

TRGOVAČKI SUD SPLIT
11. ST – 63/2015.

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

U Splitu, 15.09.2023.

PODNEŠAK: Dopuna obračuna troškova unovčenja
Nekretnine na adresi Slavićeva 15 u Splitu,

Dana 31.svibnja 2023.godine elektronskim putem dostavljen je obračun kupovine za nekretninu na adresi Slavićeva 15, na kojoj je upisano založno pravo u korist razlučnog vjerovnika Tomo Roščić. Navedena nekretnina je prodana elektroničkom javnom dražbom ID 28141 na prvom ročištu sukladno izjavi prvog razlučnog vjerovnika u prednosnom redu da preuzima nekretninu po procijenjenoj vrijednosti.

Budući da u periodu od predaje troškova unovčenja zbog štrajka pravosudnih djelatnika nije sazvano ni održano novo ročište radi razdiobe kupovine, a kako je u međuvremenu došlo do promjene u prihodima i rashodima to dostavljam dopunu obračuna koja obuhvaća ostvarene prihode i rashode zaključno s danom 14.rujna 2023.godine.

U prilogu dostavljen pregled unovčene stečajne mase na dan 14.09.2023. kako slijedi:

	VRSTA PRIHODA	IZNOS €	VRIJED.U KN	% učešća
1.	SLAVIĆEVA 15	570.840,80	4.301.000,01	21,3458684
2.	GPM Tučepaska ulica	124.525,37	938.236,40	4,65646841
3.	Stan Tučepaska ulica	100.603,89	758.000,01	3,76195498
4.	PM Radoševac	7.465,66	56.250,02	0,2791689
5.	GPM RadoševaC	11.248,26	84.750,01	0,42061443
6.	Zemljište Kopilica	483.276,93	3.641.250,03	18,0715284
7.	Spreme Duilovo	5.879,62	44.300,00	0,21986094
8.	Slavićeva - parking	23.425,58	176.500,03	0,87596988
9.	Ostali prihodi	227.271,97	1.712.380,66	8,49854732
10.	Garaže Duilovo	695.289,74	5.238.660,55	25,9994788
11.	Slavićeva ZU 7825 I 3670	88.692,02	668.250,02	3,3165257
12.	Podstrana zemlja	255.096,29	1.922.023,00	9,53900251
13.	SLAVIĆEVA ZU 15431	26.378,66	198.750,01	0,98639656
14.	Očekivani prihod	7.000,00	52.741,50	0,26175613
15.	Okolno zemljište Kopilica	47.250,13	356.006,10	1,76685874
	UKUPNO	2.674.244,92	20.149.098,35	100

Ostvareni prihod od 16.05.2023. u iznosu od 2.622.235,24 €, povećan je za iznos od 52.009,68 € pa prihod na dan 14.09.2023. iznosi 2.674.244,92 € kako je iskazano gore u tablici, a povećanje je iskazano pod točkom 9. i točkom 15. kako slijedi:

Pod točkom 9. ostali prihodi iskazano je povećanje za ostvareni prihod od zakupnina i naplate do 14.09.2023. u iznosu od 4.759,55 €

Pod točkom 15. nekretnina zemljište na Kopilici iskazano u z.u. 19924 k.o. Split, na kojoj je upisan zalog Banke Kovanice d.d., u prodaji putem FINE ID -43400, nakon održane četvrte elektroničke dražbe, nekretnina je dosuđena kupcu za 47.250,13 € rješenjem od 29.kolovoza 2023.godine.

Ukupno ostvarenih prihod je uvećan pa se i udio razlučnih vjerovnika u ostvarenoj stečajnoj masi promijenio. Postotak učešća razlučnog vjerovnika za nekretninu u Slavićevoj 15, koja je predmet ovog obračuna na dan 14.09.2023. godine iznosi 21,3458684 %.

Navedeni % učešća je potreban kako bi se utvrdio pripadajući iznos indirektnih troškova. Indirektni trošak se odnosi 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, a sukladno Uredbi bruto nagrada iznosi 630.000,00 kn uvećano za 7,5 % dop.za ZO pa ukupan trošak iznosi 677.250,00 kn / 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 € /8.287,95 kn što uvećano za porez i doprinose iznosi 12.374,36 kn / 1.642,36 € a pripadajući dio troška razlučnog vjerovnika od 21,3458684 % iznosi 350,58 € / 2.641,45 kn.

Rekapitulacija troška i nagrade st.upravitelja

Red.br.	Vrsta direktnog troška	Iznos kn	Konverzija €
1.	Nagrada st.upravitelja	144.564,90	19.187,06
2.	Naknada troškova stečajnog upravitelja	2.641,45	350,58
	Ukupno nagrada i trošak st.upravitelja	147.206,35	19.537,64

b) Ostali troškovi nisu u izravnoj vezi s unovčenjem nekretnine, ali su nastali ili će nastati radi cjelokupne stečajne mase i vođenja stečajnog postupka. Ostali troškovi koji su nastali do 14.09.2023. i terete razlučnog vjerovnika u utvrđenom postotku su:

Red br.	TROŠKOVI	Iznos 14.09.2023. €	IZNOS U KN
1.	Trošak banke	1.302,80	9.380,08
2.	Trošak knjigovodstvenih usluga	16.650,16	119.825,75
3.	Trošak arhiviranja	5.170,24	38.955,14
4.	Trošak odvjetnika – javnog bilježnika	1.107,16	6.458,24
5.	FINA	346,40	2.385,00
6.	Trošak izrade pečata	20,57	155,00
7.	Trošak poštarine, te drugi sitni trošak itd..	1.165,31	4.120,00
8.	Trošak kanc.materijala	2.737,18	20.623,29
9.	Trošak objave Hanza Media	4.375,47	32.967,00
10.	Obaveze za parnični trošak	16.849,41	126.951,88
11.	Trošak održavanja komp.programa	83,75	631,00
	Ukupno troškovi zaklj. s 14.09.2023.god.	49.808,46	375.281,81
12.	Povećanje troškova budućih	2.393,45	18.033,45
	SVEUKUPNO OSTALI TROŠKOVI	52.201,91	393.315,26

U tablici od točke 1-11. su obuhvaćeni su troškovi zaključno s danom 14.rujna 2023. godine. Za napomenuti je da je u točki 10. iskazan trošak za plaćene parnične troškove koji su teretili stečajnog dužnika sukladno presudi VTS-a.

Pod red. Brojem 12. su iskazane predviđene buduće obveze stečajne mase koje će nastati do zaključenja stečajnog postupka i obuhvaćaju trošak knjigovodstvenih usluga te izrada potrebnih financijskih izvještaja koji se predviđa za narednih 8 mjeseci po 250,00 € mjesečno ukupno 2.000 €, trošak banke 16 € mjesečno te za 8 mjeseci čini 128,00 €, te 265,45 € na ime sudska pristojba zaključenja stečajnog postupka.

Sukladno gore navedenom ostale obveze st.mase iznose 52.201,91 € / 393.315,26 kn, a prodana nekretnina sudjeluju sa 21,3458684 % pa pripadajući iznos troškova koji tereti ovu nekretninu iznosi 11.142,95 € / 83.956,56 kn.

Rekapitulacija indirektnog troška

B.	INDIREKTNI TROŠAK	UČEŠĆE 21,3458684 %	Konverzija u kn
1.	Nagrada i naknada tr. stečajnog upravitelja	19.537,64	147.206,35
2.	Ostali troškovi na iznos 52.201,91 €	11.142,95	83.956,56
	UKUPNO INDIREKTNI TROŠAK	30.680,59	231.162,91

Fiksni tečaj konverzije 7,53450

U odnosu na direktni trošak mogu se očitovati da je za protekli period od svibnja do danas nastala dodatna obveza troškova vode koji je teretio stečajnog dužnika i kojeg je stečajni dužnik podmirio dok su ostale obveze ostale iste kao i u prethodnom obračunu.

Direktni trošak je trošak koji prati nekretninu od otvaranja stečajnog postupka pa do prodaje, a u ovom postupku direktni trošak koji prati nekretninu koja je predmet prodaje se sastoji od troškova:

1. Trošak pričuve
2. Trošak komunalne i vodne naknade
3. Trošak vode
4. Trošak struje
5. Trošak prodaje na FINI

Ad1) 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 mjesečna obveza za navedene etaže iznosi 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.

Ugovor o upravljanju zgradom s DUB inženjering d.o.o. dostavljen u spis suda.

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.

Iako prostor nije bio u funkciji u trenutku otvaranja stečaja obveza za pričuvu zgrade je postojala i stečajni dužnik je podmirio sve obveze.

Ad2) Trošak komunalne i vodne naknade

Obvezu utvrđuje Grad Split rješenjem koja su dostavljena u spis suda. Ova obveza plaća se neovisno da li je prostor u funkciji ili nije jer je obveza vezana uz površinu i položaj gdje se nekretnina nalazi. Rješenja Grada Splita dostavljena su u spis suda.

Temeljem istih rješenja izvršeno je plaćanje obveze za 2016. i period 01-06/2019. godine, u iznosu od 121.960,38 kn. Punomoćnica vjerovnika je istaknula da korisnik plaća obvezu od srpnja 2019. godine. Međutim u prosincu 2022.godine zaprimila sam rješenje o ovrsi na ime neplaćene

komunalne naknade za period 07-12/2019.godine koji iznos sam podmirila i to 19.112,80 kn pa se tako obveza s osnova komunalne i vodne naknade povećava na iznos **141.073,18 kn**.
Dokaz o plaćenju obvezi dostavljen ranije u spis suda.

Ad 3) 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 prethodnim obračunima detaljno je iskazna potrošnja vode koji iznos je umanjen za iznos kojeg je uplatio korisnik, tako da je saldo dugovanja na dan 15.09.2022. iznosio 52.014,62 kn u kojem iznosu su obuhvaćeni troškovi sa računima za kolovoz 2022.godine.

U proteklom vremenu pa zaključno s danom 16.05.2023. zaprimila sam račune za vodu koji se odnose na period 9-12/2022. u ukupnom iznosu od 4.007,47 kn koji su u cijelosti podmireni, te račune za period 01-04/2023. u iznosu od 80,61 € odnosno 607,36 kn,

Obveza za troškove vode na dan 16.05.2023. godine iznosila:

52.014,62 kn + 4.007,47 kn + 607,36 kn = 56.629,45 kn odnosno **7.516,20 €**

U periodu od 16.svibnja 2023. pa zaključno s danom 14.09.2023. zaprimila sam nove račune koji se odnose trošak vode za ovu nekretninu koja je tijekom ljeta bila u funkciji pa su i računi za utrošak vode povećani a iznose kako slijedi:

Rn – 2310411582 na iznos od 22,16 € podmiren 19.05.2023. (u privitku)

Rn – 2310521370 na iznos od 30,19 € podmiren 19.06.2023. (u privitku)

Rn – 2310648857 na iznos od 474,61 € podmiren 13.07.2023. (u privitku)

Rn – 2310732470 na iznos od 411,73 € podmiren 21.08.2023. (u privitku)

Rn – 2310852720 na iznos od 496,94 € podmiren 04.09.2023. (u privitku)

Ukupno po računima 1.435,63 €

Sukladno navedenom nova obveza za troškove vode iznosi 7.516,20 € + 1.435,63 € = 8.951,83 €

Ad4) trošak struje

U tijeku postupka te utvrđivanju troškova električne energije utvrđeno je da MM 1302608332 ne koristi založni vjerovnik te je ovo MM isključeno iz obračuna utroška električne energije. U obračunu 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 prenesena na novog korisnika, a troškovi su obračunati za period od otvaranja stečajnog postupka te zaključno s 08/2018. godine, budući je založni vjerovnik od rujna 2018. obvezu prenio na sebe. Tablice po mjernim mjestima i računima dostavljeni su ranije u spis suda, kao i dokazi o plaćanju. Obveza ostaje istaka kao i u prethodnom izvješću.

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

Ad 5) 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.

Nakon korekcije direktnog troška vezanog uz povećanje za troškove vode novi izračun direktnog troška iznosi kako slijedi:

Opis direktnog troška	Iznos u KN	Iznos u EUR
1. Trošak struje	43.103,35	5.720,80
2. Trošak vode	67.447,56	8.951,83
3. Trošak pričuve	32.779,14	4.350,54
4. Trošak komunalne i vodne naknade	141.073,18	18.723,63
5. Trošak prodaje FINA	700,00	92,91
UKUPAN TROŠAK 14.09.2023.	285.103,23	37.839,71

Razlika u odnosu na ranije dostavljeni obračun se odnosi na trošak vode dok su ostali troškovi u tablici su ostali nepromijenjeni kao u tablici od 16.05.2023.

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

	UKUPAN TROŠAK	IZNOS U KN	Konverzija u €
1.	DIREKTNİ TROŠAK	285.103,23	37.839,71
2.	INDIREKTNİ TROŠAK	231.162,91	30.680,59
	UKUPNO	516.266,14	68.520,30

U odnosu na gore navedeno mogu još jednom istaknuti da je u obračunu vrijednosti unovčene stečajne mase obuhvaćena cjelokupno unovčena masa zaključno s 14.09.2023. godine.

U odnosu na obračunate direktne troškove mogu istaći da su tijekom izrade obračuna, nakon kontrole utroška električne energije po mjernim mjestima, dijelom prihvaćeni prigovori punomoćnika razlučnog vjerovnika te je razlučnom vjerovniku u obračunu iskazano terećenje samo prema utvrđenim mjernim mjestima i u ovom periodu nije bilo nikakvih terećenja jer razlučni vjerovnik direktno plaća obvezu utroška.

U odnosu na direktni trošak vode u ovom obračunu je iskazano povećanje prema računima koji se odnose na ovu nekretninu za period do 14.09.2023. godine, a koji su nastali budući da razlučni vjerovnik koristi nekretninu za pružanje usluga smještaja gostiju.

Za ostale direktne troškove pričuve, komunalne i vodne naknade te troškova Fine nije bilo promjena u odnosu na ranije dostavljeni obračun.

Kako su stvarni troškovi unovčenja veći od paušalnih 5% vrijednosti unovčene nekretnine, predlaže se sudu odrediti troškove unovčenja u stvarnoj visini od 68.520,30 € / 516.266,14 kn.

*Stečajna upraviteljica
Anči Bašić dipl.oec.*

*Privitak:
-računi vode 5 kom.*