

**Stečajni upravitelj Marko Žunić**  
**Strossmayerova 9, 51 000 Rijeka**  
**+385911610170**  
**lawyer.zunic@gmail.com**

**kao stečajni upravitelj u**  
**stečajnom postupku nad**  
**MA. ZE SI. GA j.d.o.o.**  
**Klana, Klana 242, OIB - 30738493588**

**Trgovački sud u Rijeci**  
**Poslovni broj spisa St-191/2019**

**ZAVRŠNI RAČUN**  
**MA. ZE SI. GA j.d.o.o.**  
**u stečaju**

**Rijeka, 28.7.2021. godine**

**Sadržaj**

<b>1</b>	<b>UVODNE NAPOMENE .....</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>RAČUN PRIHODA I RASHODA (IZRAČUN OSTATKA).....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>ZAVRŠNO IZVJEŠĆE .....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>ZAVRŠNI (DIOBNI) POPIS .....</b>	<b>16</b>

## 1 UVODNE NAPOMENE

Dana 2.11.2017. godine VENETO BANKA d.d., Draškovićeve 58, Zagreb, OIB - 81712716992 je podnijela je prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom MA. ZE SI. GA jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za građevinu, ugostiteljstvo i usluge, Klana (Općina Klana), Klana 242, Klana, OIB - 30738493588 (dalje u tekstu: **Dužnik**).

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci pod posl. br. St-149/2019 od dana 26.4.2019. godine pokrenut je prethodni postupak nad Dužnikom te sam imenovan privremenim stečajnim upraviteljem.

Privremeni stečajnin upravitelj podnio je dana 3.6.2019. godine Izvještaj u kojem je naveo da je ostvaren stečajni razlog (nesposobnost za plaćanje) te da Dužnik ima imovine nad kojom se može provesti stečajni postupak odnosno koja je dostatna za namirenje troškova stečajnog postupka te predlažio da Naslovni sud predloži otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom.

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci pod posl. br. St-191/2019 od dana 4.6.2019. godine pokrenut je stečajni postupak nad Društvom te sam imenovan stečajnim upraviteljem.

Dana 12.11.2019. godine održano je ispitno i izvještajno ročište.

Jedinu imovinu Dužnika predstavljale su sljedeće nekretnine:

**1. Nekretnina, upisana u z.k.ul. 1854 K.O. Grožnjan, označena kao:**

1. k.č. 1453/3- dvorište površine 285 m<sup>2</sup>, kuća površine 112 m<sup>2</sup>, ukupne površina 397 m<sup>2</sup>,
  2. k.č. 1453/4- dvorište površine 280 m<sup>2</sup>, kuća površine 112 m<sup>2</sup>, ukupne površine 392 m<sup>2</sup>,
  3. k.č. 1453/5- dvorište površine 277 m<sup>2</sup>, kuća površine 111 m<sup>2</sup>, ukupne površine 388 m<sup>2</sup>,
- sve u naravi kuće

**2. Nekretnina, upisana u z.k.ul. 1931 K.O. Grožnjan, označena kao:**

1. k.č. 1452/2- vrt,

**3. Nekretnina, upisana u z.k.ul. 1918 K.O. Grožnjan, označena kao:**

1. k.č. 1452/3- vrt , u ½ dijela

**4. Nekretnina, upisana u z.k.ul. 2588 K.O. Grožnjan, označena kao:**

1. k.č. 1453/1- pašnjak, površine 823 m<sup>2</sup>

sve Općinski sud u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buje-Buie.

Stečajni upravitelj Marko Žunić prilaže Završni račun, kako slijedi.

# 1 RAČUN PRIHODA I RASHODA (IZRAČUN OSTATKA)

**PRIMICI OD POSLOVANJA OD 04.6.2019. DO 27.07.2021.**

PRIHODI / PRIMICI	2019 (od 04.6.2019.)	2020 (01.01.- 31.12.2020.)	2021 (do 27.07.2021.)
- od kupaca	0,00	0,00	3.072.700,00
- od kamata	0,03	0,06	0,02
- predujam	10.000,00	0,00	0,00
<b>Ukupno</b>	<b>10.000,03</b>	<b>0,06</b>	<b>3.072.700,02</b>

**IZDACI POSLOVANJA OD 04.6.2019. DO 27.07.2021.**

RASHODI / IZDACI	2019 (od 04.6.2019.)	2020 (01.01.- 31.12.2020.)	2021 (do 27.07.2021.)
- računovodstvo i arhiva	0,00	0,00	34.500,00
- bankarske naknade	641,95	961,92	560,00
- troškovi komunalnih usluga (el. Energija, NUV, KN)	0,00	0,00	13.144,16
- naknade troškova steč. upravitelju	0,00	0,00	10.921,30
- nagrada steč. upravitelju	0,00	0,00	263.470,68
- troškovi procjene vrijednosti nekretnina	0,00	0,00	13.125,00
- troškovi otvranja vrata (brava)	3.000,00	0,00	0,00
- FINA (javna dražba)	0,00	0,00	1.300,00
- troškovi usluga javnog bilježnika	0,00	0,00	338,15
- troškovi uredskog materijala	261,25	0,00	0,00
- ostalo (HGK-a)	0,00	0,00	1.092,00
- tražbina razlučnog vjerovnika - LOYALTY IMMOBILIARE d.o.o.	0,00	0,00	2.720.986,39
<b>Ukupno</b>	<b>3.903,20</b>	<b>961,92</b>	<b>3.059.437,68</b>

Napomena:

- Prilog 1 – Izvodi 1-10/2019, Izvodi 1-16/2020, Izvodi 1-13/2021
- Prilog 2 - GFI za 2019. Godinu, GFI za 2020. Godinu

**IZRAČUN OSTATKA NA ŽIRO RAČUNU NA DAN 27.07.2021.**

<b>NOVCA NA ŽIRO-RAČUNU (KN)</b>	<b>18.397,31</b>
----------------------------------	------------------

**PLAN PRIMITAKA I IZDATAKA ZA TROŠKOVE I ZAVRŠNU DIOBU VJEROVNIKA DO ZAKLJUČENJA STEČAJNOG POSTUPKA**

<b>PLAN PRIMITAKA</b>	
- primici do zaključenja	0,00
<b>Ukupno</b>	<b>0,00</b>
<b>PLAN IZDATAKA</b>	
<b>1. TROŠKOVI I OSTALE OBVEZE STEČAJNE MASE</b>	
- naknade troškova steč. upravitelju	736,25
- paušalna pristojba sukladno Tbr 25. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi	2.000,00
- troškovi vodnog priključka	3.000,00
- platni promet i bankarske naknade	500,00
- porezne obveze	0,00
- ostali nepredviđeni izdaci	2.000,00
- povrat predujma	10.000,00
<b>Ukupno</b>	<b>18.236,25</b>
<b>2. ZA ZAVRŠNU DIOBU</b>	<b>0,00</b>
- stečajni vjerovnici	0,00
<b>3. OSTATAK ZA FOND</b>	<b>161,06</b>

## 2 ZAVRŠNO IZVJEŠĆE

### 2.1 Uvodne radnje

Uvodno, stečajni upravitelj je poduzeo radnje, kako slijedi:

1. Poslan je dopis osobi prethodno ovlaštenoj za zastupanje Društva Simeunu Galiću, na adresu iz sudskog registra, u kojemu je zatražena dostava podataka i uvid u potrebnu dokumentaciju. Stečajni upravitelj stupio je u kontakt sa gospodinom Galićem, međutim, unatoč poslanim mailovima, sms porukama i pozivima, gospodin Galić nije dostavio navedene podatke i poslovnu dokumentaciju niti je uveo stečajnog upravitelja u prostor.
2. Stečajni upravitelj stupio je u kontakt sa pravnom osobom koja je vodila računovodstvo za Društvo. Međutim, navedena pravna osoba je izričito odbila predati računovodstvenu dokumentaciju i poslovne knjige.
3. Stečajni upravitelj obavijestio je Naslovni sud o gore navedenom podneskom od dana 18.7.2019. godine
4. Nastavno na navedeno stečajni upravitelj predlaže promjenu adrese poslovnog sjedišta Društva.
5. Stečajni upravitelj pronašao je predmetne nekretnine (3) u Grožnjanu putem stranice geoportal.hr, stupio je u posjed istih
6. Stečajni upravitelj je promijenio brave (3) na predmetnim nekretninama, uz trošak u iznosu od 3.000,00 kuna.
7. Društvo nije imalo otvoren niti jedan poslovni račun.
8. Otvoren je poslovni račun u Hrvatskoj poštanskoj banci d.d. broj IBAN: HR7523900011101087328.
9. Zatražen je i izvršen prijenos uplaćenog predujma na račun Društva.
10. Izrađen je novi pečat Društva.
11. Od Državnog zavoda za statistiku pribavljena je nova obavijest o razvrstavanju za Društva.
12. Od Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, Područne službe u Rijeci zatražen je pregled evidencije prijavljenih osiguranika. Sukladno Potvrdi od dana 23.5.2019. godine, KLASA:140-10/19-12/696, URBROJ: 341-14-05/8-19 Društvo u evidenciji nema zaposlenih osoba.
13. Od AUTO-HRVATSKA STP d.o.o., Osječka 50, 51000 Rijeka (stanica za tehnički pregled vozila) zatražen je podatak iz evidencije Ministarstva unutarnjih poslova RH o evidenciji vlasništva motornih vozila. Prema Uvjeranju od dana 27.5.2019. godine broj: H014-U-00406-19 Društvo nije evidentirano kao vlasnik vozila u službenoj evidenciji registracije cestovnih vozila.
14. Provjereno je stanje u zemljišnim knjigama te Društvo nema ostalih nekretnina u vlasništvu.
15. Stečajni upravitelj napravio je uvid u bilancu i račun dobiti i gubitka Društva na stranicama [www.bon.hr](http://www.bon.hr)
16. Napravljena je provjera u Općinskom sudu u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buje-Buie, te je utvrđeno da je za navedene nekretnine ishodaena uporabna dozvola

17. Stečajni upravitelj pribavio je ponudu za procjenu vrijednosti predmetnih nekretnina (3) u iznosu od 11.250,00 kuna (sa PDV-om) te je dao nalog za procjenu vrijednosti predmetnih nekretnina (3); će ista biti gotova do izvještajnog ročišta
18. Pribavljena je ponuda za pružanje računovodstvenih usluga od društva VEBKONT d.o.o. na mjesečnoj osnovi u iznosu od 1.500,00 kuna (sa PDV-om)
19. Otvorena je nova poslovna godina s danom 4.6.2019. godine, sastavljena su početna financijska izvješća te će se ista nastaviti sastavljati sukladno računovodstvenim propisima.
20. Stečajni upravitelj je ispitao pristigle prijave tražbina vjerovnika, razvrstao ih u isplatne redove te sačinio tablice sukladno zakonskim odredbama.

## 2.2 Imovine

Jedinu imovinu Dužnika predstavljale su sljedeće nekretnine:

### 1. Nekretnina, upisana u z.k.ul. 1854 K.O. Grožnjan, označena kao:

1. k.č. 1453/3- dvorište površine 285 m<sup>2</sup>, kuća površine 112 m<sup>2</sup>, ukupne površina 397 m<sup>2</sup>,
  2. k.č. 1453/4- dvorište površine 280 m<sup>2</sup>, kuća površine 112 m<sup>2</sup>, ukupne površine 392 m<sup>2</sup>,
  3. k.č. 1453/5- dvorište površine 277 m<sup>2</sup>, kuća površine 111 m<sup>2</sup>, ukupne površine 388 m<sup>2</sup>,
- sve u naravi kuće

### 2. Nekretnina, upisana u z.k.ul. 1931 K.O. Grožnjan, označena kao:

1. k.č. 1452/2- vrt,

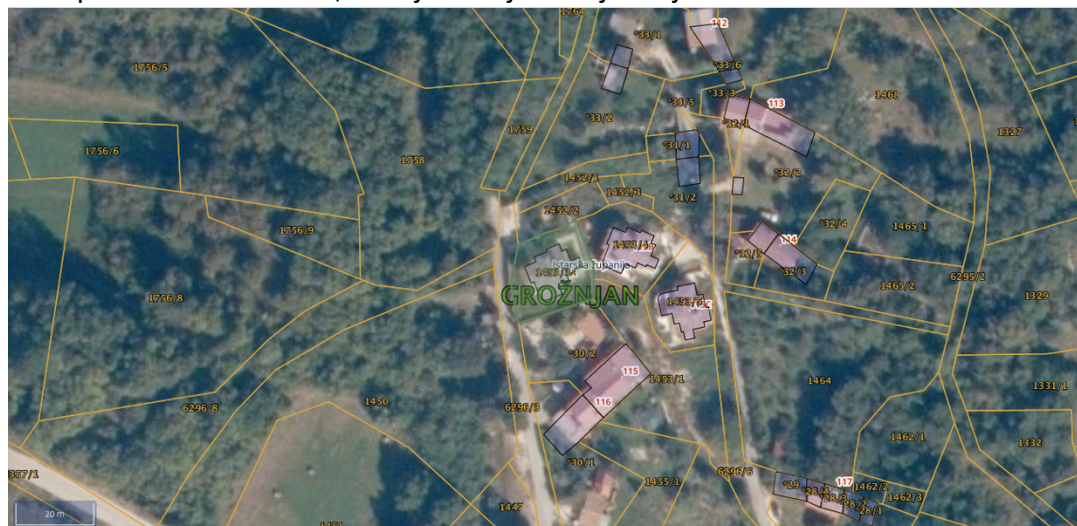
### 3. Nekretnina, upisana u z.k.ul. 1918 K.O. Grožnjan, označena kao:

1. k.č. 1452/3- vrt , u ½ dijela

### 4. Nekretnina, upisana u z.k.ul. 2588 K.O. Grožnjan, označena kao:

1. k.č. 1453/1- pašnjak, površine 823 m<sup>2</sup>

sve Općinski sud u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buje-Buie.



## 2.3 Ročišta

Dana 12.11.2019. godine održano je ispitno i izvještajno ročište.

U zakonskom roku prijave tražbina podnijelo je 7 stečajnih vjerovnika. Nije bilo tražbina 1. višeg isplatnog reda.

Tražbine 2. višeg isplatnog reda

1. HRVATSKE VODE	16.540,26 HRK
pravna osnova (priznaje se)	Rješenje KLASA: UP/I-325-08/18-07/0260479, URBROJ: 374-3301-2-18-1 od 23.02.2018.g. Rješenje KLASA: UP/I-325-08/16-07/0004859, URBROJ: 374-3301-2-16-1 od 09.03. 2016.g. Financijska kartica, Obračuna kamata
2. ALLIANZ ZAGREB d.d.	18.754,29 HRK
pravna osnova (priznaje se)	Rješenje o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave br. Ovr-2737/2018 od 08.03.2018.g., Rješenje o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave br. Ovr-7812/2018 od 15.11. 2018.g., obračun kamata
3. ISTARSKI VODOVOD d.o.o.	449,96 HRK
pravna osnova (priznaje se)	Prijepisi dospjelih računa za vodu, preslika Rješenja o ovrsi Ovr-29/18
4. RH MINISTARSTVO FINACIJA POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED PAZIN, ISPOSTAVA UMAG	8.686,15 HRK
pravna osnova (priznaje se)	Porezno rješenje Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda pazin, Ispostava Umag-Umago Klasa: UP/I-410-20/2016-02/154, urbroj: 513-07-18-03-2017-6 od 20.07.2017
5. HEP ELEKTRA d.o.o.	5.869,36 HRK
pravna osnova (priznaje se)	Vjerodostojna isprava- Izvadak iz poslovnih knjiga br. Naloga. 83000893 od 04.07.2019.g.(za br. ugovornog računa: 2300053158) Pravomoćni i ovršno Rješenje javnog bilježnika Vesne Čuzela, posl. br. Ovr-7214/2018 od 20.09.2018.g.
6. GEODETSKI URED MATAIJA d.o.o.	4.860,00 HRK
pravna osnova (priznaje se)	Izvod otvorenih stavki koji je sastavni dio Rješenja o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave doneseno od javnog bilježnika Velibora Panjkovića, posl. br. OVRV-2498/2019 od 26.03.2019.g.
7. SOCIETA PER LA GESTIONE DI	6.712.653,33 HRK



ATTIVITA - SGA S.p.A., dioničko društvo	
pravna osnova (priznaje se)	<p>- Ugovor o dugoročnom kreditu broj KS-051-2015 od 18.11.2015.g., Sporazum o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 18.11.2015.g., Ugovor o ustupu tražbine Veneto banka d.d. sa Veneto Banca s.p.a. in L.c.a. od 03.01.2018.g., Ugovor o ustupu tražbine Veneto Banca s.p.a. in L.c.a. na SOCIETA PER LA GESTIONE DI ATTIVITA-SGA S.p.a., dioničko društvo, od 04.12.2018</p> <p>- Ugovor o dugoročnom kreditu broj KS-135-2016 od 19.09.2016.g., Sporazum o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 19.09.2016.g., Ugovor o ustupu tražbine Veneto banka d.d. sa Veneto Banca s.p.a. in L.c.a. od 03.01.2018.g., Ugovor o ustupu tražbine Veneto Banca s.p.a. in L.c.a. na SOCIETA PER LA GESTIONE DI ATTIVITA-SGA S.p.a., dioničko društvo, od 04.12.2018</p> <p>- Ugovor o kretkoročnom kreditu broj KS-144-2016 od 26.09.2016.g., Sporazum o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 26.09.2016.g., Sporazum o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 17.10.2016.g., Ugovor o ustupu tražbine Veneto banka d.d. sa Veneto Banca s.p.a. in L.c.a. od 03.01.2018.g., Ugovor o ustupu tražbine Veneto Banca s.p.a. in L.c.a. na SOCIETA PER LA GESTIONE DI ATTIVITA-SGA S.p.a., dioničko društvo, od 04.12.2018</p> <p>- Izvadak iz poslovnih knjiga na dan 04.06. 2016.g.</p>

Kako stečajni upravitelj nije imao uvid u poslovne knjige Dužnika, obzirom na dostavljenu dokumentaciju uz prijavljene tražbine, priznao je sve prijavljene tražbine.

	PRIJAVLJENE TRAŽBINE	PRIZNATE TRAŽBINE	OSPORENE TRAŽBINE
TRAŽBINE PRVOG VIŠEG ISPLATNOG REDA	0,00 HRK	0,00 HRK	0,00 HRK
TRAŽBINE DRUGOG VIŠEG ISPLATNOG REDA	6.767.813,35 HRK	6.767.813,35 HRK	0,00 HRK
<b>UKUPNO</b>	<b>6.767.813,35 HRK</b>	<b>6.767.813,35 HRK</b>	<b>0,00 HRK</b>

## **2.4 Razlučna prava**

Na temelju obavijesti o razlučnom pravu te uvida u zemljišne knjige, na imovini Dužnika postojala su razlučna prava kako slijedi:

1. SOCIETA PER LA GESTIONE DI ATTIVITA-SGA S.p.A., dioničko društvo	690.000,00 EUR
Sporazum o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 18.11.2015., Ugovor o ustupu tražbine ovjeren po j.b. Vlasti Zajec iz Zagreba pod br. OV-16621/2018 od 04.12.2018 i Ugovor o ustupu tražbine ovjeren po j.b. Vlasti Zajec iz Zagreba pod br. OV16619/2018 od 24.12. 2018.g.	k.č. 1453/3- dvorište, kuća, k.č. 1453/4- dvorište, kuća, k.č. 1453/5- dvorište, kuća, sve upisano u z.k.ul. 1854 K.O. Grožnjan (glavna hipoteka), k.č. 1452/2 vrt upisan u z.k.ul. 1931 K.O. Grožnjan (sporedna hipoteka) k.č.1452/3-vrt, upisan uz.k.ul. 1918 K.O. Grožnjan (sporedna hipoteka); k.č.1453/1- pašnjak; upisan u z.k.ul. 2588 K.O. Grožnjan
2. SOCIETA PER LA GESTIONE DI ATTIVITA-SGA S.p.A., dioničko društvo	60.000,00 EUR
Sporazum o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 19.09.2016.g., Ugovor o ustupu tražbine, Ugovor o ustupu tražbine ovjeren po j.b. Vlasti Zajec iz Zagreba pod br. OV-16621/2018 od 04.12.2018, Ugovor o ustupu tražbine ovjeren po j.b. Vlasti Zajec iz Zagreba pod br. OV-16623/2018 od 4.12.2018.g., Ugovor o ustupu tražbine ovjeren po j.b. Vlasti Zajec iz Zagreba pod br. OV-16619/2018 od 04.12. 2018.	k.č. 1453/3- dvorište, kuća, k.č. 1453/4- dvorište, kuća, k.č. 1453/5- dvorište, kuća, sve upisano u z.k.ul. 1854 K.O. Grožnjan (glavna hipoteka), k.č. 1452/2 vrt upisan u z.k.ul. 1931 K.O. Grožnjan (sporedna hipoteka) k.č.1452/3-vrt, upisan u z.k.ul. 1918 (sporedna hipoteka) k.č.1452/3-vrt, upisan uz.k.ul. 1918 K.O. Grožnjan (sporedna hipoteka); k.č.1453/1- pašnjak; upisan u z.k.ul. 2588 K.O. Grožnjan (sporedna hipoteka)
3. SOCIETA PER LA GESTIONE DI ATTIVITA-SGA S.p.A., dioničko društvo	16.000,00 EUR
Sporazum o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 26.09.2016., Ugovor o ustupu tražbine ovjeren po j.b. Vlasti Zajec iz Zagreba pod br. OV-16621/2018 od 04.12.2018 i Ugovor o ustupu	k.č. 1453/3- dvorište, kuća, k.č. 1453/4- dvorište, kuća, k.č. 1453/5- dvorište, kuća, sve upisano u z.k.ul. 1854 K.O. Grožnjan (glavna hipoteka), k.č. 1452/2 vrt upisan u z.k.ul. 1931 K.O. Grožnjan (sporedna hipoteka) k.č.1452/3-vrt, upisan uz.k.ul. 1918 K.O. Grožnjan (sporedna hipoteka); k.č.1453/1- pašnjak; upisan u z.k.ul. 2588 K.O. Grožnjan

tražbine ovjeren po j.b. Vlasti Zajec iz Zagreba pod br. OV-16619/2018 od 24.12. 2018.g.	
4. VENETO BANKA d.d.	500.000,00 EUR
Ugovor o kreditu br. 5506000155 sa sporazumom o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 20.06.2007.g.	k.č. 1453/1- pašnjak, upisan u z.k.ul. 2588 K.O. Grožnjan
5. VENETO BANKA d.d.	880.000,00 EUR
Ugovor o okvirnom iznosu zaduženja br. 029/2007 sa sporazumom stranaka o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 23.08.2007.g.	k.č. 1453/1- pašnjak, upisan u z.k.ul. 2588 K.O. Grožnjan
6. VENETO BANKA d.d.	3.800.000,00 EUR
Sporazum o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 28.10.2010.g. i Izvatka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu	k.č. 1453/1- pašnjak, upisan u z.k.ul. 2588 K.O. Grožnjan

## 2.5 Izlučna prava

Na imovini Društva nije bilo izlučnih prava.

## 2.6 Postupci

### 1. Općinski sud u Rijeci, posl. br. Ovr-1641/2019

**Ovrhovoditelj:** Geodetski ured Mataija, Barboj 36c, Valica, Umag

**Ovršenik:** MA.ZE SI.GA j.d.o.o. Klana

**Radi prisilne naplate ovrhom općeniti na imovini društva**

Dana 21.1. 2020.g. zaprimljeno je Rješenje od 13.1 2020.g. kojim je utvrđen prekid postupka, jer je nad ovršenikom otvoren stečajni postupak.

Ovrhovoditelj je prijavio tražbinu u stečajnom postupku i ista je priznata.

Dana 12.7.2021. godine donijeto je Rješenje općinskog suda u Rijeci kojim se ovršni postupak obustavlja te se ukidaju sve provedene ovršne radnje.

## 2. Općinski sud u Rijeci, posl br. Ovr-1642/19

Ovrhovoditelj: HEP ELEKTRA d.o.o. Zagreb

Ovršenik: MA.ZE SI.GA j.d.o.o. u stečaju

Radi:naplate

Dana 1.10.2019. godine donijeto je Rješenje Trgovačkog suda u Rijeci posl. br. Ovr-20/19 od 18.9.2019.g. kojim se taj sud oglašava stvarno nenadležnim i ustupa predmet Općinskom sudu u Rijeci.

Dana 17.2.2020. godine donijeto je Rješenje općinskog suda u Rijeci kojim se ovršni postupak obustavlja, ukidaju sve provedene ovršne radnje te se postupak ovrhe smatra dovršenim.

### 2.7 Unovčenje imovine Dužnika

Stečajni upravitelj dostavio je dana 3.9.2020. godine Naslovnom sudu z.k. izvatke (4) za nekretnine stečajnog dužnika, za potrebe prodaje putem elektroničke javne dražbe.

Dana 3.9.2020. godine održano je ročište na kojemu je stečajnom upravitelju i razlučnim vjerovnicima omogućeno da se izjasne o vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika te su utvrđene vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika.

Dana 3.9.2020. godine Naslovni sud je utvrdio vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika te je odredio prodaju nekretnina (4) putem Financijske agencije elektroničkom javnom dražbom uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini.

Financijska agencija odredila je datum i vrijeme početka elektroničke javne dražbe za dan 16.10.2020. godine u 15:00:00 sati. Financijska agencija odredila je datum i vrijeme početka nadmetanja za dan 24.12.2020. godine u 00:00:00 sati te datum i vrijeme završetka nadmetanja za dan 11.1.2021. godine u 23:59:59.

Stečajni upravitelj pokazao je nekretnine u vlasniku stečajnog dužnika većem broju potencijalnih kupaca (otprilike 40-ak).

Razlučni vjerovnik LOYALTY IMMOBILIARE d.o.o., Brtonigla–Verteneglio, Ulica Vittorio Druscovich 10, OIB: 56512796374 je podneskom od 15.12.2020. godine izjavio da kupuje nekretninu upisanu u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli – Pola, Zemljišnoknjižni odjel Buje, k.č.br. 1453/1 pašnjak, površine 823 m<sup>2</sup> upisana u z.k.ul. 2588 k.o. 301825 Grožnjan, te da stavlja u prijeboj svoju tražbinu osiguranu razlučnim pravom na predmetnoj nekretnini u visini 7.007.440,90 kn s protutražbinom stečajnog dužnika u visini utvrđene vrijednosti nekretnine u iznosu od 220.000,00 kn.

Razlučni vjerovnik LOYALTY IMMOBILIARE d.o.o., OIB: 56512796374, Brtonigla – Verteneglio (Općina Brtonigla - Verteneglio), Ulica Vittorio Druscovich 10 podnio je dana 18.12.2020. godine podnesak kojim obaviještava o prijenosu svih tražbina, čime je postao jedini stečajni i razlučni vjerovnik. Istim dopisom predložio je sazivanje skupštine vjerovnika i donošenje odluke o prodaji imovine stečajnog dužnika kao cjeline.

Financijska agencija je dana 29.12.2020. godine objavila ispravke poziva za sudjelovanje na elektroničkoj javnoj dražbi, u odnosu na predmete prodaje. Financijska agencija je dana 13.11.2020. godine obavijestila o provedenim elektroničkim javnim dražbama.

Naslovni sud je dana 18.1.2021. godine poništio elektroničke javne dražbe u odnosu na nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buje – Buie, označene kao:

- k.č.br. 1453/3 dvorište, kuća površine 397 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul. 1854. k.o. 301825 Grožnjan i k.č.br. 1452/2 vrt površine 198 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul. 1931 k.o. 301825 Grožnjan
- k.č.br. 1453/5 dvorište i kuća površine 388 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul. 1854 k.o. 301825 Grožnjan
- k.č.br. 1453/4 dvorište, kuća, površine 392 m<sup>2</sup> upisana u z.k.ul. 1854 k.o. 301825 Grožnjan i 4. Suvlasnički dio nekretnine označene kao k.č.br. 1452/3 vrt, površine 54 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul. 1918, k.o. 301825 Grožnjan u ½ dijela

a sve zbog pogrešaka u objavi Financijske agencije.

Razlučni vjerovnik LOYALTY IMMOBILIARE d.o.o., OIB: 56512796374, Brtonigla – Verteneglio (Općina Brtonigla - Verteneglio), Ulica Vittorio Druscovich 10 je, na poziv naslovnog suda, dana 3.2.2021. godine i dana 10.2.2021. godine, specificirao svoju novčanu tražbinu prema Dužniku.

Naslovni sud je dana 15.2.2021. godine dosudio nekretninu upisanu u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli – Pola, Zemljišnoknjižni odjel Buje, k.č.br. 1453/1 pašnjak, površine 823 m<sup>2</sup> upisana u z.k.ul. 2588 k.o. 301825 Grožnjan razlučnom vjerovniku LOYALTY IMMOBILIARE d.o.o., Brtonigla–Verteneglio, Ulica Vittorio Druscovich 10, OIB: 56512796374, pod uvjetom polaganja troškova unovčenja.

Naime, zaključkom o prodaji od 08. rujna 2020. godine određeni su način i uvjeti prodaje nekretnine te je pojedinačno utvrđena njezina vrijednost u iznosu od 220.000,00 kn, a razlučni vjerovnik LOYALTY IMMOBILIARE d.o.o., Brtonigla–Verteneglio, Ulica Vittorio Druscovich 10, OIB: 56512796374 je podneskom od 15.12.2020. godine izjavio da kupuje predmetnu nekretninu te da stavlja u prijeboj svoju tražbinu osiguranu razlučnim pravom na predmetnoj nekretnini u visini 7.007.440,90 kn s protutražbinom stečajnog dužnika u visini utvrđene vrijednosti nekretnine u iznosu od 220.000,00 kn.

Razlučni vjerovnik LOYALTY IMMOBILIARE d.o.o., OIB: 56512796374, Brtonigla – Verteneglio (Općina Brtonigla - Verteneglio), Ulica Vittorio Druscovich 10 je dana 22.2.2021. godine obavijestio Naslovni sud da je brisao založna prava na nekretninama u vlasništvu stečajnog dužnika.

Stečajni upravitelj je dana 10.3.2021. godine podnio Naslovnom sudu izračun troškova unovčenja nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli – Pola,

Zemljišnoknjižni odjel Buje, k.č.br. 1453/1 pašnjak, površine 823 m<sup>2</sup> upisana u z.k.ul. 2588 k.o. 301825 Grožnjan.

Naslovni sud je dana 17.3.2021. godine donio odluku kojom se obustavlja elektronička javna dražba nekretnina stečajnog dužnika upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buje – Buie, označenih kao:

- k.č.br. 1453/3 dvorište, kuća površine 397 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul. 1854. k.o. 301825 Grožnjan i k.č.br. 1452/2 vrt površine 198 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul. 1931 k.o. 301825 Grožnjan
- k.č.br. 1453/4 dvorište, kuća, površine 392 m<sup>2</sup> upisana u z.k.ul. 1854 k.o. 301825 Grožnjan i 4. Suvlasnički dio nekretnine označene kao k.č.br. 1452/3 vrt, površine 54 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul. 1918, k.o. 301825 Grožnjan u ½ dijela
- k.č.br. 1453/5 dvorište i kuća površine 388 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul. 1854 k.o. 301825 Grožnjan.

Stečajni upravitelj je, iz razloga poboljšanja stanja na nekretninama u vlasništvu stečajnog dužnika, dana 15.4.2021. godine sklopio Ugovor o izvođenju radova sa jedinim stečajnim vjerovnikom LOYALTY IMMOBILIARE d.o.o., OIB: 56512796374, Brtonigla – Verteneglio (Općina Brtonigla - Verteneglio), Ulica Vittorio Druscovich 10, kojim ugovorom se stečajni vjerovnik obvezao izvršiti manje popravke i radove na nekretninama, isključivo o svom trošku i riziku.

Stečajni upravitelj je dana 12.5.2021., po obavijesti jedinog stečajnog vjerovnika LOYALTY IMMOBILIARE d.o.o., OIB: 56512796374, Brtonigla – Verteneglio (Općina Brtonigla - Verteneglio), Ulica Vittorio Druscovich 10, primjetio da se površina nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli – Pola, Zemljišnoknjižni odjel Buje, k.č.br. 1453/1 pašnjak, površine 823 m<sup>2</sup> upisana u z.k.ul. 2588 k.o. 301825 Grožnjan smanjila u sustavu *geoportala*.

Stečajni upravitelj je provjerio stanje u katastru te je utvrdio da se stanje nije mijenjalo. Nastavno, stečajni upravitelj je kontaktirao nadležna tijela u državnoj geodetskoj upravi s ciljem utvrđenja promjene u sustavu *geoportal*. Sa jedinim stečajnim vjerovnikom LOYALTY IMMOBILIARE d.o.o., OIB: 56512796374, Brtonigla – Verteneglio (Općina Brtonigla - Verteneglio), Ulica Vittorio Druscovich 10 dogovoreno je da isti preuzme brigu u vezi navedenog.

Naslovni sud je raspravnim rješenjem od dana 27.5.2021. godine ovlastio stečajnog upravitelja da sa jedinim stečajnim vjerovnikom kao kupcem, u roku od 30 dana, sklopi ugovor o kupoprodaji neposrednom pogodbom nekretnina, kako slijedi:

- Nekretnina označena kao k.č. 1453/3 – kuća i dvorište, površine 397 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul. 1854 k.o. Grožnjan, procijenjene vrijednosti 946.000,00 kuna i nekretnina označena kao k.č. 1452/2 – vrt, površine 198 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul. 1931 k.o. Grožnjan procijenjene vrijednosti 17.200,00 kuna; kao cjelina za ukupnu utvrđenu vrijednost od 963.200,00 kuna

- Nekretnina označena kao k.č. 1453/4 – kuća i dvorište, površine 392 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul. 1854 k.o. Grožnjan, procijenjene vrijednosti 944.000,00 kuna i idealni dio (1/2) nekretnine označene kao k.č. 1452/3 – vrt, površine 54 m<sup>2</sup>, upisane u z.k.ul. 1918 k.o. Grožnjan, procijenjene vrijednosti 2.500,00 kuna; kao cjelina za ukupnu utvrđenu vrijednost od 963.200,00 kuna
- Nekretnina označena kao k.č. 1453/5 – kuća i dvorište, površine 388 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul. 1854 k.o. Grožnjan, utvrđene vrijednosti 943.000,00 kuna

odnosno za ukupnu utvrđenu vrijednost od 2.852.700,00 kuna.

#	Čestica	Vlasništvo	m2	m2 (net)	Procjena - HRK
1	k.c. 1453/3 KO Groznjan	1/1	130,23	108,53	946.000,00 HRK
2	k.c. 1453/4 KO Groznjan	1/1	130,23	108,53	944.000,00 HRK
3	k.c. 1453/5 KO Groznjan	1/1	130,23	108,53	943.000,00 HRK
4	k.c. 1453/1 KO Groznjan	1/1	823	823	220.000,00 HRK
5	k.c. 1452/3 KO Groznjan	1/2	54	27	2.500,00 HRK
6	k.c. 1452/2 KO Groznjan	1/1	198	198	17.200,00 HRK
<b>Ukupno</b>					<b>3.072.700,00 HRK</b>

Stečajni upravitelj je dana 11.6.2021. godine podnio Naslovnom sudu izračun troškova unovčenja za sve nekretnine Dužnika.

Nastavno raspravnom rješenju od dana 27.5.2021. godine stečajni upravitelj je sa jedinim stečajnim vjerovnikom kao kupcem, dana 17.6.2021. godine, sklopio ugovor o kupoprodaji neposrednom pogodbom nekretnina, kako slijedi:

- nekretnina označena kao k.č. 1453/3 – kuća i dvorište, površine 397 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul. 1854 k.o. Grožnjan, procijenjene vrijednosti 946.000,00 kuna i nekretnina označena kao k.č. 1452/2 – vrt, površine 198 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul. 1931 k.o. Grožnjan procijenjene vrijednosti 17.200,00 kuna; kao cjelina za ukupnu utvrđenu vrijednost od 963.200,00 kuna
- nekretnina označena kao k.č. 1453/4 – kuća i dvorište, površine 392 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul. 1854 k.o. Grožnjan, procijenjene vrijednosti 944.000,00 kuna i idealni dio (1/2) nekretnine označene kao k.č. 1452/3 – vrt, površine 54 m<sup>2</sup>, upisane u z.k.ul. 1918 k.o. Grožnjan, procijenjene vrijednosti 2.500,00 kuna; kao cjelina za ukupnu utvrđenu vrijednost od 963.200,00 kuna
- nekretnina označena kao k.č. 1453/5 – kuća i dvorište, površine 388 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul. 1854 k.o. Grožnjan, utvrđene vrijednosti 943.000,00 kuna

za ukupnu utvrđenu vrijednost od 2.852.700,00 kuna (u daljem tekstu: Ugovor).

Predmetnim Ugovorom, kupac je obvezan na plaćanje ukupnog troška stečajnog postupka u roku od 30 dana od dana sklapanja Ugovora.

Kupac je dužni trošak platio uplatom na žiro račun stečajnog dužnika iznosa od 350.661,15 kn, dana 12.7. 2021. godine te uplatom iznosa od 1.052,46 kn direktno opskrbljivaču HEP

Elektra d.o.o. iz Zagreba, Ulica Grada Vukovara 37, OIB: 43965974818, kako bi spriječio iskapčanje struje; te je stečajni upravitelj predao tabularnu izjavu za predmetne nekretnine.

Naslovni sud je rješenjem od dana 21.7.2021. godine odredio predaju u posjed nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buje, k.č.br. 1453/1 pašnjak, površine 823 m<sup>2</sup> upisana u z.k.ul. 2588 k.o. 301825 Grožnjan, kupcu trgovačkom društvu LOYALTY IMMOBILIARE d.o.o., Brtonigla–Verteneglio, Ulica Vittorio Druscovich 10, OIB: 56512796374.

### 3 ZAVRŠNI (DIOBNI) POPIS

Prodajom predmetnih nekretnina (6) unovčena je cjelokupna imovina Dužnika.

Naslovni sud je rješenjem od dana 14.6.2021. godine odredio nagradu stečajnom upravitelju u iznosu 263.470,68 kn bruto<sup>2</sup> te naknadu stvarnih troškova u iznosu 7.117,70 kn neto.

Stečajni upravitelj je isplatio predmetne troškove.

Nakon namirenja troškova postupka, imovinu stečajne mase trenutno čine novčana sredstva na žiro računu kod Hrvatske poštanske banke d.d. u iznosu od **18.397,31 kuna**.

Stečajni upravitelj namiriti će predvidive troškove sukladno planu primitaka i izdataka za troškove i završnu diobu vjerovnika do zaključenja stečajnog postupka (*supra*).

#### **Stečajni upravitelj predlaže:**

1. da skupština vjerovnika prihvati Završni račun
2. da Naslovni sud zaključi stečajni postupak

U Rijeci 28.7.2021. godine

Stečajni upravitelj  
Marko Žunić



**Napomena:**

- Prilog 1 – Izvodi 1-10/2019, Izvodi 1-16/2020, Izvodi 1-13/2021
- Prilog 2 - GFI za 2019. Godinu, GFI za 2020. Godinu