

Obrazac 22.

ZAVRŠNI RAČUN STEČAJNOGA UPRAVITELJA

Nadležni Trgovački sud Rijeka

Poslovni broj spisa St-364/16

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište) VICTRIX d.o.o. u stečaju, OIB: 69669769957, Starih statuta 4, 52100 Pula

Završni račun sadrži: I. račun prihoda i rashoda (izračun ostatka), II. završnu bilancu, III. završni izvještaj stečajnoga upravitelja i IV. završni (diobni) popis.

I. RAČUN PRIHODA I RASHODA

PRIHODI:

Prihodi od prodaje nekretnina na području k.o. VELJUN, k.o. ZAGORJE k.o i k.o. BRKAČ,

ukupno iznose.....758.586,50kn

Kamate..... 8,65kn

PRIHODI UKUPNO:.....758.595,15 kn

Prihodi od prodaje nekretnina odnose se na prodaju nekretnina na području k.o. VELJUN i k.o. ZAGORJE kupcu RI-PETROL d.o.o. iz Rijeke, dok je nekretnina na području k.o. BRKAČ prodana gosp. Saši Poldanu iz Rijeke.

RASHODI:

Troškovi objave oglasa o prodaji nekretnina prema računima Novog lista d.d. Rijeka, Večernjeg lista d.o.o, Zagreb i Glasa Istre, Pula iznose..... 18.778,96kn

Knjigovodstvene usluge: PSC d.o.o. Rijeka s uključenim PDV iznose 18.750,00kn

Materijalni troškovi stečajnog upravitelja u prethodnom i stečajnom postupku iznose..... 690,99kn

Nagrada stečajnom upravitelju za rad u prethodnom postupku iznosi(bruto 2)..... 4.300,00kn

Putni troškovi stečajnog upravitelja u prethodnom i stečajnom postupku (bruto2) iznose 2.784,49kn

Troškovi provedbe elektroničke javne dražbe iznose.....6.300,00kn
 Bankarske naknade..... 824,37kn
 Financijska agencija trošak javne objave GFI-POD za 2016., 2017., 2018. i 2019.....920,00 kn

Nagrada stečajnog upravitelja- bruto iznos prema Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (Narodne Novine br.105/15). Nagrada stečajnom upravitelju s osnove vrijednosti unovčene stečajne mase obračunava se primjenom tablice vrijednosti unovčene stečajne mase i nagrade u postocima sukladno članku 7. i iznosi (bruto 2)

86.738,43kn, s uključenim doprinosom za zdravstveno osiguranje. No, kako u ovom stečajnom postupku nedostaje sredstava za punu isplatu nagrade to će stvarna isplata nagrade biti umanjena za 4.706,43kn, te je u konačnosti bila isplaćena u iznosu od 82.026,00kn

Djelomično namirenje razlučnog vjerovnika RH,MF, Porezna uprava u iznosu od....620.907,35kn

RASHODI UKUPNO.....756.282,16kn

SALDO NA ŽIRO RAČUNU na dan 14.05.2019. 2.312,99kn

Napomena: Troškovi provedbe elektroničke javne dražbe plaćeni su u iznosu od 8.400,00kn, ali je stečajni upravitelj tražio povrat u iznosu od 2.100,00kn, koji iznos je Fina naknadno i uplatila.

II. ZAVRŠNA BILANCA

Na dan otvaranja stečajnog postupka stečajni dužnik imao je u vlasništvu sljedeće nekretnine:

- Nekretnine

Na području zemljišno-knjižnog odjela Slunj, koji obuhvaća katastarsku općinu VELJUN, ZK uložak 23 dužnik ima u vlasništvu 1/1 sljedeću imovinu:

1. k.č. 71/K	KUĆA BR. 95, DVOR I GOSP. ZGRADE	1165 m ²
2. k.č. 541	LIVADA PALUČAK	665 m ²
3. k.č. 567	VOĆNJAK KUĆIŠTE	939 m ²
4. k.č. 568	ORANICA KUĆIŠTE	284 m ²
5. k.č. 569	ORANICA KUĆIŠTE	1266 m ²
6. k.č. 570	ŠUMA KOSA	18537 m ²
7. k.č. 572	KUĆA BR. 18 A, DVOR. I ORANICA KREVE	6693 m ²
8. k.č. 574/3	ORANICA POLJANA	3895 m ²
9. k.č. 574/4	ORANICA POLJANA	4945 m ²
10. k.č. 583	ORANICA I PAŠNJAK POLJANA	34298 m ²
11. k.č. 584	ORANICA GORNJI I DONJI DOL	31079 m ²
12. k.č. 585	ORANICA POLJANA	1647 m ²
13. k.č. 586/1	ORANICA KUĆIŠTE	10808 m ²
14. k.č. 586/3	KUĆA BR. 109, DV.GOSP. ZGR. ORAN. I PAŠNJAK	11340 m ²
15. k.č. 587/1	ORANICA GOR. POLJANA	6927 m ²

16. k.č. 589/2 PAŠNJAK DOLOVI	9121 m ²
17. k.č. 596 ORANICA I PAŠNJAK CIGLANA	18375 m ²
18. k.č. 598/2 LIVADA CIGLANA	1651 m ²
19. k.č. 599 LIVADA CIGLANA	410 m ²
20. k.č. 604/1 ORANICA CIGLANA	615 m ²
21. k.č. 604/2 ORANICA CIGLANA	2014 m ²
22. k.č. 607/1 ORANICA CIGLANA	3302 m ²
23. k.č. 607/2 ORANICA CIGLANA	3974 m ²
24. k.č. 611/2 ŠUMA POTOČAK	5668 m ²
25. k.č. 611/3 KUĆA BR.100, DVOR. I ORANICA ŽUŽINKA	29773 m ²
26. k.č. 611/3 ORANICA DONJA POLJANA	14563 m ²
27. k.č. 611/4 ŠUMA DONJA POLJANA	1813 m ²

Ukupna površina svih katastarskih čestica iznosi 225767 m². Na svim katastarskim česticama postojala je zabilježba ovrhe radi osiguranja novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretninama od strane Republike Hrvatske, Ministarstva Financija, Porezne uprave Područnog ureda Karlovac i Pazin, te KERMAS ULAGANJE d.o.o. Pula i KERMAS HOLDING LIMITED, Malta.

Na području zemljišno – knjižnog odjela Karlovac, koji obuhvaća Katastarsku općinu ZAGORJE (Mbr 31394) dužnik je imao u potpunom ili djelomičnom vlasništvu sljedeće nekretnine:

1. Zk.ul. 148, k.č. 37, KUĆIŠTE 161 m², udio 1/1
2. Zk.ul. 1557, k.č. 777/3, ORANICA STRATKINJA 7109 m², udio 81/100
3. Zk.ul. 1564, k.č. 782/1, LIVADA ŠIROKA LUKA 1384 m², udio 1/1
4. Zk.ul. 1565, k.č. 782/2, LIVADA ŠIROKA LUKA 668 m², udio 1/1
5. Zk.ul. 1566, k.č. 782/3, LIVADA ŠIROKA LUKA 2442 m², udio 1/1
6. Zk.ul. 1567, k.č. 782/4, LIVADA ŠIROKA LUKA 1676 m², udio 1/1
7. Zk.ul. 1568, k.č. 782/5, ORANICA ŠIROKA LUKA 2316 m², udio 1/1
8. Zk.ul. 1569, k.č. 783/1, ORANICA POD STRMAČA 899 m², udio 1/1
9. Zk.ul. 1570, k.č. 783/2, ORANICA POD STRMAROM 266 m², udio 1/1
10. Zk.ul. 1571, k.č. 784/1, ORANICA POD PEĆINOM 2143 m², udio 1/1
11. Zk.ul. 1572, k.č. 784/2, ORANICA POD PEĆINOM 2178 m², udio 1/1
12. Zk.ul. 1573, k.č. 785/1, ORANICA STRMAČA 2783 m², udio 1/1
13. Zk.ul. 1574, k.č. 785/2, PAŠNJAK GRM 2280 m², udio 1/1
14. Zk.ul. 1575, k.č. 785/3, ŠUMA GRM 5621 m², udio 1/1
15. Zk.ul. 1576, k.č. 785/4, ŠUMA GRM 1571 m², udio 1/1
16. Zk.ul. 1577, k.č. 786/1, PAŠNJAK GRM 4794 m², udio 1/1
17. Zk.ul. 1578, k.č. 786/2, PAŠNJAK BRDO 1312 m², udio 1/1
18. Zk.ul. 1579, k.č. 788, ORANICA STRMAČA 2136 m², udio 1/1
19. Zk.ul. 1580, k.č. 789/1, ORANICA POD ČUČUNOM 1492 m², udio 1/1
20. Zk.ul. 1581, k.č. 789/2, ORANICA POD LUČICOM 2183 m², udio 1/1
21. Zk.ul. 1582, k.č. 789/3, ORANICA JAMARA 1305 m², udio 1/1

22. Zk.ul. 1583, k.č. 789/4, PODKUĆNICA 1291 m², udio 1/1
23. Zk.ul. 1584, k.č. 789/5, ORANICA KUĆIŠTE 6261 m², udio 1/1
24. Zk.ul. 1585, k.č. 789/6, PAŠNJAK PODKUĆNICA 4359 m², udio 1/1
25. Zk.ul. 1586, k.č. 789/7, KUĆIŠTE 2189 m², udio 1/1
26. Zk.ul. 1587, k.č. 789/9, ORANICA BRDO 9577 m², udio 1/1
27. Zk.ul. 1588, k.č. 789/10, KUĆIŠTE 7922 m², udio 1/1
28. Zk.ul. 1589, k.č. 789/11, ORANICA DOL 176 m², udio 1/1
29. Zk.ul. 1590, k.č. 789/12, ORANICA BRDO 5330 m², udio 1/1
30. Zk.ul. 1591, k.č. 789/13, ORANICA STRANA 2416 m², udio 1/1
31. Zk.ul. 1592, k.č. 789/15, ORANICA BRDO 8441 m², udio 1/1
32. Zk.ul. 1593, k.č. 789/17, ORANICA BRDO 8840 m², udio 1/1
33. Zk.ul. 1594, k.č. 789/18, ORANICA BRDO 316 m², udio 1/1
34. Zk.ul. 1595, k.č. 789/19, ŠUMA KRČEVINA 3204 m², udio 1/1
35. Zk.ul. 1596, k.č. 789/20, ŠUMA KRČEVINA 2222 m², udio 1/1
36. Zk.ul. 1598, k.č. 791/1, LIVADA JAMARE 1733 m², udio 1/1
37. Zk.ul. 1599, k.č. 791/2, LIVADA JAMARA 115 m², udio 1/1
38. Zk.ul. 1600, k.č. 792/2, PAŠNJAK POD KUĆOM 3729 m², udio 1/1
39. Zk.ul. 1609, k.č. 797/1, ORANICA KOSA 1553 m², udio 1/1
40. Zk.ul. 1625, k.č. 805, ŠUMA TAVANAK 4240 m², udio 1/1
41. Zk.ul. 1631, k.č. 810/1, ŠUMA BUKOVAC 10486 m², udio 1/1
42. Zk.ul. 1643, k.č. 817/1, LIVADA MILANOVAC 1150 m², udio 1/1
43. Zk.ul. 1644, k.č. 817/2, LIVADA MILANOVAC 1683 m², udio 1/1

Ukupna površina svih katastarskih čestica iznosila je 128282 m². I ovdje se radilo o poljoprivrednom zemljištu i česticama koje se nalaze na okupu.

Na svim katastarskim česticama bilo je upisano pravo zaloge u korist Ministarstva Financija, Porezne uprave Područnog ureda Pazin. Također na svim katastarskim česticama postoji upisana hipoteka od strane KERMAŠ ULAGANJA d.o.o. Pula i KERMAŠ HOLDING LIMITED, Malta.

Stečajni dužnik je bio vlasnik i nekretnine na području KO Brkač Zk.ul 48, k.č.293/2 PAŠNJAK 8669m², udio 3/6. Na ovo zemljište založno pravo upisano je bilo od strane Republike Hrvatske, Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda u Pazinu.

III. ZAVRŠNI IZVJEŠTAJ STEČAJNOGA UPRAVITELJA

Trgovački sud u Pazinu donio je dana 22. svibnja 2016. po stečajnoj sucu pojedincu gospodinu Ivanu Dujiću, rješenje posl.br.10 St-364/16-17 kojim se otvara stečajni postupak nad dužnikom VICTRIX d.o.o.Pula, Starih statuta 4, OIB 69660769957. Stečajnim upraviteljem imenovan je Slavko Štambuk iz Rijeke, 1. maja 3.

Dana 15.rujna 2016. održani su ispitno i izvještajno ročište.

Utvrđene su tražbine 2.višeg isplatnog reda kako slijedi:

Grad Pula u iznosu od.....5.934,11 kn

Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava iznos od 1.261.635,06 kn

Pored stečajnih vjerovnika u ovom postupku prijavili su se i razlučni vjerovnici s pravom odvojenog namirenja i to:

Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava sa ukupnim iznosom od ...1.241.709,58 kn

Kermas ulaganje, Pula sa ukupnim iznosom od.....180.151.186,38kn

U ovom stečajnom postupku stečajni dužnik raspolagao je sa brojnim nekretninama, koje se nalaze na više lokacija u Hrvatskoj. Na izvještajnom ročištu prihvaćene su cijene nekretnina kako slijedi:

Za KO VELJUN, na kojoj se nalaze 27 k.č. ukupne površine 225767 m², početna prodajna cijena iznosila je 1.197.671,00 kn.

Za KO ZAGORJE, na kojoj se nalazi 43 k.č. ukupne površine 128282 m², početna prodajna cijena iznosila je 551.000,00 kn.

Trgovački sud u Pazinu donio je 7. listopada 2016. godine Rješenje o prodaji imovine stečajnog dužnika u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila o ovrsi na nekretninama, dok je 25. studenog 2016. donio Zaključak o prodaji, kojim se vrijednost nekretnine na području KO VELJUN utvrđuje u iznosu od 1.197.671,00 kn, a sama prodaja vršit će se putem elektroničke javne dražbe.

Financijska agencija je 02.12.2016. objavila poziv na uplatu. Rok za uplatu jamčevine je bio 03.03.2017., a prva elektronička javna dražba počela je 02.01.2017., a završila 27.03.2017. Stečajni upravitelj dao je objaviti oglas u Večernjem listu od 09.02.2017. Na ovaj oglas nije se nitko prijavio, tako da je Financijska agencija objavila drugi poziv na sudjelovanje dana 29.03.2017., što je ujedno bio i njen početak, a završetak elektroničke javne dražbe određen je bio za 21.06.2017., a stečajni upravitelj objavio je oglas u Večernjem listu dana 11.05.2017.

Na ovaj oglas javila se tvrtka RI-PETROL d.o.o. Rijeka koja je uplatila jamčevinu u iznosu od 119.767,10 kn i ponudila je cijenu u iznosu od 603.835,50 kn. Oni su bili ujedno i jedini natjecatelji. Trgovački sud u Pazinu donio je rješenje o dosudi nekretnina RI-PETROL-u, sa pozivom na uplatu razlike do ponuđene cijene u iznosu od 484.068,40 kn.

Dana 16.07.2017. tvrtka RI -PETROL d.o.o. Rijeka uplatila je traženi iznos.

Stečajni upravitelj izdao je račun RI-PETROL-u za kupljene nekretnine i potpisan je zapisnik o primopredaji nekretnina između RI-PETROL-a i stečajnog dužnika.

Stečajni upravitelj u propisanom je roku dostavio na Trgovački sud u Pazinu obračun troškova koji terete prodane nekretnine.

24.10.2017. održano je ročište za diobu kupovnine na TS u Pazinu, ali se ono radi ne dostavljene dokumentacije od strane hipotekarnog vjerovnika, odgodilo za 27.11.2017. na kojemu je izvršena raspodjela kupovnine.

Financijska agencija je objavila 23.02.2017., poziv na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi za nekretnine na području k.o. Zagorje. Elektronička javna dražba počela je 23.02.2017., a završila je 16.05.2017. Na prvoj javnoj dražbi nije se nitko javio, pa je Financijska agencija objavila drugi poziv za elektroničku javnu dražbu dana 17.05.2017., što je ujedno bio i njen početak, a završetak je bio određen za dan 08.08.2017. Stečajni upravitelj dao je u Večernjem listu objaviti oglas o ovoj prodaji dana 30.06.2017. Na ovaj oglas nije se prijavio nijedan ponuđač.

Stoga je Financijska agencija objavila 09.08.2017. treći poziv na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi za k.o. Zagorje, što je ujedno bio i njen početak, po početnoj cijeni od 25%, što je iznosilo 137.750,00 kn. Završetak javnog nadmetanja određen je bio za dan 31.10.2017.

Stečajni upravitelj dao je objaviti informaciju o uvjetima prodaje potencijalnim kupcima u Večernjem listu od 15.09.2017.

Na ovu dražbu javilo se dvoje kupaca, u kojoj je kupac RI -PETROL d.o.o.Rijeka ponudio najveću valjanu ponudu u iznosu od 140.750,00 kn, i koji je nakon toga uplatio i razliku između ponuđene cijene i jamčevine u iznosu od 86.650,00 kn.

Stečajni upravitelj izradio je obračun troškova koji terete prodane nekretnine i poslao dokumentaciju na Trgovački sud u Pazinu 07.12.2017.

05.02.2018. održano je ročište za diobu kupovnine na Trgovačkom sudu u Pazinu, na kojem je donesen zaključak da će sud donijeti rješenje o namirenju u pisanom obliku nakon što vjerovnik Republika Hrvatska dostavi obračun iznosa osiguranog razlučnim pravom, te brojeve računa na koje je potrebno izvršiti isplate.

14. ožujka 2018. Trgovački sud u Pazinu napisao je rješenje o namirenju razlučnog vjerovnika, kao i namirenju troškova unovčenja nekretnina sukladno čl. 254 S.Z.

Općinski sud u Puli - Stalna služba u Pazinu, dao je izraditi procijenu vrijednosti ovršne nekretnine k.č. 293/2 upisanu u zk.ul.49, k.o. Brkač, sudskom vještaku.

Sudski vještak Ante Bandić, izradio je procjenu vrijednosti nekretnine u iznosu od 464.000,00 kn. Ova vrijednost nekretnine je na ročištu održanom 02.03.2017. na Općinskom sudu u Puli-Stalna služba u Pazinu i prihvaćena. Sud je zaključkom o prodaji pos.br. 5 Ovr-7853/2015-5 od 21.03.2017. utvrdio vrijednost nekretnine, te je ujedno određeno da prodaju provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom. Međutim ovrha na nekretnini ovršenika je obustavljena i provedeno je brisanje zabilježbe ovrhe po pravomoćnosti rješenja, jer ovrhovoditelj nije uplatio predujam za pokriće troškova prodaje elektroničkom javnom dražbom.

Stečajni upravitelj dostavio je Trgovačkom sudu u Pazinu jedan primjerak Elaborata o procjeni vrijednosti nekretnine, radi provođenja daljnjih radnji, kao i Prijedlog za unovčenje nekretnine, sukladno čl.247.S.Z.(N.N.71/15).

05.02.2018. održano je na Trgovačkom sudu u Pazinu ročište radi određivanja vrijednosti gore navedene nekretnine. Na ročištu je prihvaćena cijena nekretnine utvrđena po sudskom vještaku u iznosu od 464.000,00 kn.

06.02.2018. Trgovački sud u Pazinu donio je zaključak o prodaji putem Financijske agencije, kao i početne cijene nekretnine.

Financijska agencija je 20.02.2018. objavila Poziv na sudjelovanje u prvoj elektroničkoj javnoj dražbi. Ona je dakle započela 20.02.2018., a završila 16.05.2018. Stečajni upravitelj objavio je dana 02.03.2018. oglas o prodaji u Glasu Istre, a 29.03.2018. objavio je oglas o prodaji u Večernjem listu.

Na objavljene oglase nije se nitko javio, pa je Financijska agencija 17.05.2018. objavila poziv za sudjelovanje u drugoj elektroničkoj javnoj dražbi, koja je započela 17.05.2018, a završila 07.08.2018. Stečajni upravitelj objavio je oglas u Večernjem listu 14.06.2018.

Kako na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi nitko nije dao ponudu, to je Financijska agencija 08.08.2018. objavila poziv za sudjelovanje u trećoj elektroničkoj javnoj dražbi, koja je započela 08.08.2018., a završila je 31.10.2018. Stečajni upravitelj objavio je dana 13.09.2018. oglas o prodaji u Večernjem listu i također je poslao taj oglas na više adresa.

Na objavljeni oglas nije se nitko javio, pa je Financijska agencija 02.11.2018. objavila poziv za sudjelovanje u četvrtoj elektroničkoj javnoj dražbi na kojoj se predmetna nekretnina ne može prodati ispod iznosa od **1,00 kn**. Rok za uplatu jamčevine bio je 02.01.2019., a završetak nadmetanja je bio 24.01.2018. Stečajni upravitelj objavio je oglas u Večernjem listu dana 29.11.2018, te je također poslao taj oglas na više adresa. Na ovu dražbu prijavilo se ukupno šest potencijalnih kupaca i to:

- AKTIVA KAPITAL d.o.o. Gračišće, Marcani 131c,
- AKTIVA 15 j.d.o.o. Gračišće, Marcani 131c;
- Robert Marinić, Zagreb, Motajička 1;
- Hrvoje Bičanić, Ogulin, Peščenica 37,
- Niko Košta, Zadar, Fra. Ivana Zadranina 2
- Saša Poldan, Rijeka, Dražice 123

Na temelju izvješća Financijske agencije, Trgovački sud je utvrdio da je kupac Saša Poldan iz Rijeke, Dražice 123 ponudio najveću valjanu ponudu u iznosu od 14.001,00kn, te da su ispunjene pretpostavke da mu se dosudi nekretnina, uz povrat viška jamčevine. Trgovački sud u Pazinu je također donio zaključak da se preostaloj petorici učesnika elektroničke javne dražbe izvrši od strane Financijske agencije povrat jamčevine.

IV. ZAVRŠNI (DIOBNI) POPIS

U ovom stečajnom postupku je djelomično namiren vjerovnik Republika Hrvatska, Ministarstvo financija i to kao razlučni vjerovnik sa ukupnim iznosom od 620.907,35kn, što predstavlja iznos od 50,00% namirenja, od prijavljenog iznosa ukupne tražbine.

Stečajni upravitelj predlaže da se na završnom ročištu donese odluka da se od preostalog iznosa stečajne mase od 2.312,99kn, dodatno uplati razlučnom vjerovniku RH, MF, Poreznoj upravi iznos od 2.000,00kn, a ostatak za bankarske troškove koji uključuju i zatvaranje žiro računa stečajnog dužnika.

U Rijeci, 23. svibnja 2019.

Stečajni upravitelj



Mr.sc. Slavko Štambuk, dipl.ing.

VICTRIX d.o.o.
u stečaju
PULA
OIB: 69660769957