipnja 2018.godine od kada razlučni obavlja djelatnost pa se i utrošak vode znatno povećava.

U odnosu na upit punomoćnice vezano uz zakupnika A1 – da li je plaćao vodu istaknula sam da u zakupljenom prostoru nije spojena voda pa tako nema osnove da se umanjuje ovaj trošak. tako da nije ni terećen za istu.

***Ukupna obveza za troškove vode** koji se odnose na razlučnog vjerovnika kao što je iskazano u tablici iskazano iznose 8.951,65 € te uvećano za trošak po računu koji je dostavljen punomoćnici na ročištu od 492,89 € iznosi **9.444,72 €**.*

c) Trošak pričuve

Suvlasnici stambene zgrade Slavićeva 15, Split, sklopili su ugovor o upravljanju zgradom sa društvom DUB Inženjering d.o.o. dana 01.07.2012. godine, a Ugovor o upravljanju zgradom s DUB inženjering d.o.o. je dostavljen u spis suda.

Ukupna obveza za trošak pričuve koju je podmirio stečajni dužnik za period 02/2016 - 12/2017. iznosi 32.779,14 kn / 4.350,54 €.

U odnosu na prigovor razlučnog vjerovnika konstatirano je da iako prostor nije bio u funkciji u trenutku otvaranja stečaja, obveza za trošak pričuve egzistira jer je obveza ovog troška vezana uz vlasništvo nekretnine.

Prigovor razlučnog vjerovnika da je dio troška pričuve trebao snositi zakupnik A1 budući da je isti koristio 57,33 m2 prostora koji je predmet prodaje, je opravdan i ukupan trošak se umanjuje za pričuvu koja se odnosi na prostor u zakupu.

Uvažavajući prigovor razlučnog vjerovnika obračunat je trošak pričuve za navedeni period i za utvrđenu površinu. Površina zakupljenog prostora iznosi 57,33 m2 x 1,05 kn/m2 = 60,20 kn mjesečno te za 23 mjeseca trošak pričuve iznosi 60,20 kn x 23 mj = 1.384,60 kn odnosno 183,77 €.

*Nakon provedenog umanjenja u konačnoj tablici direktnog troška **pričuva iznosi 4.166,77 €**.*

d) Trošak komunalne i vodne naknade

Obveza je utvrđena temeljem rješenja Grada Splita i Hrvatskih voda, a rješenja su dostavljena u spis suda. Ova obveza se plaća neovisno da li je prostor u funkciji.

*Temeljem navedenih rješenja podmirene su obveze za period 2016.-2019. godina u ukupnom iznosu **141.073,18 kn / 18.723,63 €**, a dokazi o plaćenju obvezi dostavljeni su u spis suda.*

Uvažavajući prigovor razlučnog vjerovnika da se ovaj trošak trebao podmiriti iz prihoda ostvarenog iz zakupnine čime bi trošak razlučnog vjerovnika bio manji, obračunat je trošak koji bi se odnosio na prostor u zakupu pa je utvrđeno da iznos mjesečne komunalne i vodne naknade iznosi 42,63 kn/m2 što znači da za prostor od 57,33 m2 x 42,63 kn iznosi 99,96 kn mjesečno.

Razlučni vjerovnik je terećen za ovaj trošak ukupno 47 mjeseci što znači da bi za prostor koji je bio u zakupu trošak iznosio 47 x 99,96 kn = 4.698,12kn / 623,55 € pa se za taj iznos umanjuje ukupan trošak komunalne i vodne naknade.

*Nakon provedenog umanjenja **trošak komunalne i vodne naknade iznosi 18.100,08 €**.*

Ad e) trošak FINE

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.

Ad2) Indirektni trošak

Indirektni troškovi obuhvaćaju troškove koji nisu u izravnoj vezi s unovčenjem nekretnine ali su nastali ili će nastati radi ostvarenja cjelokupne stečajne mase, a založnog vjerovnika terete razmjerno prema sudjelovanju u vrijednosti ukupno unovčene imovine.

Indirektni trošak se sastoji od

- a) Udjela u nagradi i naknadi troškova stečajnog upravitelja
- b) Udjela u ostalim troškovima stečajnog postupka.

A) Nagrada stečajnog upravitelja obračunava sukladno čl. 7 Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima.

Sukladno Uredbi bruto osnovica za izračun nagrade iznosi 2.674.244,92 € pa temeljem članka 7. iste Uredbe nagrada iznosi 83.615,36 € uvećano za 7,5 % doprinosa za ZO pa ukupan trošak s osnova nagrade stečajnog upravitelja iznosi 89.886,52 €.

Nekretnina koja je predmet razdiobe sudjeluje u ukupnoj stečajnoj masi sa 21,3458684 % pa trošak nagrade stečajnog upravitelja od 89.886,52 € tereti nekretninu u iznosu 19.187,06 €.

Naknada troškova stečajnog upravitelja - sukladno čl. 94. stavak 3 SZ stečajni upravitelj ima pravo na naknadu troškova, pa s tim u vezi ističem da sam za potrebe stečajnog postupka vezano uz identifikaciju i uknjižbu nekretnine, obilazak nekretnine prilikom preuzimanja, davanja u zakup, razgledanja sa potencijalnim kupcima predstavnicima HEP-a i sl., imala troškove korištenja mobitela, telefona i osobnog vozila, pa se predlaže paušalni trošak za period 2016.- 2023. neto 1.100,00 € što uvećano za porez i doprinose iznosi 1.642,36 € a pripadajući dio troška koji tereti razlučnog vjerovnika od 21,3458684 % iznosi 350,58 €.

Ukupno pripadajući trošak i nagrada st.upravitelja

Red.br.	Vrsta direktnog troška	Iznos u €
1.	Nagrada st.upravitelja	19.187,06
2.	Naknada troškova stečajnog upravitelja	350,58
	Ukupno nagrada i trošak st.upravitelja	19.537,64

b) Ostali troškovi čine troškove koji nisu u izravnoj vezi s unovčenjem nekretnine, ali su nastali ili će nastati radi cjelokupne stečajne mase i vođenja stečajnog postupka.

Tijekom postupka te uvažavajući stavove VTS-a i prigovor punomoćnice razlučnog vjerovnika utvrđeni su ostali indirektni troškovi kako slijedi:

	Ostali trošak	iznos €
1.	Trošak banke	1.302,80
2.	Trošak knjigovodstvenih usluga	16.650,16
3.	Trošak arhiviranja	5.170,24
4.	Trošak odvjetnika i javnog bilježnika	1.107,16
5.	Trošak FINE	346,40
6.	Trošak izrade pečata	20,57
7.	Trošak poštarine, itd..	546,82
8.	Trošak kancelarijskog materijala	2.737,18
9.	Trošak tehničara	83,75
	Ukupno ostali trošak	27.965,08
10.	Rezervacija na ime budućih tr. banka, knjig.usluge i sud.pristojba	2.393,45
	SVEUKUPNO OSTALI IND. TROŠAK	30.358,53

Ad1) Trošak banke odnose se na troškove vođenja računa sukladno ugovoru sa HPB d.d.

Ad2) Trošak knjigovodstvenih usluga odnosi se na troškove vođenja knjigovodstva sukladno Ugovoru s knjigovodstvenim servisom,

Ad3) Trošak arhiviranja odnosi se na trošak arhiviranja dijela dokumentacije koji je već izdvojen, popisan i arhiviran kod Pismohrane d.d. i to prema ugovoru o djelu za obavljene radnje te računu Pismohrana d.d.

Ad4) Trošak javnog bilježnika odnosi se na troškove ovjere potpisa i preslika dokumentacije koja je bila potrebna u tijeku stečaja, te trošak odvjetnika za pravno mišljenje vezano uz ovu nekretninu,

Ad5) Trošak FINE, odnosi se na račune Fine za objavu GFI, godišnja pretplata certifikata koji su direktno knjiženi na troškovima u klasi 4,

Ad6) Trošak izrade pečata koji je napravljen u trenutku otvaranja stečaja, sukladno tada važećim zakonskim propisima,

Ad7) Trošak poštarine i drugi sitni trošak odnose se na troškove iz blagajne za plaćanje sitnih troškova, poštarine preporuke, i sl. (direktno knjiženi na troškovima u klasi 4),

Ad8) Trošak kancelarijskog materijala odnosi se na račune za nabavljeni kancelarijski materijal,

Ad 9) Trošak održavanja info sustava odnosi se na račun Tehničar d.d.

Ad10) iskazana je rezervacija na ime predviđenih budućih obveze stečajne mase za koje se predviđa da će nastati do zaključenja stečajnog postupka a obuhvaćaju:

- a) trošak knjigovodstvenih usluga te izrada potrebnih financijskih izvještaja koji se predviđa za 8 mjeseci po 250,00 € mjesečno ukupno 2.000 €, za knjigovodstveni servis.
- b) trošak banke cca 16 € mjesečno što za 8 mjeseci čini ukupno 128,00 €,
- c) trošak sudske pristojbe 265,45 € na ime zaključenja stečajnog postupka.

Dakle, ostali indirektni trošak od ukupnog iznosa od 30.358,53 €, prema učešću od 21,3458684% razlučnog vjerovnika terete za iznos od 6.480,29 €.

Rekapitulacija indirektnog troška koji tereti ovog razlučnog vjerovnika iznosi:

	Indirektni trošak	IZNOS U €
1.	Nagrada i naknada.troška.stečajnog upravitelja	19.537,64
2.	Ostali indirektni trošak (30.358,53 u % 21,3458684)	6.480,29
	UKUPNO INDIREKTNI TROŠAK	26.017,93

Punomoćnica razlučnog vjerovnika je u svom podnesku od 15.veljače 2023.godine istaknula kako je nakon donošenja rješenja o dosudi nekretnine, stečajni dužnik i nadalje nastavio s naplatom zakupnine od zakupca A1 koja iznosi mjesečno 860,00 €, pa da stoga razlučni vjerovnik oštećen za neostvarenu zakupninu za protekle tri godine u iznosu od 30.960,00 €.

Točno je da je stečajni dužnik u periodu od dosude pa zaključno s današnjim danom uprihodio od zakupnika A1 na ime zakupnine iznos od 30.9600,00 €, ali moram istaći da je u fakturiranom iznosu obračunat i trošak pdv-a od 25 % pa stvarni **neto prihod od zakupnine za navedeni period iznosi ukupno 24.768,00 €.**

U odnosu na prigovor i zahtjev punomoćnice razlučnog vjerovnika za umanjenje troškova, smatram da je zahtjev za umanjenjem troškova koji terete razlučnog vjerovnika opravdan, jer je stečajni dužnik stvarno uprihodio zakupninu uz napomenu da je umanjenje opravdano samo za neto iznos od 24.768,00 € jer razlika predstavlja trošak pdv-a kojeg snosi stečajni dužnik.

U odnosu na navedeno predlaže se ukupan trošak unovčenja umanjiti za iznos ostvarenog neto prihoda zakupnine od 24.768,00 € i to kako slijedi:

Rekapitulacija troška unovčenja

UKUPAN TROŠAK	IZNOS U €
DIREKTNI TROŠAK	37.525,28
INDIREKTNI TROŠAK	26.017,93
UKUPAN TROŠAK	63.543,21
- Ostvaren neto prihod od zakupa	24.768,00
RAZLIKA TROŠKA UNOVČENJA	38.775,21

Kako su stvarni troškovi unovčenja veći od paušalnih 5 % vrijednosti unovčene nekretnine, predlaže se sudu donijeti rješenje o namirenju i pozvati razlučnog vjerovnika Tomo Roščić iz Splita, na plaćanje troškova unovčenja u iznosu od 38.775,21 €.

Stečajna upraviteljica
Anči Bašić dipl.oec.