

Obrazac 20.

ZAVRŠNI RAČUN STEČAJNE UPRAVITELJICE

Račun prihoda i rashoda

Red. br.	Opis	02.02.2019-25.04.2022	Predvidivo do brisanja iz sudskog registra	Sveukupno
I.	PRIHODI	1.837.005,67	-	1.837.005,67
1.	Nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb u zk.ul.br.9357 k.o. Trešnjevka, kč.br. 4851/1 -Etažno vlasništvo E-9 Poslovni prostor na I katu, površine 315,65 čm	1.837.000,00		1.837.000,00
2.	Pasivna kamata	5,67		5,67
II.	RASHODI	238.734,10	2.700,00	241.434,10
1.	Naknada za platni promet	1.907,30	200,00	2.107,30
2.	Naknada za zatvaranje žiro računa		250,00	250,00
3.	Troškovi izrade pečata	118,75		118,75
4.	Računovodstvene i administrativne usluge	24.375,00	1.875,00	26.250,00
5.	Naknada za e-fina karticu	2.125,00	375,00	2.500,00
6.	Nagrada stečajnom upravitelju	153.435,83		153.435,83
7.	Naknada troškova stečajnom upravitelju	5.243,52		5.243,52
8.	Troškovi elektroničke javne dražbe	2.800,00		2.800,00
9.	Trošak procjene nekretnina	3.750,00		3.750,00
10.	Pričuva za PP	44.978,70		44.978,70
III.	Razlika prihoda i rashoda	1.598.271,57	- 2.700,00	1.595.571,57
IV.	Namirenje vjerovnika	1.604.087,74	-	1.604.087,74
1.	Namirenje razlučnih vjerovnika	1.604.087,74		1.604.087,74
2.	Namirenje vjerovnika I višeg isplatnog reda			-
3.	Namirenje vjerovnika II višeg isplatnog reda			-
V.	Preostala sredstva	-5.816,17	-2.700,00	-8.516,17

II ZAVRŠNA BILANCA

Budući da se stečajni postupak vodi na imovinom brisanog društva nije bilo kontinuiteta u vođenju poslovnih knjiga niti je stečajni dužnik bio u posjedu bilo kakve dokumentacije , početna bilanca je sačinjena na temelju prijavljenih i priznatih

tražbina i procijenjene nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb u zk.ul.br.9357 k.o. Trešnjevka, kč.br. 4851/1 -Etažno vlasništvo E-9 Poslovni prostor na I katu, površine 315,65 čm.

Navedena nekretnina je procijenjena na iznos od 1.837.000,00 kn i istu je kupio razlučni vjerovnik Concordia Consulting d.o.o .Zagreb, Zeleni trg 7 OIB 04280410389 v koji tražio oslobođenje od plaćanja kupovnine jer mu je tražbina viša od kupovnine tako da je platio samo troškove unovčenja u iznosu 232.917,33 kn.

Stoga stečajnu masu čine samo novčana sredstva u iznosu od 232.917,33 kn ,a od toga iznosa su plaćeni troškovi koji su izravno teretili nekretninu , naknadne banci za vođenje računa , isplaćena je nagrada stečajnoj upraviteljici određena rješenjem suda i plaćeni su knjigovodstvene usluge do zaključno 31. prosinca 2021.godine. Novčana sredstava sredstva nisu dostatna za isplatu putnih troškova stečajne upraviteljice koji su joj određeni rješenjem suda i plaćanje daljnjih knjigovodstvenih usluga (sveukupno 8.516,17 kn), sve kako je navedeno u pregledu priljeva i odljeva koje se nastavno daje kako slijedi:

Pregled priljeva i odljeva novčanih sredstava
u razdoblju od 02.02.2019 do 25.04.2022.,
te predvidivo do brisanja iz sudskog registra

Red. br.	Opis	02.02.2019-25.04.2022	Predvidivo do brisanja iz sudskog registra	Sveukupno
I.	Priljev novčanih sredstava na žiro račun	232.917,93	-	232.917,93
1.	Unovčenje imovine - nekretnine	232.912,26		232.912,26
2.	Pasivna kamata	5,67		5,67
II.	Odljev novčanih sredstava sa žiro računa	230.990,58	10.443,52	241.434,10
1.	Naknada za platni promet	1.907,30	200,00	2.107,30
2.	Naknada za zatvaranje žiro računa		250,00	250,00
3.	Troškovi izrade pečata	118,75		118,75
4.	Računovodstvene i administrativne usluge (mjesečno 500,00 + PDV)	21.875,00	4.375,00	26.250,00
5.	Naknada za e-fina karticu (mjesečno 50,00 + PDV)	2.125,00	375,00	2.500,00
6.	Nagrada stečajnom upravitelju (bruto + dopr. na bruto)	153.435,83		153.435,83
7.	Naknada troškova stečajnom upravitelju (bruto + dopr. na bruto)	-	5.243,52	5.243,52
8.	Troškovi elektroničke javne dražbe	2.800,00		2.800,00
9.	Trošak procjene nekretnina	3.750,00		3.750,00
10.	Pričuva za PP	44.978,70		44.978,70

III.	Povećanje (+) / Smanjenje (-) novca za tekuće razdoblje (red.br. I – red. br. II)	1.927,35	- 10.443,52	- 8.516,17
IV.	Stanje na žiro računu na početku izvještajnog razdoblja	-	1.927,35	-
V.	Stanje na žiro računu na kraju izvještajnog razdoblja (red.br. III + red. br. IV)	1.927,35	- 8.516,17	- 8.516,17

Novčana sredstva na žiro računu na dan 25. travnja .2022. godine iznose 1.927,35 kn.

III ZAVRŠNI IZVJEŠTAJ STEČAJNE UPRAVITELJICE

Za stečajnu upraviteljicu nad imovinom pravne osobe koja je prestala postojati T.R.N d.o.o. Osijek ,Šamačka 4 imenovana sam 14. siječnja 2019. godine rješenjem ovog suda broj 7 St-1137/2018-5 ,a prethodno se nad navedenom pravnom osobom provodio likvidacijski postupak, a likvidatorica je bila Daša Panjaković.

Stečajni dužnik se vodio kao vlasnik nekretnine upisane u zemljišnu knjigu Općinskog građanskog suda u Zagrebu zemljišnoknjižni odjel Zagreb za nekretninu kč.br. 4631/4 u naravi SAVSKA CESTA površine 2448 m² - DVORIŠTE površine 1103 m², POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Savska cesta 144A/1 površine 104 m², POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Savska cesta 144A površine 1241 m², UKUPNO: 2448 m², upisanu u zk.ul. br. 30159, k.o. Grad Zagreb i to:

- R.br. 9. Suvlasnički dio: 776/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)

1. poslovni prostor na I katu površine 315,65čm u nacrtu označeno oznakom PP9

T.R.N. D.O.O., KOZJAK BR.9, ZAGREB

Kasnije je došlo do promjene zemljišnoknjižnog stanja, a o kojoj činjenici je obaviješten sud.

Nakon imenovanja , pokušala sam sa likvidatoricom izvršiti primopredaju dužnosti, ali budući da ista nije odgovarala na telefonske pozive niti na elektroničku poštu, bila sam prisiljena preporučenom pošiljkom pozvati ju na primopredaju dužnosti ,a što sam i učinila 03.travnja 2019. godine.

Budući da nije niti na taj poziv odgovorila, uputila sam joj elektroničkom poštom upit 19.travnja 2019. godine da se očituje da li je preuzela u posjed nekretninu stečajnog dužnika i da li ima ključeve od predmetne nekretnine, ali se ona, prema mom mišljenju, očitovala vrlo neprofesionalno i navela da sam stečajna upraviteljica i da ja moram preuzeti nekretninu o njima upravljati.

S obzirom na takovo ponašanje likvidatorice i činjenice da nisam raspolagala nikakvom poslovnom dokumentacijom stečajnog dužnika, ja sam poduzimala sve radnje koji mi nalažu pozitivni propisi RH ,a koje sam bila u mogućnosti poduzeti.

Osim toga, u likvidacijskom postupku koji je prethodio stečajnom postupku, pogrešno su utvrđene činjenice jer tadašnji razlučni vjerovnik APS DELTA S.A. Luksemburg koji je podnio prijavu tražbine u likvidacijskom postupku nije bio osobni vjerovnik dužnika jer je zalog dan za obveze druge pravne osobe i likvidatorica je njegovu prijavu tražbine trebala odbaciti jer se isti mogao namiriti u ovršnom postupku.

Nastavano na iznijeto, razlučni vjerovnik nije niti bio ovlašten podnijeti prijedlog za pokretanje postupka jer mu dužnik nije osobno odgovoran, a sve u skladu s odredbom čl. 109. st. 3 Stečajnog zakona.

Budući da ja kao stečajna upraviteljica nisam imala pravo žalbe na rješenje o otvaranju stečajnog postupka, otvoren je stečajni postupak u kojem se samo djelomično namirio razlučni vjerovnik.

Stečajna masa upisana je s danom 01. veljače 2019. godine u nadležnoj Poreznoj upravi kao obveznik poreza na dobit i obveznik PDV-a, a to znači da je u obvezi voditi poslovne knjige, pa sam 04. veljače 2019. godine zaključila s FIDES ugovor o obavljanju računovodstveno-knjigovodstvenih i administrativnih usluga uz mjesečnu naknadu od 500,00 kn uvećano za PDV i taj ugovor su na izvještajnom ročištu koje je održano 07. svibnja 2019. godine odobrili vjerovnici.

Sud je donio dana 07. svibnja 2019. godine rješenje broj 7St-1137/2018 -22 kojim su utvrđene tražbine I višeg isplatnog u iznosu od 227,45 kn i tražbine II višeg isplatnog reda u iznosu od 1.420.966,62 kn.

Sukladno traženju tadašnjeg razlučnog vjerovnika APS DELTA S.A. Luksemburg prikupila sam tri ponude za procjenu predmetne nekretnine i procjenu je izvršio najpovoljniji ponuditelj Marketing d.o.o. Slavonski Brod i procjena je dostavljena na spis.

Budući da sam iz prijave tražbina utvrdila da nekretninom stečajnog dužnika upravlja Kvadrat plus d.o.o. Zagreb, kontaktirala sam ih i saznala da se ključevi od nekretnine stečajnog dužnika nalaze kod jednog od suvlasnika i to IBP d.o.o. Zagreb, pa sam s njima uspostavila kontakt i dogovorila da ću doći na preuzimanje ključeva nakon održavanja ispitnog izvještajnog ročišta.

Dana 14. svibnja 2019. godine otputovala sam u Zagreb i preuzela nekretninu u posjed i ujedno dogovorila s IBP d.o.o. da kod njih ostanu ključevi kako bi oni umjesto mene mogli pokazivati zainteresiranim kupcima nekretninu, a sve sa ciljem smanjenja troškova postupka, da ne pravim putne troškove, a što s oni i prihvatili. Također sam sa Kvadrat plus d.o.o. kao upraviteljem zgrade dogovorila se svi računi za pričuvu dostavljaju meni, kao i to da će im se sve obveze za pričuvu platiti kada se unovči nekretnina kako ne bi pokrenuli ovršni postupak. Uspostavila sam kontakt i sa predstavnikom suvlasnika stambene zgrade u kojoj se nalazi nekretnina stečajnog dužnika i dogovorila da mi se elektroničkom poštom dostavljaju sve obavijesti vezano za nekretninu stečajnog dužnika.

Predmetna nekretnina se unovčavala sukladno odredbi čl. 247. Stečajnog zakona putem elektroničke javne dražbe koju provodi FINA.

Budući da je u međuvremenu došlo do promjene razlučnog vjerovnika i novi razlučni vjerovnik Concordia consulting d.o.o. iz Zagreba me obavijestio da će on prilikom trajanja prve elektroničke javne dražbe dati izjavu sukladno odredbi čl .247. st.7.Stečajnog zakona kojom preuzima nekretninu u visini utvrđene vrijednosti i da će tražiti oslobađanje od plaćanja kupovine jer mu je tražbina viša i da će platiti troškove , ja sam mu tom smislu, na njegovo traženje, dostavila predvidive troškove stečajnog postupka.

Sud mu je rješenjem broj / Sz-1137/23018-62 od 11.studenog 2020 .godine dosudio nekretninu i obvezao ga na plaćanje troškova u iznosu od 229.631,06 kn , a na koje se rješenje razlučni vjerovnik žalio .

Visoki trgovački sud je donio rješenje broj 89 PŽ-871/2021-4 do 02.studenog 2021. godine kojim je prvostupanjsko rješenje potvrdio u točki 4. i 5 .izreke za iznos od 42.230,31 kn, a ukinuo za iznos od 1987.400,75 kn i vratio na ponovi postupak, pa je nesporni dio u iznosu od 42.230,31 kn razlučni vjerovnik i uplatio.

Budući da su se u međuvremenu povećali troškovi koji bi trebali teretiti razlučnog vjerovnika jer su isti bili predviđeni zaključno do 31. prosinca 2021. godine, ja sam od suda tražila da u ponovljenom postupku obveže razlučnog vjerovnika i na novonastale troškove.

Sud je donio novo rješenje broj 5 St-1137/2018-93 od 09.veljače 2022. godine kojim je obvezao razlučnog vjerovnika na plaćanje troškova u iznosu od 193.442,95 kn i na isto nije uložena žalba.

Nakon plaćanja troškova , podmireni su troškovi , a sve kako je prikazano u završnoj bilanci.

Nakon toga, početkom ožujka 2022 .godine od novog upravitelja zgrade (Stambeni servis- poslovni centar d.o.o. Zagreb - upravlja od 01.srpnja 2021. godine)u kojem se nalazio poslovni prostor stečajnog dužnika koji je prodan Concordia consulting d.o.o. Zagreb saznala da se stečajni dužnik vodi kao vlasnik i suvlasničkog dijela :270/10000 etažno vlasništvo (E-7) poslovni prostor u prizemlju površine 109,71 čm u nacrtu označen PP7 ,ali da taj poslovni prostor u naravi uopće ne postoji već tih 109,71čm i čini dio parkirališta koji je temeljem Sporazuma o raspodjeli parkirnih mjesta među suvlasnicima podijeljen sukladno suvlasničkim omjerima.

Ja o toj činjenici kao stečajna upraviteljica nisam imala nikakvih saznanja jer od kada je otvoren stečajni postupak ,ja sam dobivala račune za pričuvu samo za (E-9) ,a logično je, ako se taj prostor vodi vlasništvo stečajnog dužnika da sam trebala dobivati račune za pričuvu i taj prostor.

Iz rješenja o otvaranju stečajnog postupka nad imovinom pravne osobe koje je prestala postojati St-2137/2018-5 od 14.siječnja 2019. godine razvidno je se samo navodi nekretnina je upisana u zk. ul. 9357 k.o. Trešnjevka i to kč.br. 4815/1 ,Savka cesta s 2448 m2 ,od toga dvorište s 1103 m2, poslovna zgrada br. 144A s 1241 m2 i poslovna zgrada br. 144a/1 s 104 m2 i to :8.suvlasnički dio:776/10000 etažno vlasništvo (E-9) prostor na I katu površine 315,65čm u nacrtu označeno PP9.

Kontaktirala sam i predstavnicu stanara gđu Arlenu Štulić da mi pokuša objasniti o čemu se tu zaista radi i ona mi je također sve te činjenice potvrdila i rekla da tog poslovnog prostora u naravi nema i da zbog toga nisu nikada niti dostavljani računi za pričuvu. Ona mi je ujedno i dostavila svu dokumentaciju koju je ona pribavila od Općinskog građanskog suda u Zagrebu, a tiče se toga na koji način je uopće izvršen takav upis i ona mi je rekla da će morati raditi novi elaborat o etažiranju jer zemljišnoknjižno stanje i stvarna površina poslovnih prostora su potpuno različiti. Iz tih isprava je razvidno da je vlasnik cijele zgrade kada se vršila podjela suvlasničkih dijelova bio Hypo leasing kroatien d.o.o. Zagreb. Također mi je dostavila i popis svih suvlasnika iz kojeg je razvidno da se taj prostor vodi kao nepostojeći. Ono što je indikativno jest činjenica da na tom poslovnom prostoru (E-7) stoji upisana hipoteka Hypo-leasing kroatien d.o.o. Zagreb, a isti nisu u stečajnom postupku obavijestili o postojanju svog razlučnog prava niti je ikada pokrenuta ovrha, kao i da je upisana zabilježba i to rješenje ovog suda o prodaji u stečajnom postupku, a ista uopće nije bila predmet prodaje.

Dana 07. travnja 2022. godine otputovala sam u Zagreb na sastanak na predstavnicom stanara i utvrđeno je da u naravi navedeni poslovni prostor uopće ne postoji već tih 109,71 čm predstavlja dio dvorišta na kojem su predviđena parkirališna mjesta za sve suvlasnike sukladno prijedlogu sporazuma o etažiranju parkirnih mjesta, ali isti nije proveden jer je nužno raditi potpuno novi elaborat o etažiranju cijele zgrade jer stvarne površine svih poslovnih prostora u zgradi ne odgovaraju stanju u zemljišnim knjigama. Naime, u zemljišnim knjigama su svi poslovni prostori upisani na temelju plana posebnih dijelova za četiri poslovne zgrade na adresi Savska 114 a koji je izradio ing. arh. Neven Pliski, ali taj dokument niti u kojem slučaju se ne može smatrati elaboratom o etažiranju, pa ostaje nejasno kako je to uopće upisano u zemljišnim knjigama, tako da ja ne mogu u ovom trenutku poduzimati nikakve radnje po tom pitanju.

IV ZAVRŠNI (DIOBENI) POPIS

Završna dioba se neće provoditi.

U Vinkovcima 28. travnja 2022. godine

stečajna upraviteljica: