

KAŠTELANSKI STAKLENICI d.d. u stečaju
 OIB:47079015776
 Kaštel Štafilić, Ivana Pavla II 404
 28. svibnja 2020. godine.

12.St-19/2015

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
 n/p stečajni sudac
 gosp. Velimir Vuković

Predmet: Obračun troškova za česticu zemlje 1473/1

U stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom KAŠTELANSKI STAKLENICI d.d. unovčen je dio imovine, i to nekretnine na kojima su bila upisana razlučna prava vjerovnika upisanih na čestici zemlje 1473/1 zu 3584, K.O. Kaštel Lukšić – Novo.

Stečajni upravitelj sukladno čl. 254. Stečajnog zakona dostavlja obračun troškova koji terete nekretninu.

Razmjerni dio kupovnine za č.z. 1473/1 iznosi 62.906.703,00 kn. Kada se odbiju neposredni i posredni troškovi preostaje iznos od 58.610.547,34 kn koji je raspoloživ za namirenje vjerovnika.

OBRAZLOŽENJE

RAZLUČNA PRAVA NA Č.Z. 1473/1

Tabela 1. Upisana razlučna prava na č.z. 1473/1:

RAZLUČNI VJEROVNICI na č.z. 1473/1	glavnica + kta do 06.03.2020.
HPB d.d. Zagreb	401.123,20
Agrokor d.d. (ex Agropanonija d.o.o.)	73.089,19
Ovr-3414/12 Slavko Jazvo i još 28 vjerovnika (odv. Cvitković)	371.789,54
Ovr-3824/12 Slavko Jazvo, Hrvpje Zec i još 10 vjerovnika (odv. Cvitković)	73.741,02
Ovr-5949/12 Boško Andabaka i još 34 vjerovnika (odv. Cvitković)	48.896,77
Ovr-7769/15 (ex 3637/13) Veljača i još 3 vjerovnika (odv. Samardžić)	324.182,36
Ukupno iznos razlučnih prava na č.z. 1473/1	1.292.822,08

Ovr-6422/13 Zec Hrvoje i dr. – čeka se očitovanje od odv. Jakše Cvitkovića, jer je po toj ovrši svima isplaćeno osim Hrvoju Zecu dio plaće. za 9/11 + troškovi ovrhe.

RAZMJERNA VRIJEDNOST UTRŠKA ZA Č.Z. 1473/1

Zračna luka Split je kupila nekretnine skupni predmet prodaje Resnik – Kaštela koji se sastoji od 18 č.z. položenih u K.O. Kaštel Štafilić – Novo za cijenu od 87.965.533,36 kn. Sudski vještak je utvrdio razmjernu vrijednost svake od 18 čestica zemlje u vrijednosti skupnog predmeta prodaje.

Tabela 2. Izračun vrijednosti pojedinih čestica zemlje u skupnom predmetu prodaje Resnik - Kaštela

rb	č.z.	zk.ul	Pov. m2	Utržak kuna po pojedinoj čestici	% vrijednosti svake č.z. u skupnom predmetu	razlučni vjerovnik
1	1353	1135	4.272	1.403.032	1,594978788	
2	1355/3	2928	191	62.729	0,071311083	
3	1355/1	2926	4.890	1.605.998	1,825713079	
4	1320/3	2024	8.755	2.873.430	3,266540701	
5	1307/1	3069	1.930	497.489	0,565549943	
6	1299/1	3239	559	125.662	0,14285365	
7	1278	803	4.656	823.396	0,936043365	
8	1219	1574	8.782	906.725	1,030772928	
9	1267/3	2022	1.591	522.524	0,594010124	ViK
10	1277	799	17.518	4.790.303	5,445658782	Min. Fin.
11	1280	1577	6.177	1.004.811	1,142277953	Min. Fin.
12	1301	903	7.712	2.531.124	2,877404302	Min. Fin.
13	1320/1	2026	23.363	2.820.591	3,206473266	ViK
14	1322	723	2.723	894.301	1,016649635	Min. Fin.
15	1355/2	2927	6.794	2.231.319	2,536583775	ViK
Ukupno:			99.913	23.093.434	26,2528	
POGON RESNIK - U SKUPNOM PREDMETU PRODAJE						
1	1473/1	3584	152.726	62.906.703	71,5129	Radnici
				0	0,0000	Radnici
				0	0,0000	Veljača I.
				0	0,0000	Veljača I.
				0	0,0000	Benzon I.
				0	0,0000	Penga J.
				0	0,0000	Penga J.
				0	0,0000	Meštrović D.
				0	0,0000	HPB d.d.
				0	0,0000	Agro Panonia
2	1581	3583	2.540	982.040	1,1164	
3	1554		2.090	983.355	1,1179	
Ukupno:			157.356	64.872.099	73,7472	
SVEUKUPNO SKUPNI PREDM			257.269	87.965.533,27	100,0000	

U tabeli 2. je prikazano da č.z. 1473/1 čini 71,5129 % od vrijednosti skupnog predmeta prodaje za koji je ZLS platila 87.965.533,33 kn, pa od utrška na č.z. 1473/1 otpada iznos od 62.906.703, 00 kn.

SVEUKUPNA VRIJEDNOST STEČAJNE MASE

Sveukupna vrijednost stečajne mase iznosi 117.810.048,24 kn i prikazana je u tabeli 5. na kraju podneska.

TROŠKOVI KOJI TERETE STEČAJNU MASU DUŽNIKA

Troškovi se dijele na neposredne (direktne) i posredne (indirektne, razmjerne).

Neposredni troškovi temeljem plaćene komunalne i vodne naknade po osnovi Rješenja o komunalnoj naknadi za poslovni prostor na adresi Kaštel Štafilić, Put Divulja 2 terete samo č.z. 1473/1 i iznose 126.221,52 kn. Ostale čestice zemlje u skupom predmetu prodaje su poljoprivredne površine na koje se komunalna naknada ne plaća.

Posredni troškovi nisu u izravnoj vezi sa unovčenjem nekretnine na kojoj postoji razlučno pravo, ali su kao opći troškovi nastali radi cjelokupne stečajne mase i razmjerno terete sve nekretnine.

Tabela 3. Troškovi koji terete stečajnu masu dužnika

2	Neposredni troškovi za č.z. 1473/1 komunalna i vodna naknada	126.221,52
3	Posredni troškovi stečajnog postupka dosadašnji + predviđivi	7.809.348,03
4	Sveukupno neposredni i posredni troškovi stečajnog postupka	7.935.569,55

Neposredni troškovi popisani su u tabeli 6. na kraju podneska i iznose 7.809.348,03 kn.

IZRAČUN OSTATKA VRIJEDNOSTI Č.Z. 1473/1 NAKON ODBITKA TROŠKOVA

Tabela 4. Izračun ostatka vrijednosti č.z. 1473/1 nakon odbitka troškova

1	Cjelokupna vrijednost stečajne mase	117.810.048,24
2	Vrijednost č.z 1473/1	62.906.703,00
3	č.z. 1473/1 : cjelokupna vrijednost stečajne mase	0,533967
4	vrijednost č.z. 1473/1 u cjelokupnoj vrijednosti st mase sudjeluje 53,3967 %	
5	Udio 53,3967 % u posrednim troškovima od 7.809.348,03	4.169.934,14
6	Neposredni troškovi (komunalna na 1473/1)	126.221,52
7	Ukupno posredni i neposredni troškovi na 1473/1	4.296.155,66
8	Ostatak vrijednosti 1473/1 nakon odbitka troškova	58.610.547,34

Cjelokupna vrijednost stečajne mase iznosi 117.810.048,24 kn, od tog iznos 62.906.703,00 kn otpada na č.z. 1473/1 što čini 53,3967% cjelokupne stečajne mase.

Od ukupnih posrednih troškova koji iznose 7.809.348,03 kn i prikazani su u tabeli 6., česticu zemlje 1473/1 tereti 53,3967% što iznosi 4.169.934,14 kn. Kada se tom iznosu dodaju i neposredni troškovi

koji terete č.z. 1473/1 u iznosu 126.221,52 kn, dobije se ukupan iznos posrednih i neposrednih troškova koji terete česticu zemlje 1473/1 i to u iznosu 4.296.155,66 kn.

Kada se od utška za č.z. 1473/1 koji iznosi 62.906.703,00 kn odbiju troškovi, preostaje iznos od 58.610.547,34 kn koji je raspoloživ za namirenje vjerovnika.

ZAKLJUČAK

Nakon odbitka neposrednih i posrednih troškova koji terete česticu zemlje 1473/1 ostaje 58.610.547,73 kn za namirenje vjerovnika. Pošto bi ukupne tražbine razlučnih vjerovnika na č.z. 1473/1 trebale biti 1.292.822,08 kn (vidi tabelu 1.), razlučni vjerovnici se mogu namiriti u punom iznosu.

TABELE SA PODACIMA ZA IZRAČUN RAZMJERNIH TROŠKOVA

Tabela 5. Sveukupna vrijednost stečajne mase

POGON KNEŽINE SKUPNI PREDMET PRODAJE EL. JAVNOM DRAŽBOM						
rb	č.z.	zu	Pov. M2	Utvrđena vrijednost	III. el. dražba	Razlučni vjerovnik
Skupni predmet Knežine			243.543	86.540.004,00	21.635.001,00	

POGON KAŠTELA - IZVAN SKUPNOG PREDMETA PRODAJE EL. JAVNA DRAŽBA						
1	1261	805	4.454	775.530,48	193.882,62	ViK
2	1267/2	2023	7.409	1.290.055,08	322.513,77	ViK
3	1282	1177	3.877	675.063,24	168.765,81	ViK
4	1295	1449	2.535	441.394,20	110.348,55	ViK
UKUPNO:			18.275	3.182.043,00	795.510,75	

K.O. SPLIT Brnik, Sirobuja -ELEKTRONIČKA JAVNA DRAŽBA						
1	2240/4	20358	1.541	152.057,75	38.014,44	ViK
2	2303/2	12198	3.409	3.067.247,75	766.811,94	ViK
3	2313/1	12198	823	740.494,25	185.123,56	ViK
4	2313/5	12198	467	420.183,25	105.045,81	ViK
5	2381	12198	277	336.001,00	84.000,25	ViK
Ukupno Brnik i Sirobu			19.904	16.435.975	1.178.996,00	

POGON KAŠTELA I SPLIT -PRODAJA PUTEM JAVNOG BILJEŽNIKA						
1	1228	846	7.309	1.272.643,08	346.783,00	Kaštela
2	1231	2020	3.213	559.447,56	152.444,00	Kaštela
3	1284	2327	2.626	457.239,12	124.593,00	Kaštela
4	1285/2	2329	1.963	341.797,56	93.136,00	Kaštela
5	1289	1578	1.640	285.556,80	77.811,00	Kaštela
6	1314	2332	2.500	435.300,00	118.614,00	Kaštela
7	1317	1573	3.363	585.565,56	159.560,00	Kaštela
8	2533	12304	1.012	730.997,96	199.190,00	Split

UKUPNO:	23.626	4.668.547,64	1.272.131,00	
---------	--------	--------------	--------------	--

	Imovina prodana Zračnoj luci Split				
1	SKUPNI PREDMET PRODAJE RESNIK - KAŠTELA				87.965.533,36
2	Č.Z. 1320/2	2025	4637		403.697,22
	Ukupno vrijednost imovine ZLS				88.369.230,58

REKAPITULACIJA - UKUPNA VRIJEDNOST STEČAJNE MASE

1	Vrijednost pogona Knežine na 3. dražbi				21.635.001,00
2	Vrijednost 4 č.z. Kaštela na 3. dražbi				795.510,75
3	Vrijednost 5 č.z. k.o. Split na 3. dražbi				1.178.996,00
4	Vrijednost 8 č.z. na 9 prikupljanju ponuda				1.272.131,00
5	Utržak za skupni predmet prodaje Resnik-Kaštela				87.965.533,36
6	Utržak za č.z. 1320/2				403.697,22
7	Stanje sredstava na računu stečajnog dužnika 06.03.				4.559.178,91
	Sveukupna vrijednost stečajne mase				117.810.048,24

Vrijednost neprodanih nekretnina određena je početnom cijenom na predstojećim prodajama i to na III elektroničkoj javnoj dražbi i devetom ročištu za otvaranje ponuda

Tabela 6.

Posredni (razmjerni) troškovi stečajnog postupka

Posredni (razmjerni) troškovi stečajnog postupka od otvaranja do 06.03.2020.		
1	HEP Trogir	1.070.189,54
2	HEP Opskrba	149.027,61
3	07 Miletić čuvanje	449.790,00
4	Komunalna i vodna naknada za Knežine	162.259,61
5	Komunalna i vodna naknada za Resnik -direktni trošak Resnik	xxx
6	Vodovod i kanalizacija	237.141,59
7	Trošak oglasa	36.468,00
8	HT-Hrvatski telefon	61.619,32
9	JUT-knjigovodstvo Stijak	241.189,51
10	Plaće radnika u otkaznom roku	541.643,76
11	Plaće zaposleni u steč	1.208.948,28
12	Putni tr. zapos i steč upr.mat. tr.	121.424,09
13	EL Koncept - Fin info hr portal	11.250,00
14	Revizija Maran i programer EĆIM	20.000,00
15	FINA-za arhivu org. dokumenata i E prodaju	304.952,50
16	PDV	1.374.633,17
17	Zagrebačka burza	6.666,66
18	Ostali tr. pristojbe, geod. Zavod,god. uprava ,zemljišnik)	11.960,81
19	Povrat neiskorištene jamčevine	2.000,00
20	Legalizacija zdenca-troš.	8.884,25
21	Sudsko vješ. S. Smodlaka, P. Pandža	37.000,00
22	Sudski trošak -Milišić za Dedić	7.330,00

23	Uplata na zaštićeni Ž-R	10,00
24	Tr. Popravaka i inst. brojila do	25.237,48
25	Odvjet., Javni bilj. I sudske pris.I geodet Z.B	18.948,56
26	Tr. : BL.Fine, pošte,prog,Banke, toneri	78.352,34
27	Hrvatske vode -koriš. Vode	19.019,54
28	SKDD-Zg	65.480,75
29	JB Mrjan Popovac	12.766,13
30	T. Jerković OVR.77-189-17	1.068,05
31	Tim Tomaš -povrat više pl.	6.685,69
32	Certa -popravak vod. Inst.	2.310,00
33	Mirko Duhović sudski vještak	188.998,85
34	Ciana Split	48.416,88
35	ZELeno i modro	2.010,76
36	Maća Trogir	3.900,00
37	Jadransko osiguranje	44.429,48
38	Nagrada za rad članova OV	18.616,49
39	Porezna U. Porez na doh. Usklađenje	57.254,58
40	Jakša Reljanović povrat sred. Za traktor	8.963,75
41	Obrt grbavac i IKE vučna sl.	2.500,00
	UKUPNO RAZMJERNI TROŠKOVI do 06.03.2020.	6.669.348,03

Predvidivi posredni troškovi do zaključenja stečajnog postupka		
1	Troškovi računovodstva (3.500,00 kn/mj x 20 mjeseci	70.000,00
2	Plaće zaposlenih (sada 18.000,00 bruto/mj x 15 mj	270.000,00
3	Nagrada stečajnom upravitelju – Tabela 7.	700.000,00
4	Ostali troškovi	100.000,00
	Ukupno predvidivi neposredni troškovi do zaključenja	1.140.000,00

	Ukupno posredni (razmjerni) troškovi dosadašnji + predvidivi	7.809.348,03
--	--	--------------

Tabela 7.

Izračun nagrade stečajnom upravitelju prema Uredbi NN 71/15, za iznos unovčenja 110.000.000,00 kn.

					%	nagrada bruto
		do	100.000,00	100.000,00	0,1600	16.000,00
na razliku od	100.000,01	do	300.000,00	200.000,00	0,1200	24.000,00
na razliku od	300.000,01	do	500.000,00	200.000,00	0,1000	20.000,00
na razliku od	500.000,01	do	1.000.000,00	500.000,00	0,0800	40.000,00
na razliku od	1.000.000,01	do	5.000.000,00	3.999.999,99	0,0700	280.000,00
na razliku od	5.000.000,01	do	10.000.000,00	4.999.999,99	0,0600	300.000,00
na razliku od	10.000.000,01	do	12.000.000,00	1.999.999,99	0,0500	100.000,00
na razliku od	12.000.000,01	do	110.000.000,00	97.999.999,99	0,0100	980.000,00
				doprinos na bruto 7,5%		15.252,30

ukupno bruto nagrada		1.775.252,30
----------------------	--	--------------

Vrijednost nagrade je Uredbom ograničena na najviše 795.000,00 kn, a u rezervaciji troškova je uvršten orijentacioni iznos od 700.000,00 kn. Stečajni sudac će rješenjem odrediti pravi iznos.

Popis tabela:

Tabela 1. Upisana razlučna prava na č.z. 1473/1

Tabela 2. Izračun vrijednosti pojedinih čestica zemlje u skupnom predmetu prodaje Resnik - Kaštela

Tabela 3. Troškovi koji terete stečajnu masu dužnika

Tabela 4. Izračun ostatka vrijednosti č.z. 1473/1 nakon odbitka troškova

Tabela 5. Sveukupna vrijednost stečajne mase

Tabela 6. Posredni (razmjerni) troškovi stečajnog postupka

Tabela 7. Izračun nagrade stečajnom upravitelju prema Uredbi NN 71/15

Vedran Šeparović, stečajni upravitelj