

**STEČAJNI UPRAVITELJ RENATO SABLJIĆ**

10040 Zagreb, Zdenački zavoj 14, Mob.: 098 274 257

e-mail.: renato.sabljić@gmail.com

U Zagrebu, 05. studenog 2021. godine

TRGOVAČKI SUD U  
DUBROVNIKU  
Dr. A. Starčevića 23  
Dubrovnik

Stečajni predmet:

Poslovni broj: St-332/2019

Stečajni sudac: Katarina Franković

Stečajni dužnik: Stečajna masa iza Fernand d.o.o. u stečaju

OIB: 25451996379

Zdenački zavoj 14

Zagreb

Prilog: 1. Bruto bilanca na dan 03.11.2021.

2. Preslika ugovora o kupoprodaji, tabularne isprave i primopredajnog zapisnika

3. Preslika ugovora o najmu, obračuna prihoda i rashoda od najma, i potvrda o uplatama

4. Izvadak o promjenama i stanju na računu na dan 03.11.2021.

**ZAVRŠNI RAČUN STEČAJNOG UPRAVITELJA (obrazac 20.)**

Obzirom na činjenicu da je u stečajnom postupku St-332/2019 koji se vodio nad stečajnim dužnikom Stečajna masa iza Fernand d.o.o. u stečaju, unovčena sva imovina koja je sačinjavala stečajnu masu stečajnog dužnika, ispitane sve prijavljene tražbine, te su ispunjene su sve pretpostavke za zaključenje stečajnog postupka, sudu se podnosi Završno izvješće i završni račun koje sadrži: 1. račun prihoda i rashoda, 2. bilancu na dan 03. studenog 2021. godine, 3. prijedlog diobnog popisa, 4. završni izvještaj stečajnoga upravitelja.

**STEČAJNI UPRAVITELJ RENATO SABLJIĆ**

10040 Zagreb, Zdenački zavoj 14, Mob.: 098 274 257

e-mail.: renato.sabljić@gmail.com

**1. RAČUN PRIHODA I RASHODA**

Stanje sredstava na računu na dan sastava izvješća: 1.810.351,76 kn

U nastavku se daje izvješće o ostvarenim prihodima i rashodima stečajnog postupka:

Prihodi:

1.	Uplata kupca za nekretninu stečajnog dužnika	1.799.599,59 kn
2.	Prihod od iznajmljivanja nekretnine stečajnog dužnika	11.906,55 kn
3.	Prihodi od kamata	1,28 kn
Ukupno:		1.811.507,42 kn

Rashodi:

1.	Procjena vrijednosti nekretnine	8.750,00 kn
2.	Oglašavanje prodaje na mrežnim stranicama njuškalo.hr	3.000,00 kn
3.	Ostali mat. troš. -poštarina, biljezi, žig, ured. mat, Fina	973,34 kn
4.	Putni troškovi	13.510,00 kn
5.	Bankarski troškovi do 03.10.2021. - Prilog 4. Izvadak o promjenama i stanju na računu na dan 03.11. 2021. (Na račun stečajne mase je uplaćeno 1.799.599,59 kn na ime kupovnine za nekretninu stečajnog dužnika, 3.000,00 kn i 8.906,55 kn za iznajmljivanje nekretnine stečajnog dužnika, prihod od kamata 1,28 kn, trenutno stanje računa je: 1.810.351,76 kn. Bankarski troškovi su: 1.799.599,59 kn + 3.000,00 kn + 8.906,55 kn +1,28 kn - 1.810.351,76 kn = 1.155,66 kn	1.155,66 kn
6.	Knjigovodstvo (05.09.2018.-05.11.2021. – 38 mj. X1000 kn /mj. +PDV + 3x240 kn/god. +PDV za Financ. Izvj. za 2018., 2019. i 2020.	48.400,00 kn
7.	Sudska pristojba po uredbi o sudskim pristojbama	2.000,00 kn

**STEČAJNI UPRAVITELJ RENATO SABLJIĆ**

10040 Zagreb, Zdenački zavoj 14, Mob.: 098 274 257

e-mail.: renato.sabljić@gmail.com

8.	Isplata vjerovnika – 2. viši isplatni red - Hubert Fernand Y.	1.558.448,55 kn
9.	Doprinosi na nagradu stečajnog upravitelja 7,5% za zdravstveno osiguranje	11.697,90 kn
10.	Nagrada stečajnom upravitelju (bruto)	155.971,97 kn
	<b>UKUPNO:</b>	<b>1.803.907,42 kn</b>

Očekivani rashodi do kraja postupka:

1.	Zatvaranje računa i bankarske naknade	800,00 kn
2.	Trošak predavanja završnih financ. Izvještaja	300,00 kn
3.	Trošak knjigovodstva za 11. i 12. mj. 2021.	2.500,00 kn
4.	Sredstva predviđena za podmirenje ostalih eventualnih troškova do kraja postupka – ostatak sredstava biti će uplaćen na račun fonda kod Trgovačkog suda u Dubrovniku	4.000,00 kn
	<b>UKUPNO:</b>	<b>7.600,00 kn</b>

**Ukupno rashodi + očekivani rashodi do kraja postupka: 1.811.507,42 kn****2. ZAVRŠNA BILANCA (fakultativno)**

Dostavlja se u prilogu bilanca na dan 03. studenog 2021. godine. Završna bilanca bit će dostavljena po dovršenoj isplati vjerovnika i podmirenju obveza stečajne mase.

**3. DIOBNI POPIS**

Tražbine vjerovnika:

Obveze stečajnog dužnika utvrđene su temeljem prijavljenih, ispitanih i priznatih tražbina stečajnih vjerovnika na ispitnom ročištu održanom 22. listopada 2018. godine, te su utvrđene Rješenjem suda posl. br. 18 St-621/2018 od 23. listopada 2018. godine.

Tražbine su razvrstane u redove :

1.	tražbine I. višeg isplatnog reda	-
2.	tražbine II. višeg isplatnog reda	1.706.198,17
3.	tražbine nižeg isplatnog reda	-

## STEČAJNI UPRAVITELJ RENATO SABLJIĆ

10040 Zagreb, Zdenački zavoj 14, Mob.: 098 274 257

e-mail.: renato.sabljić@gmail.com

Pozvani su i vjerovnici nižih isplatnih redova prijaviti svoje tražbine. Nije bilo prijava tražbina nižih isplatnih redova.

Prijedlog završnog diobnog popisa:

R.br.	Vjerovnik	Isplatni red	Iznos priznate tražbine (kn)	Iznos namirenja (kn)	Postotak namirenja u odnosu na priznatu tražbinu
1.	Hubert Fernand Y. OIB: 05973071484	2. viši	1.706.198,17 kn	1.558.448,55 kn	91,34%

#### 4. ZAVRŠNI IZVJEŠTAJ STEČAJNOGA UPRAVITELJA

Nastavno na otvoreni i zaključeni stečajni postupak, stečajni upravitelj je obavijestio sud da dužnik u svom vlasništvu ima nekretninu označene u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Dubrovniku, Zemljišnoknjižni odjel Blato, Katastarska općina: 314749, Smokvica i to

- k.č. br. 4155/83 , površine čestice 513 m2, oznake čestice kuća i dvorište Brna upisana u zk uložak broj 3076

Na navedenoj nekretnini postojalo je upisano razlučno pravo: Rješenje o ovrsi br. Ovr. 1043/15 od 13.08.2015. godine - ovrhovoditelj Tomašić Veljko (OIB: 86004229115), Dubrovnik, Nikole Tesle 12, koji je povukao prijedlog za ovrhu te je Općinski sud u Dubrovniku, Stalna služba u Korčuli Rješenjem Posl. br. 31 Ovr-606/18 dana 5. prosinca 2018. godine obustavio ovrhu te naložio brisanje zabilježbe ovrhe na k.č. br. 4155/83, površine čestice 513 m2, oznake čestice, kuća i dvorište Brna, u naravi kuća i dvorište, upisane u zk uložak broj 3076 k.o. Smokvica kod Općinskog suda u Dubrovniku, Zemljišnoknjižni odjel Blato, te je 05.09.2019. g. Općinski sud u Dubrovniku, Zemljišnoknjižni odjel Blato Rješenjem posl. broj. Z-14766/2018 odredio brisanje zabilježbe ovrhe.

Sudskih postupaka u tijeku nema.

Slijedom navedenog sud je odredio nastavak postupka radi naknadne diobe.

U daljnjem tijeku postupka, izrađena je procjena vrijednosti nekretnina, ispitane su i utvrđene tražbine.

## **STEČAJNI UPRAVITELJ RENATO SABLJIĆ**

10040 Zagreb, Zdenački zavoj 14, Mob.: 098 274 257

e-mail.: renato.sabljić@gmail.com

Pozvan je niži isplatni red prijaviti svoje tražbine i održano je ispitno ročište 5. prosinca 2018. godine obzirom da je jedini stečajni vjerovnik u postupku imao namjeru sklopiti kupoprodajni ugovor i kupiti nekretninu stečajnog dužnika, a kako bi bilo sigurno da će se svi vjerovnici namiriti i svi troškovi stečajnog postupka namiriti iz kupoprodajne cijene. Stečajni upravitelj nije zaprimio niti jednu prijavu tražbine vjerovnika nižih isplatnih redova.

Stečajni upravitelj je upućen Zaključkom trgovačkog suda u Splitu, Stalna služba Dubrovnik Posl. br. 18 St-621/2018 od 23. listopada 2018. godine utvrditi postoje li u poslovnim knjigama dužnika evidentirani vjerovnici sa stalnim boravištem, domicilom ili sjedištem u drugoj državi članici Europske zajednice, te ukoliko ima takvih vjerovnika se pozvao stečajni upravitelj utvrditi i ispitati tražbine i utvrditi o kojem isplatnom redu se radi. Stečajni upravitelj u dostupnoj poslovnoj dokumentaciji dužnika nije pronašao postojanje vjerovnika sa stalnim boravištem, domicilom ili sjedištem u drugoj državi članici Europske zajednice.

Sukladno odluci skupštine vjerovnika od 5. prosinca 2018. godine koja je odlučila da stečajni upravitelj neposrednom pogodbom proda nekretninu stečajnog dužnika, s tim što će početna kupoprodajna cijena biti 1.890.000,00 kn kako je procijenjeno po ovlaštenom stalnom sudskom vještaku. Hubert Fernand Y., Portugal, Monte Estoril, 362 r/c 2765/455 Av. da Venezuela koji je i jedini stečajni vjerovnik nekretninu stečajnog dužnika je iskazao namjeru za kupnju nekretnine, te je stečajni pokušao više puta preko punomoćnika istog Hubert Fernand Y. dogovoriti s istim sklapanje kupoprodajnog ugovora, te bi od Hubert Fernand Y. ili punomoćnika istog dobivao odgovore kako mu je potrebno još vremena za sklapanje kupoprodajnog ugovora.

Obzirom na navedeno, stečajni upravitelj nije mogao prodati nekretninu stečajnog dužnika sukladno odluci skupštine, te je skupština vjerovnika dana 05. ožujka 2021. godine donijela sljedeće odluke:

- ovlašćuje se steč. upravitelj prodati nekretninu steč. dužnika upisanu u zemljišne knjige i to u zk uložak broj 3076 kod Općinskog suda u Dubrovniku, Zemljišnoknjižni odjel Blato k.č. br. 4155/83 k.o. Smokvica, površine čestice 513 m<sup>2</sup>, oznake čestice, kuća i dvorište Brna, u naravi kuća i dvorište, neposrednom pogodbom nakon prikupljanja pisanih ponuda s time da je početna cijena ona procijenjena vrijednost nekretnine utvrđena u elaboratu o procjeni nekretnine s time da će se početna cijena smanjivati za 10 % ukoliko se ne ostvari kupoprodaja u roku od 3 mjeseca i nadalje.
- ovlašćuje se stečajni upravitelj oglasiti prodaju navedene nekretnine na mrežnim stranicama FINE-e, na web stranici [www.njuskalo.hr](http://www.njuskalo.hr) i na drugi prikladan način.

Stečajni upravitelj je oglosio prodaju nekretnine stečajnog dužnika prikupljanjem pisanih ponuda na mrežnim stranicama FINA-e i na web stranici [www.njuskalo.hr](http://www.njuskalo.hr), s time da je početna cijena bila procijenjena vrijednost nekretnine utvrđena u elaboratu o procjeni nekretnine. U prvom krugu prodaje nije bilo zaprimljenih ponuda za kupnju kuće.

## STEČAJNI UPRAVITELJ RENATO SABLJIĆ

10040 Zagreb, Zdenački zavoj 14, Mob.: 098 274 257

e-mail.: renato.sabljić@gmail.com

Stečajni upravitelj je oglasio prodaju nekretnine stečajnog dužnika u 2. krugu prodaje prikupljanjem pisanih ponuda na mrežnim stranicama FINA-e i na web stranici [www.njuskalo.hr](http://www.njuskalo.hr), s time da je početna cijena u 2. krugu prodaje umanjena za 10% procijenjene vrijednosti nekretnine utvrđene u elaboratu o procjeni nekretnine. Organizirano je javno razgledavanje kuće uz prisustvo stečajnog upravitelja 02.08.2021. g. na koje je pristupilo troje potencijalnih kupaca. Prispjele se dvije pisane ponuda ponuđača u zatvorenim kuvertama koje su otvorene javno na adresi Zdenački zavoj 14, Zagreb 03.09.2021. godine u 16 h. Ponuđači su ponudili:

1. Albert Šestan, Pilarova 42, 10000 Zagreb, OIB: 46766046713 iznos od 1.799.599,59 kn
2. Nikola Marcioš, Jelašička 18, 10090 Zagreb, OIB: 33693878125 iznos od 1.777.999,99 kn

Najpovoljniji ponuđač Albert Šestan, Pilarova 42, 10000 Zagreb, OIB: 46766046713 je obavijestio o prihvaćanju ponude uplatio preostali dio kupovnine (kupovina umanjena za uplaćenu jamčevinu) do iznosa od 1.777.999,99 kn, te je stečajni upravitelj s istim sklopio ugovor o kupoprodaji nekretnine stečajnog dužnika i izdao tabularnu izjavu, te je dana 09. listopada 2021. godine predao nekretninu stečajnog dužnika u posjed kupcu. – Prilog 2. Preslika ugovor o kupoprodaji, tabularne isprave i primopredajnog zapisnika. Kupac je pri potpisivanju primopredajnog zapisnika upoznat da dijelovi namještaja ne pripadaju stečajnom dužniku, odnosno nisu se prodavali zajedno s nekretninom stečajnog dužnika: 2 klima uređaja, 2 hladnjaka, 2 mikrovalne pećnice, 2 televizije, namještaj za 4 sobe (kompletno namještene), 1 kuhinja (kompletno namještena), stol i 6 stolica su vlasništvo Tino Tomašić, Smokvica 17B, OIB: 21982928064, te je i isti potpisao zapisnik o primopredaji, te da su obuća, odjeća, slike, suveniri, nakit i sitni dijelovi namještaja u vlasništvu Hubert Fernand Y., Portugal, Monte Estoril, 362 r/c 2765/455 Av. da Venezuela, te se obvezao dati rok do 31.10.2021. g. navedenim vlasnicima predmeta u nekretnini da iznesu predmete iz nekretnine koji su u njihovom vlasništvu te je 01.11.2021.g. kupac potpisao zapisnik s punomoćnicom po punomoći istog kojim je produžio rok za iseljenje stvari do 30.11.2021. g.

Prihod od iznajmljivanje nekretnine stečajnog dužnika do prodaje:

Po nastavku stečajnog postupka radi naknadne diobe stečajni upravitelj je u 2019. godini saznao da je kuću ranije iznajmljivao Tino Tomašić, Smokvica 17B, OIB: 21982928064 vlasnik obrta Brna rent te je stupio u kontakt s istim koji ga je obavijestio da posjeduje ključeve nekretnine, kao i da posjeduje ugovor s bivšim većinskim udjeličarom koji je i jedini stečajni vjerovnik Hubert Fernand Y. Portugal, Monte Estoril, 362 r/c 2765/455 Av. da Venezuela po kojemu je do nastavka stečajnog postupka radi naknadne diobe iznajmljivao nekretninu u turističke svrhe. U tome ugovoru, iznajmljivanje kuće je bivši većinski udjeličar i jedini vjerovnik dogovorio na način da se po podmirenju svih troškova redovitog održavanje kuće najmodavcu plati 50% iznosa dobivenog od iznajmljivanje kuće u svrhu turističke aktivnosti. Osim plaćanja najamnine najmoprimac ima obvezu urednog plaćanja svih režija i troškova koji terete postojanje i korištenje predmetne kuće i to troškove struje, vodoopskrbe i odvodnje, čistoće, dimnjačara i drugih režijskih troškova kojima je opterećena unajmljena kuća, te se ti troškovi odbijaju od ukupnog iznosa dobivenog od iznajmljivanja kuće u svrhu

## **STEČAJNI UPRAVITELJ RENATO SABLJIĆ**

10040 Zagreb, Zdenački zavoj 14, Mob.: 098 274 257

e-mail.: renato.sabljac@gmail.com

turističke aktivnosti. Stečajni upravitelj je obavijestio istog da je ugovor o najmu kuće s bivšim većinskim udjeličarom i jedinim vjerovnikom sklopljen nakon otvaranja i zaključenja skraćenog stečajnog postupka i kao takav ne vrijedi, te da za sve radnje mora sklopiti ugovor o najmu nekretnine s Stečajnom masom iza Fernand d.o.o. u stečaju. Isti Tin Tomašić je također obavijestio stečajnog upravitelja o izlučnim pravima odnosno da se u nekretnini stečajnog dužnika nalaze njegove pokretne: 2 klima uređaja, 2 hladnjaka, 2 mikrovalne pećnice, 2 televizije, namještaj za 4 sobe (kompletno namještene), 1 kuhinja (kompletno namještena), stol i 6 stolica., te da bez tih pokretnina nije moguće iznajmljivanje nekretnine stečajnog dužnika u turističke svrhe.

Skupština vjerovnika je dana 9. lipnja 2021.g. donijela slijedeće odluke:

1. Ovlašćuje se stečajni upravitelj nekretninu kuću i dvorište upisanu u Z.ul. br 3076 k.o. Smokvica iznajmiti Tinu Tomašiću, odnosno obrtu BRNA RENT i to na način da se na kraju ljetne sezone napravi obračun prihoda nekretnine od čega se oduzmu troškovi održavanja kuće uključujući režije te se dobit dijeli po pola između stečajnog dužnika i najmoprimca.

2. Prihvaća se obračun prihoda i rashoda od iznajmljivanja nekretnine stečajnog dužnika do danas,

te je sukladno odlukama skupštine vjerovnika najmoprimac obrt BRNA RENT uplatio 3.000,00 kn na račun stečajnog dužnika za turističke sezone 2019. i 2020. godine.

Stečajni upravitelj je sukladno odlukama skupštine vjerovnika iznajmio kuću i dvorište upisanu u Z.ul. br 3076 k.o. Smokvica obrtu BRNA RENT i to na način da se na kraju ljetne sezone odnosno 30.09.2021. g. napravi obračun prihoda nekretnine od čega se oduzmu troškovi održavanja kuće uključujući režije te se razlika prihoda i rashoda dijeli po pola između stečajnog dužnika i najmoprimca te s istim sklopio ugovor o najmu, te je Obrt BRNA RENT uplatio iznos od 8.906,55 kn dana 03.11.2021. g. na račun stečajnog dužnika za razdoblje najma od 09.06.2021. do 30.09.2021. godine. U obračunima za razdoblje od 09.06.2021. do 30.09.2021. godine Tino Tomašić, vlasnik obrta BRNA RENT navodi: Prihodi: 45.221,08 kn, Rashodi: 27.407,98 kn (Telekomunikacijske usluge: 855,87 kn, Električna energija: 1.993,59 kn, Voda: 2.266,52 kn Servis plinskih instalacija: 4.625,00 kn, Čišćenje i priprema okućnice, bojanje zidova, servis klima uređaja, namještanje satelitskih sistema: 2.500,00 kn, Materijali utrošeni za pripremu kuće za sezonu: 1.447,00 kn, Čišćenje apartmana pred sezonu, tijekom sezone, po završetku sezone, pranje i peglanje, sredstva za čišćenje i potrošni materijali uključeni u cijenu, 196 sati x 70 kn/ satu: 13.720,00 kn ). Pola razlike između Prihoda i Rashoda iznosi 8.906,55 kn – Prilog 3. Preslika ugovora o najmu, obračuna prihoda i rashoda od najma, i potvrda o uplatama

Stečajni dužnik nije nastavljao poslovanje. Stečajni upravitelj je unovčio predmet stečajne mase sukladno odluci skupštine vjerovnika. Nema drugih neunovčenih i neunovčivih predmeta stečajne mase.

**STEČAJNI UPRAVITELJ RENATO SABLJIĆ**

10040 Zagreb, Zdenački zavoj 14, Mob.: 098 274 257

e-mail.: renato.sabljić@gmail.com

Nakon ispitivanja i potvrde Završnog računa stečajnog upravitelja, pristupiti će se namirenju stečajnih vjerovnika prema Prijedlogu Završnog diobnog popisa.

**PRIJEDOG ODLUKA U NASTAVKU POSTUPKA:**

Obzirom da stečajni dužnik nije nastavljao poslovanje niti poslova u stečaju, a predmeti stečajne mase su unovčeni, predlaže se provesti diobu i zaključiti stečajni postupak.

Stečajni upravitelj predlaže da Sud izda suglasnost na diobni popis, te donošenje slijedećih odluka:

1. Prihvaća se završno izvješće stečajnog upravitelja
2. Prihvaća se završni račun stečajnog upravitelja
3. Zaključuje se stečajni postupak

Stečajni upravitelj  
Renato Sabljic