

STEČAJNA MASA IZA  
TERI CROTEK RI d.o.o. u stečaju  
OIB 31769343909  
Corrado Lijassich 21  
Rijeka, 28.04.2021.

Posl.broj 07 St-1252/16

TRGOVAČKI SUD U RIJECI  
STEČAJNA SUTKINJA  
GĐA LILJANA UGRIN

**Predmet: ZAVRŠNI RAČUN STEČAJNOG UPRAVITELJA**

**I Tijek stečajnog postupka od otvaranja stečajnog postupka do 26.04.2021. godine**

Prethodni postupak pokrenut je Rješenjem Posl.broj 7 St-248/12-6, Trgovačkog suda u Rijeci, na prijedlog zakonskog zastupnika dužnika.

Stečajni upravitelj utvrdio je postojanje stečajnih razloga , nelikvidnost, nesposobnost plaćanja dospjelih obveza i prezaduženost.

Stečajni postupak nad stečajnim dužnikom otvoren je dana 18.02.2013. godine, Rješenjem Posl.broj 7 St-248/12-11.

Održana su dva ročišta na kojima su se ispitivale tražbine stečajnih vjerovnika.

Na prvom ispitnom ročištu, utvrđene su tražbine RH PU, Područni ured Rijeka, u ukupnom iznosu od kn 15.422.417,71.

Drugo ispitno i izvještajno ročište održano je 11.12.2013.godine, a utvrđena je naknadno prijavljena, dana 15.07.2013. godine, tražbina RH MF Porezna uprava, Ispostava Rijeka, na iznos od kn 11.641.107,85. Rješenje TS-a Posl.broj 7 St-248/12-53.

Ukupno je prijavljeno tražbina u iznosu od kn 41.971.904,14, od čega je priznato kn 28.393.910,55, a osporeno kn 13.577.993,59.

Nakon dva ispitna ročišta, jedini vjerovnik RH Ministarstvo financija Porezna uprava, Područni ured Rijeka, ima priznate tražbine i to u:

I višem isplatnom redu kn 7.183.181,04

II višem isplatnom redu kn 21.210.729,51.

Zbog nedostatnosti stečajne mase sukladno članku 204 Stečajnog zakona , Rješenjem Trgovačkog suda Posl.broj 7 St-248/12-59 od 7.01.2014. godine, obustavljen je i zaključen je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom. Stečajna masa nosila je OIB stečajnog upravitelja, nije imala pravnu osobnost, u sudski registar upisana je 11.03.2014. godine.

**1.Imovina stečajnog dužnika**

Imovinu stečajnog dužnika činile su pokretnine, osam mosnih dizalica i nekretnina u Puli, samački hotel na adresi Japodska 80.

Procijenjena vrijednost mosnih dizalica iznosila je kn 571.870,00, a procijenjena vrijednost nekretnine iznosila je kn 8.156.610,00.

Temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine, zaključenog između Tekol Teri d.o.o. i stečajnog dužnika 20.08.2012. godine, dužnik je stekao vlasništvo nad nekretninom u Puli, Japodska 80.

Dana 15.04.2013. godine, Rješenjem o otvaranju predstečajne nagodbe, Klasa: UP-I/110/07/13-01/3749, pokrenut je postupak predstečajne nagodbe nad društvom

Tekol Teri d.o.o. Stečajni dužnik je dao obavijest o postojanju izlučnog prava i prijavu tražbine na iznos kredita (kn 13.979.800,00) koje su Tekol Teri d.o.o. plasirale Hrvatska Poštanska banka d.d. i Hrvatska banka za obnovu i razvoj.

Nakon brisanja tereta na nekretnini 1.07.2015. godine, založnih prava Hrvatske poštanske banke d.d. i Hrvatske banke za obnovu i razvoj, a odnosili su se na poslovne transakcije prodavatelja nekretnine, pristupilo se prodaji nekretnine. Izvršena je procjena nekretnine od strane sudskog vještaka građevinske struke, dipl.ing.građ. Jasminke Lilić. Prema elaboratu procjene od 2.12.2015. godine, procijenjena vrijednosti nekretnine je kn 8.156.610,00 (eura 1.070.000,00). Nekretnina se redovito obilazila, čuvala i za vrijeme do prodaje bila osigurana kod društva Euroherc d.o.o. od uobičajenih rizika.

Rješenjem Posl.broj 7 St-1252/16-2 od 28.07.2016. godine, upisana je sudski registar dana 29.07.2016. godine, stečajna masa iza Teri Crotek Ri d.o.o., Corrado Ilijassich 21, Rijeka.

Sporazumom od 23.05.2016. nekretnine je dana u zakup Tekol Teri d.o.o. Podmurvice 2 iz Rijeke. U zamjenu za plaćanje zakupnine zakupnik vodi brigu o stanju objekta, održava ga i čuva te snosi troškove koji terete nekretninu, a vezani su za potrošnju, el.energije, vode i odvoz smeća.

Grad Pula nije izdao rješenje o visini komunalne i vodne naknade, nije to učinio ni kasnije, pa samim time nisu izdavani računi po toj osnovi. Izlaskom iz nekretnine u Japodskoj 80, 1.12.2019., Tekol Teri d.o.o., podmirio je sve troškove.

Nekretninu je predao stečajnom dužnikom sa cjelokupnim namještajem i opremom, uz izjavu da isto neće potraživati, bilo u fizičkom bilo u novčanom obliku. Nekretnina se prodavala sa cjelokupnom opremom i namještajem.

Od izlaska Tekol-Teri d.o.o. iz nekretnine do prodaje, zaključen je ugovor o čuvanju nekretnine s braćom Margić, osobama koje su nekretninu čuvale u vrijeme trajanja Sporazuma, zaključenog s društvom Tekol Teri d.o.o. Ugovor o čuvanju zaključen je s 1.11.2019. godine, a raskinut je 11.03.2021. godine uz otkazni rok od 30 dana. Pregovori su bili da se ugovor zaključi s 1.12.2019. godine, međutim g. Margić nije pristao, uz tvrdnju da je on objekt čuvao u 11 mjesecu i da mu nije plaćeno, a predstavnici Tekol-Teri d.o.o., raskinuli su ugovor s Margićem 1.11.2019. godine. Stečajni upravitelj je pristao na izmjenu obzirom da nije bilo moguće naći zamjenu, a g. Margić čuvao je nekretninu i u vrijeme trajanja sporazuma s Tekol Teri d.o.o. Izmjene datuma ugovora o čuvanju nekretnine izvršene su sukladno postojećim okolnostima.

Računi za struju glasili su na iznose, prilično velike za potrebe grijanja jedne sobe u kojoj se nalazio brat Ante Margića, Jozo Margić. Problemi su krenuli već kod izdavanja računa za prvi mjesec korištenja sobe, obzirom da su se braća Margić

prijetila odustajanjem od ugovora. Važnost očuvanja objekta imala je prednost. U više navrata je tražen prelazak na kućanstvo, što se postiglo u od 2.03. 2020. godine. G. Margić Jozo, za cijelo vrijeme trajanja ugovora o čuvanju nije plaćao utrošak struje i vode, već ih je dok je bilo sredstava na žiro računu plaćao stečajni dužnik, a nakon toga je djelom stečajni upravitelj podmirio di računa. Razlog je bio sprječavanje isključenja struje, gubljenje vanjske rasvjete te time izlaganje objekta devastaciji. Kod konačnog obračuna, od ugovorene naknade za čuvanje objekta, odbijen je iznos stvarnog utroška struje i vode.

Grad Pula je radi rekonstrukcije Valturske ulice u Puli, tražio dopisom od 25.10.2018. suglasnost stečajnog dužnika. Temeljem pravomoćne Lokacijske dozvole Klasa:UP/1350-05/12-01/74 od 25.02.2013. godine, izrađen je 17.11.2017. godine Parcelacijski elaborat (Potvrda DGU Područnog ureda za katastar Pula o tehničkoj ispravnosti Klasa 932-06/17-02/2153 od 25.05.2018.) bila je predviđena parcelacija nekretnine k.č.br.1852/10-kolektivna stambena zgrada i dvorište k.o. Pula, površine 1348 m<sup>2</sup>, u vlasništvu stečajnog dužnika.

Parcelacijom je predviđeno formiranje nove čestice k.č.1852/16 k.o. Pula, površine 28 m<sup>2</sup>, koja bi ušla u sastav navedene rekonstrukcije. Nakon provedene parcelacije, nova površina k.č. 1852/10 je 1321 m<sup>2</sup>, uz naknadu stečajnom dužniku iznosa od kn 26.400,00, temeljem Procjembenih elaborata, sudskih vještaka, Dragoslava Babića koji je zemljište procijenio na kn 10.000,00 i Sanje Posavec,koja je nasade procijenila na kn 16.400,00. U slučaju neprihvatanja sporazumnog rješenja predviđen je postupak potpunog izvlaštenja kod Ureda državne uprave u Istarskoj županiji. Predmetna rekonstrukcija izvedena je prema važećim prostornim planovima Grada Pule i ponuđena naknada temeljena je na procjenama sudskih vještaka. Ugovor o kupoprodaji sklopljen je 12.12.2018.godine s Gradom Pula. Nadoknađena je procijenjena vrijednost od kn 943 po m<sup>2</sup> zemljišta, ukupno kn 26.400,00.

Od imovine, pokretnina, kod stečajnog dužnika zatečeno je 8 mosnih dizalica, na kojima je bilo upisano založno pravo MF Porezna uprava, Područni ured Rijeka. Procjena mosnih dizalica izvršena je u studenom 2013. godine, od strane sudskog vještaka, dipl.ing.strojarstva, Večeslava Gržinića. Procijenjena vrijednost iznosila je kn 571.870,00.

## **II UNOVČENJE IMOVINE STEČAJNOG DUŽNIKA**

1. Prve su unovčene pokretnine, mosne dizalice, 2016. godine. Prodaja je objavljivana, u više navrata (objava natječaja Novi list, burza, internetske stranice), uz sniženje prodajne cijene uz suglasnost MF Porezne uprave, Područni ured Rijeka. Mosne dizalice su prodane po natječaju objavljenom 28.04.2016. godine, po prodajnoj cijeni od kn 56.040,00. S kupcem Kvarnerplastika d.o.o. iz Rijeke Milutina Barača 52, zaključen je kupoprodajni ugovor, dana 20.06.2016.godine.

2. O uvjetima i načinu prodaje nekretnine u Puli, Japodska 80, odlučeno je na skupštini vjerovnika, održanoj 23.03.2016.godine, po početnoj prodajnoj cijeni ujedno

i procijenjenoj vrijednosti od kn 8.156.610,00. Bio je to početak prodaje. Skupština se redovito sastajala radi utvrđivanja uvjeta i načina prodaje nekretnine, od početka prodaje do njene konačne prodaje. Odlukom skupštine prodaja se provodila prikupljanjem ponuda putem javnog bilježnika. Odluke skupštine odnosile su uglavnom na sniženje početne prodajne cijene od 5%, u odnosu na prethodno objavljenu cijenu. Natječaj o prodaji objavljivani su na stranicama sudačke mreže, HGK, Fine, oglasna ploča suda, te obavijest u Glasu Istre.

Na oglas o prodaji nekretnine objavljen 16.02.2021. godine, u kojem je objavljena početna prodajna cijena iznosila kn 2.977.122,15 (temeljem odluke skupštine vjerovnika održane 11.02.2021. godine), javilo se dvoje potencijalnih kupaca. Jamčevinu u iznosu od kn 148.856,11 uplatio je kupac Korbox d.o.o. Trgovačka 6 iz Zagreba.

Dana 8.03.2021. s kupcem je potpisan Predugovor o kupoprodaji nekretnine. Preostali novčani iznos od kn 2.851.254,89, uplaćen je 18.03.2021. godine, a dana 23.03.2021. godine, zaključen je Ugovor o kupoprodaji nekretnine, s kupoprodajnom cijenom od ukupno kn 3.000.111,00.

Dana 30.03.2021. godine, zaključen je Dodatak kupoprodajnom ugovoru, u kojem se člankom 6, predviđa predaja u posjed do 31.03.2021. godine i člankom 7, izdavanje računa uz prijenos porezne obveze sukladno članku 75 Zakona o PDV-u. Nekretnina je u posjed, sa svim ključevima i dokumentacijom kupcu predana, dana 30.03.2021. godine.

### **III PRIHODI I RASHODI**

Prodajom mosnih dizalica ostvaren je prihod od kn 56.040,00, te prihodom od nadoknade Grada Pule (rekonstrukcija Valturske ulice) u iznosu od kn 26.400,00, plaćeni su troškovi i obveze stečajne mase:

- procjena mosnih dizalica kn 8.250,00;
- odvjetnik (sastavljanje ugovora o kupoprodaji) kn 1.562,50;
- nagrada stečajnom upravitelju kn 8.406,00 (Uredba 105/15);
- naknada odvjetniku kn 10.000,00;
- osiguranje nekretnine kn 10.409,25;
- utrošena el.energija kn 5.971,30;
- vodovod d.o.o. Pula kn 1.564,82;
- odvodnja kn 286,45;
- oglašavanje kn 2.137,50;
- bankarska naknada kn 1.395,92.

Podmireni troškovi i obveze stečajne mase iznose kn 49.983,74.

MF Poreznoj upravi, Područni ured Rijeka, temeljem upisanog založnog prava na mosnim dizalicama, isplaćeno je kn 32.478,80.

3. Prodajom nekretnine u Puli, Japodska 80, ostvaren je prihod od kn 3.000.111,00. Nakon podmirenja, nepodmireni troškovi stečajnog postupka i obveza stečajne mase, niže navedenih u bruto iznosima, ostatak od kupovnine se isplaćuje jedinom vjerovniku RH MF, Porezna uprava, Područni ured Rijeka, kojeg zastupa RH Županijsko državno odvjetništvo u Rijeci i obveze prema tražbinama

I isplatni red kn 7.183.181,04.  
II viši isplatni red kn 21.210.729,51.

Podmireni troškovi i obveze stečajne mase u ukupnom iznosu kn 564.940,60 iz kupovnine ostvarene prodajom objekta u Puli, Japodska 80. (u bruto iznosima) :

- el.energija kn 5.751,71;
- voda kn 655,76;
- Pragrande-odvodnja kn 473,09;
- osiguranje nekretnine kn 74.534,25
- naknada odvjetniku kn 55.593,75
- knjigovodstvene usluge kn 100.000,00;
- procjena objekta kn 12.185,00;
- javnobilježničke usluge (prodaja objekta) kn 30.648,75;
- ugovor o čuvanju objekta, kn 25.679,49;
- bankarska naknada kn 353,05;
- nagrada stečajnom upravitelju kn 258.008,34
- porez na dobit za 2019.godinu kn 1.057,41.

#### **IV ZAKLJUČNA BILANCA**

**Imovina** stečajnog dužnika:

- 8 mosnih dizalica
- procijenjena vrijednost kn 571.870,00 postignuta cijena kn 56.040,00;
- nekretnina, Japodska 80, Pula
- procijenjena vrijednost kn 8.156.610,00 postignuta cijena kn 3.000.111,00.

**Ukupni prihodi** od:

- prodaja imovine kn (3.000.111,00+56.040,00+26.400,00) 3.082.551,00
- kamata kn 69,88

**Ukupni rashodi**:

- osiguranje imovine kn 84.943,50;
- naknada odvjetniku kn 67.156,25;
- knjigovodstvene usluge kn 100.000,00;
- procjena objekta/mosne diz. kn 20.435,00;
- javnobilježničke usluge kn 30.648,75;
- oglašavanje kn 2.137,50;
- čuvanje objekta kn 25.679,49;
- vodovod kn 2.220,58;
- odvodnja kn 759,54;
- el.energija kn 11.723,01;
- bankarska naknada kn 1.748,97;
- nagrada stečajnom upravitelju kn 266.414,34.
- porez na dobit kn 1.057,41.

Ukupni prihod ostvaren od otvaranja stečajnog postupka do konačnog unovčenja imovine iznosi.kn 3.082.620,88.

Rashodi, troškovi i obveze stečajne mase u istom razdoblju iznose kn 614.939,54, uz isplaćenih kn 32.478,80 u korist RH MF, ukupno iznose kn 647.403,14.

Stečajni dužnik ne posjeduje dodatnu imovinu, pokretnine i nekretnine. Nema nepodmirenih obveza.

## V ZAVRŠNI DIOBENI POPIS

Podmirenjem troškova i obveza stečajne mase sukladno članku 254 Stečajnog zakona u ukupnom iznosu od kn 564.920,60, ostatak na žiro računu stečajnog dužnika, stanje 23.04.2021. godine, kn 2.694.331,62. Nakon odbitka, isplate računa po odvodnji, kn 29,41, poreza na dobit za 2019. godinu kn 1.057,41 i bruto nagrade stečajnom upravitelju u iznosu od kn 258.008,34, iznos raspoloživ za diobu je kn 2.435.239,46.

Tražbine I višeg isplatnog reda iznose kn 7.183.181,04.

Omjerom ostatka i obveza prema I višem isplatnom redu, postotni iznos koji će se isplatiti jedinom vjerovniku RH MF Područni ured Rijeka, iznosi kn 2.433.661,74, 33,88%.

RH MF Područni ured nakon diobe od kn 2.433.661,74, i iznosom kojim je namirena 2016. godine, kn 32.478,80, temeljem upisanog založnog prava na pokretninama, ukupno je namirena s kn 2.466.140,54.

Ostatak od kn 1.577,72, koristit će se za plaćanje bankarske naknade i zatvaranje žiro računa stečajnog dužnika.

Tablica tražbina I višeg isplatnog reda koje se namiruju završnom diobom, u privitku je Završnog računa.

Stečajni upravitelj  
Blaženka Prpić

**BLAŽENKA  
PRPIĆ**

Digitalno potpisao:  
BLAŽENKA PRPIĆ  
Datum: 2021.04.28  
13:51:11 +02'00'