

KAŠTELANSKI STAKLENICI d.d. u stečaju  
 OIB:  
 Kaštel Štafilić, Ivana Pavla II 404  
 05. siječnja 2021. godine.

12.St-19/2015

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

Predmet: Obračun troškova za unovčenje čestica zemlje 1095/11,1095/16,1095/19 i 1095/21 sve K.O.  
 Kaštel Štafilić – Novo, na kojima je upisano razlučno pravo CERP

U stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom KAŠTELANSKI STAKLENICI d.d. unovčen je dio imovine, i to nekretnine tehnološke cjeline na Knežinama, koja je unovčena kao skupni predmet prodaje, a sastoji se od 36 čestica zemlje. Na četiri čestice zemlje i to 1095/11, 1095/16, 1095/19 i 1095/21 sve K.O. Kaštel Štafilić – Novo, je bila upisana zabilježba fiducijarnog prijenosa vlasništva na CERP radi osiguranja tražbine.

Stečajni upravitelj sukladno čl. 254. Stečajnog zakona dostavlja obračun troškova koji terete predmetne 4 nekretnine.

Prema izračunu stečajnog upravitelja

- četiri čestice zemlje 1095/11,1095/16,1095/19 i 1095/21 sve K.O. Kaštel Štafilić – Novo unovčene su za 1.978.668,72 kn. (Tabela 2.)
- na ime troškova unovčenja stečajnom dužniku iz kupovnine pripada 117.237,56 kn. (Tabela 4.)
- ostatak kupovnine od 1.861.431,16 kn pripada razlučnom vjerovniku CERP.

### OBRAZLOŽENJE

Prije unovčenja sudski vještak Mirko Duhović je procijenio vrijednost cjelokupne imovine stečajnog dužnika, pa i skupnog predmeta prodaje – tehnološku cjelinu Knežine i za svaku od 36 čestica zemlje utvrdio vrijednost i razmjerno učešće u vrijednosti cjeline. U tabeli 1. je prikazan popis 36 čestica zemlje, u koloni 5 je procijenjena vrijednost, u koloni 6 je razmjerna vrijednost, a u koloni 7 je postignuta cijena za svaku od 36 nekretnina koje čine skupni predmet prodaje, A ukupna postignuta vrijednost za skupni predmet prodaje je 21.635.001,00 kn, koliko je cjelinu platio Grad Kaštela.

Tabela 1. Popis čestica sa razmjernim vrijednostima

Rb	č.z.	zu	Pov. M2	Procjena	%	Postignuta vrijednost	razl. vjerovnik
	2	3	4	5	6	7	8
1	1059/1	2015	2.321	599.049,65	0,69	149.762,42	

			234	60.395,35	0,07	15.098,84	
			3.219	830.823,27	0,96	207.705,83	
2	1080	3527	5.467	1.411.031,63	1,63	352.757,92	
3	1095/1	3430	34.041	8.785.975,43	10,15	2.196.493,96	
4	1095/2	3431	5.002	1.961.512,25	2,27	490.378,09	
5	1095/3	3432	5.005	1.962.688,69	2,27	490.672,20	
6	1095/4	3433	4.990	1.956.806,51	2,26	489.201,65	
7	1095/5	3434	5.006	1.963.080,84	2,27	490.770,23	
8	1095/6	3435	4.995	1.958.767,23	2,26	489.691,83	
9	1095/7	3436	5.026	1.970.923,75	2,28	492.730,96	
10	1095/8	3437	5.018	1.967.786,58	2,27	491.946,67	
11	1095/9	3438	5.015	1.966.610,15	2,27	491.652,56	
12	1095/10	3439	5.012	1.965.433,71	2,27	491.358,45	
13	1095/11	3407	5.016	1.967.002,29	2,27	491.750,60	CERP - Fiducija
14	1095/12	3440	5.000	1.960.727,96	2,27	490.182,01	
15	1095/13	3441	5.032	1.973.276,62	2,28	493.319,18	
16	1095/14	3442	5.002	1.961.512,25	2,27	490.378,09	
17	1095/15	3443	5.010	1.964.649,42	2,27	491.162,38	
18	1095/16	3408	4.994	1.958.375,09	2,26	489.593,79	CERP - Fiducija
19	1095/17	3444	4.846	1.900.337,54	2,20	475.084,41	
20	1095/18	3445	5.019	1.968.178,73	2,27	492.044,71	
21	1095/19	3406	5.080	1.992.099,61	2,30	498.024,93	CERP - Fiducija
22	1095/20	3446	5.013	1.965.825,86	2,27	491.456,49	
23	1095/21	3409	5.093	1.997.197,50	2,31	499.299,40	CERP - Fiducija
24	1095/22	3447	5.015	1.966.610,15	2,27	491.652,56	
25	1095/23	3448	5.012	1.965.433,71	2,27	491.358,45	
26	1095/24	3449	5.022	1.969.355,17	2,28	492.338,81	
27	1095/25	3450	5.017	1.967.394,44	2,27	491.848,63	
28	1095/26	3451	258	669.661,75	0,77	167.415,45	
29	1095/27	3452	1.127	1.942.537,07	2,24	485.634,29	
30	1095/28	3453	269	1.901.677,46	2,20	475.419,39	
31	1095/29	3454	184	425.676,27	0,49	106.419,07	
32	1095/30	3455	1.933	524.375,62	0,61	131.093,91	
33	1095/31	3456	795	1.256.108,33	1,45	314.027,10	
34	1095/32	3457	432	651.140,65	0,75	162.785,17	
35	1095/33	3458	247	691.781,98	0,80	172.945,50	
36	1095/37	3402	72.776	19.638.183,50	22,69	4.909.546,10	
<b>UKUPNO:</b>			<b>243.543</b>	<b>86.540.004,00</b>	<b>100,00</b>	<b>21.635.001,00</b>	

U tabeli 2 izdvajamo 4 nekretnine na kojima je upisano razlučno pravo CERP-a

Tabela 2. Čestice zemlje sa upisanim razlučnim pravom CERP.

Rb	č.z.	zu	Pov. M2	Procjena	% od cjeline	Postignuta vrijednost	razl. vjerovnik
13	1095/11	3407	5.016	1.967.002,29	2,27	491.750,60	CERP - Fiducija
18	1095/16	3408	4.994	1.958.375,09	2,26	489.593,79	CERP - Fiducija
21	1095/19	3406	5.080	1.992.099,61	2,30	498.024,93	CERP - Fiducija
23	1095/21	3409	5.093	1.997.197,50	2,31	499.299,40	CERP - Fiducija
	Ukupno postignuta vrijednost utrška za 4 č.z.					1.978.668,72	

#### IZRAČUN RAZMJERNOG UČEŠĆA 4 ČESTICE ZEMLJE CERP U UKUPNIM TROŠKOVIMA

Ukupna vrijednost utrška za četiri čestice je 1.978.668,72 kn. (Tabela 2.)

Sveukupna vrijednost stečajne mase iznosi 118.785.321,96 kn (Tabela 5.)

U cjelokupnoj vrijednosti stečajne mase utržak za 4 č.z. čini 1,6658% (1.978.668,72

kn/118.785.321,96kn x 100) (Tabela 3.) Taj postotak treba primijeniti na dio kupovnine kojim će se namiriti troškove stečajnog postupka.

Troškovi se dijele na neposredne (direktne, izravne) koji terete određenu nekretninu (npr. komunalna naknada) i posredne (indirektne, razmjerne, neizravne) koji razmjerno terete sve nekretnine.

Neposrednih troškova četiri predmetne nekretnine nisu imale.

Ukupni posredni troškovi (dosadašnji i predviđivi) izračunati su u Tabeli 6. i iznose 7.037.913,56 kn.

Udio 4 čestice CERP u 7.037.913,56 kn je 1.6658 % što iznosi 117.237,56 kn.( tabela 4.)

Utržak za 4 č.z. iznosi 1.978.668,72 kn. Iz utrška treba izdvojiti 117.237,56 kn, koji iznos predstavlja razmjerni dio troška stečajnog postupka, a ostatak od 1.861.431,16 kn pripada razlučnom vjerovniku CERP.

Tabela 3. Razmjerno učešće cijene 4 č.z. u cijeni cjeline

1	Sveukupna vrijednost stečajne mase na dan 29.12.2020.	118.785.321,96
2	Postignuta cijena za 4 č.z. Sa fiducijom CERP	1.978.668,72
3	Razmjerno učešće vrijednosti 4 č.z. U vrijednosti stečajne mase	1,6658%

Tabela 4. Učešće 4 č.z. sa razlučnim pravom CERP u neizravnim troškovima

	Ukupno posredni (razmjerni) troškovi dosadašnji + predviđivi	7.037.913,56
	Razmjerni dio troška koji tereti 4 č.z. CERP	1,6658%
	Iznos za uplatiti u stečajnu masu na ime namirenja troškova	117.237,56

Tabela 5. Sveukupna vrijednost stečajne mase na dan 29.12. 2020. godine

A. POGON KNEŽINE SKUPNI PREDMET PRODAJE EL. JAVNOM DRAŽBOM						
rb	č.z.	zu	Površina M2	Utvrđena vrijednost	Postignuta cijena	Kupac
Skupni predmet Knežine			243.543	86.540.004,00	21.635.001,00	Grad Kaštela

B. POGON KAŠTELA - IZVAN SKUPNOG PREDMETA PRODAJE EL. JAVNA DRAŽBA						
1	1261	805	4.454	775.530,48	453.882,62	Vodovod i kan
2	1267/2	2023	7.409	1.290.055,08	322.513,17	Vodovod i kan
3	1282	1177	3.877	675.063,24	244.765,81	Vodovod i kan
4	1295	1449	2.535	441.394,20	218.348,55	Vodovod i kan
UKUPNO:			18.275	3.182.043,00	1.239.510,15	

C. K.O. SPLIT Brnik, Sirobuja -ELEKTRONIČKA JAVNA DRAŽBA						
1	2240/4	20358	1.541	152.057,75	62.001,00	Kupio ViK 4. draž
2	2303/2	12198	3.409	3.067.247,75	766.811,93	Kupio ViK 3. draž
3	2313/1	12198	823	740.494,25	185.123,56	Kupio ViK 3. draž
4	2313/5	12198	467	420.183,25	409.045,81	Kupio ViK 3. draž
5	2381	12198	277	336.001,00	248.000,25	Kupio ViK 3. draž
Ukupno Brnik i Sirobuja			19.904	16.435.975	1.670.982,55	

D. POGON KAŠTELA I SPLIT -PRODAJA PUTEM JAVNOG BILJEŽNIKA						
1	1228	846	7.309	1.272.643,08	408.010,00	Sunara
2	1231	2020	3.213	559.447,56	121.501,00	Meštrović
3	1284	2327	2.626	457.239,12	132.600,00	Madunić
4	1285/2	2329	1.963	341.797,56	94.000,00	Pavičić
5	1289	1578	1.640	285.556,80	67.001,00	Kordić
6	1314	2332	2.500	435.300,00	118.614,00	Neprodano Ovr Tomaš
7	1317	1573	3.363	585.565,56	159.560,00	Neprodano Ovr Tomaš
8	2533	12304	1.012	730.997,96	169.311,68	Neprodano
UKUPNO:			23.626	4.668.547,64	1.270.597,68	

E. Nekretnine prodane Zračnoj luci Split					
1	SKUPNI PREDMET PRODAJE RESNIK - KAŠTELA			87.965.533,36	Zračna luka St
2	Č.z. 1320/2	2025	4637	403.697,22	Zračna luka St
Ukupno vrijednost imovine prodane ZLS				88.369.230,58	

F.	Stanje sredstava na računu stečajnog dužnika	4.600.000,00	
----	--	--------------	--

Sveukupna vrijednost stečajne mase				118.785.321,96	
------------------------------------	--	--	--	----------------	--

Tabela 6. Posredni (razmjerni) troškovi stečajnog postupka

	Troškovi steč postupka od otvaranja do 29.12.2020.	
1	HEP Trogir	1.135.462,00
2	HEP Opskrba	252.112,79
3	07 Miletić čuvanje	537.080,00
4	Grad Kaštela kom. nak.	309.327,13
5	Vodovod i kanalizacija	258.174,66
6	Trošak oglasa	57.753,00
7	HT-Hrvatski telefon	67.297,86
8	Knjigovodstvo Čisti konti i JUT d.o.o.	276.189,51
9	Plaće radnika u otkaznom roku	541.643,76
10	Plaće zaposleni u stečaju	1.372.961,28
11	Putni trošak zaposlenih	92.513,37
12	Materijalni trošak stečajnog upravitelja	39.858,57
13	EL Koncept - Fin info hr portal	11.250,00
14	Revizija Maran i programer EĆIM	32.250,00
15	FINA-za arhivu org. dokumenata i E prodaju	304.952,50
16	Zagrebačka burza	6.666,66
17	Pristojbe, Geod. zavod, Drž.geod. uprava ,zemljišnik)	14.460,81
18	Legalizacija zdenca-troš.	8.884,25
19	Sudsko vješ. S. Smodlaka, P. Pandža	38.500,00
20	Sudski trošak -Milišić za Dedić, BUDIMIR I PART	14.330,00
21	Uplata na zaštićeni Ž-R	10,00
22	Tr. Popravaka i inst. brojila	25.237,48
23	Odvjet., Javni bilj. I sudske pris.I geodet Z.B	18.948,56
24	Trošak blagajna, F INA, pošte, programeri, HPB, toneri	101.805,77
25	Hrvatske vode - korištenje vode	22.627,86
26	SKDD-Zg	89.493,63
27	JB Mirjana Popovac	18.762,13
28	Tomislav Jerković OS ST Pr-381/16	1.068,05
29	Certa -popravak vod. Inst.	2.840,00
30	Mirko Duhović sudski vještak, i ugovor D. Arapović	208.601,32
31	Ciana Split	48.416,88
32	Zeleno i modro	4.861,30
33	Maća Trogir	3.900,00
34	Jadransko osiguranje	51.301,36
35	Nagrada za rad članova odbora vjerovnika	18.616,49
36	Porezna uprava- Porez na doh.- usklađenje	57.254,58
37	Obrt Grbavac i IKE vučna sl.	2.500,00
	<b>Troškovi st postupka do 29.12.2020.</b>	<b>6.047.913,56</b>

Predvidivi troškovi do završetka st postupka

1	Troškovi računovodstva (3.500,00 kn/mj x 20 mjeseci	70.000,00
---	---	-----------

2	Plaće zaposlenih (sada 18.000,00 bruto)	120.000,00
3	Nagrada st upravitelju prema Uredbi NN 71/15-bruto	700.000,00
4	Ostali nepredviđeni troškovi	100.000,00
	<b>Ukupno predvidivi troškovi do zaključenja</b>	<b>990.000,00</b>

	<b>Ukupno troškovi st postupka dosadašnji + predvidivi</b>	<b>7.037.913,56</b>
--	--	---------------------

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. Popis čestica sa razmjernim vrijednostima

Tabela 2. Čestice zemlje sa razlučnim pravom CERP.

Tabela 3. Razmjerno učešće cijene 4 č.z. u cijeni cjeline

Tabela 4. Učešće 4 č.z. sa razlučnim pravom CERP u neizravnim troškovima

Tabela 5. Sveukupna vrijednost stečajne mase na dan 01. rujna 2020. godine

Tabela 6. Posredni (razmjerni) troškovi stečajnog postupka

Tabela 7. Izračun nagrade stečajnom upravitelju

Vedran Šeparović, stečajni upravitelj