

Obrazac 20.
ZAVRŠNI RAČUN STEČAJNOGA
UPRAVITELJA

Nadležni trgovački sud: **Trgovački sud u Pazinu**

Poslovni broj spisa: **St-487/2023**

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište): **ISTRA HOMES CONSTRUCTION d.o.o. u stečaju, OIB: 60967201172, Ladrovići (Grad Poreč - Parenzo), Ladrovići 24,**

I. RAČUN PRIHODA I RASHODA

Prihodi:

| <u>Opis stavke</u> | <u>Iznos u eurima</u> |
|---|-----------------------|
| Početno stanje | 0,00 EUR |
| Prihod od unovčenja motornog vozila, M1, marka: AUDI, homologacijski tip:8X, tip, model: A1, 1.4 TSFI S-LINE, registarska oznaka: PU 1128A | 5.588,00 EUR |
| Prihod od unovčenja nekretnine - upisane kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, zk. odjel Zaprešić, u zk.ul. 7476 k.o. Bistransko Podgorje i to kč.br. 3466/2 u naravi BREGOVITA ULICA površine 118 m2, od toga DVORIŠTE površine 54 m2 i KUĆA, Ivanec Bistranski, Bregovita ulica 18 površine 64 m2 | 21.000,01 EUR |
| Pasivna kamata | 0,59 EUR |
| ukupno | 26.588,60 EUR |

Rashodi:

a) DOSPJELI PLAĆENI RASHODI - do 02.12.2025.

| <u>Redni broj</u> | <u>Opis stavke</u> | <u>Iznos u eurima</u> |
|-------------------|--|-----------------------|
| 1. | Bankarske naknade za otvaranje i vođenje računa | 152,80 EUR |
| 2. | FINA – naknade za upis u očevidnik na temelju zahtjeva (zahtjev za upis u očevidnik nekretnina koje se prodaju neposrednom pogodbom u stečajnom postupku – 8 oglasa) | 53,12 EUR |
| 3. | Isplaćene naknade za usluge održavanja čistoće i odlaganja komunalnog otpada – ZAPREŠIĆ d.o.o. -za razdoblje nakon otvaranja stečajnog postupka | 109,47 EUR |

| | | |
|----|---|---------------------|
| 4. | Isplata nagrade stečajnoj upraviteljici za poslove obavljene u prethodnom postupku radi utvrđivanja uvjeta za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom ISTRA HOMES CONSTRUCTION d.o.o. u stečaju, OIB 60967201172, Ladrovići 24, Ladrovići | 499,87 EUR |
| 5. | PDV (prodaja vozila) | 1.117,60 EUR |
| 6. | Grad Zaprešić - Komunalna naknada i uređenje voda za razdoblje od ožujka 2024 do listopada 2025 | 160,60 EUR |
| | Ukupno = | 2.093,46 EUR |

b) NASTALI NEPLAĆENI RASHODI

| <u>Redni broj</u> | <u>Opis stavke</u> | <u>Iznos u eurima</u> |
|-------------------|--|-----------------------|
| 1. | Knjigovodstvene usluge za razdoblje od ožujka 2024. do studenog 2025. (100,00 EUR plus pdv mjesečno) | 2.625,00 EUR |
| 2. | Materijalni troškovi - putni troškovi - ZG-Pazin - ispitno i izvještajno ročište | 280,10 EUR |
| 3. | Materijalni troškovi - putni troškovi - Zagreb - Ivanec Bistranski - obilazak nekretnine | 25,00 EUR |
| 4. | Poštanski troškovi | 7,90 EUR |
| 5. | Odjava vozila - STP Autocentar Agram | 2,38 EUR |
| 6. | Kataloška procjena vozila - Centar za vozila Hrvatska d.o.o. | 6,64 EUR |
| | Ukupno = | 2.947,02 EUR |

c) PREDVIDIVI TROŠKOVI I REZERVACIJE

| <u>Redni broj</u> | <u>Opis stavke</u> | <u>Iznos u eurima</u> |
|-------------------|---|-----------------------|
| 1. | Naknade banke za vođenje i zatvaranje računa | 150,00 EUR |
| 2. | Knjigovodstvene usluge za razdoblje od prosinca 2025. do veljače 2026. i izrada Završnog računa | 625,00 EUR |
| 3. | Paušalna sudska pristojba za naknadnu diobu | 265,45 EUR |
| 4. | Bruto nagrada stečajnom upravitelju u bruto iznosu od 3.721,45 EUR, uvećano za doprinos za zdravstveno osiguranje od 7,5% na osnovicu (=279,10 EUR), što ukupno iznosi 4.000,55 EUR | 4.000,55 EUR |
| | Ukupno = | 5.041,00 EUR |

II. ZAVRŠNI IZVJEŠTAJ STEČAJNOGA UPRAVITELJA

Rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu, posl.br. St-487/23-21 od 29. veljače 2024. godine otvoren je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom ISTRA HOMES CONSTRUCTION d.o.o. u stečaju, OIB:60967201172, MBS:130111395, Ladrovići (Grad Poreč - Parenzo), Ladrovići 24 te sam imenovana za stečajnog upravitelja društva stečajne mase.

U razdoblju od imenovanja za stečajnog upravitelja stečajnog dužnika izvršene su sljedeće radnje:

1. Državnom zavoda za statistiku dostavljen je popunjen obrazac RPS-1 i dobivena je Obavijest o razvrstavanju prema NKD 2007.

2. Predan je FINA-i popunjen obrazac RSV-1, kojim je izvršen upis u Registar stvarnih vlasnika.

3. Poduzete su potrebne radnje oko sređivanja financijskih i knjigovodstvenih podataka Dužnika do dana otvaranja stečajnog postupka.

Izrada potrebnih izvještaja i bilanci kao i obavljanje financijskih i knjigovodstvenih poslova stečajnog dužnika povjereni su knjigovodstvenom servisu.

4. Od osnivača društva zatraženi su dostavu knjigovodstvene dokumentacije, podataka o obvezama društva, podataka o stečajnom masi - imovini društva te sam istome dostavila zahtjev za predajom posjeda nekretnine i pokretnine.

5. Podneskom od 08. ožujka 2024. godine zatraženo je od Suda donošenje rješenja o prestanku založnog prava na nekretninama koje čine stečajnu masu te određivanje brisanja predmetnih prava iz javnih knjiga, upisnika i očevidnika u kojima se vode, sve sukladno čl. 168. Stečajnog zakona, s obzirom da je u ovom stečajnom postupku stečajni vjerovnik Ministarstvo financija, Porezna uprava, založno pravo - razlučno pravo stekao nakon podnošenja prijedloga za provedbom skraćenog stečajnog postupka, te s obzirom da je postupak osiguranja koji se vodio kod Općinskog suda u Novom Zagrebu dovršen prije nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka.

Rješenjem Suda od 14. ožujka 2024. godine utvrđeno je da je na nekretnini koja čini stečajnu masu prestalo založno pravo te je naloženo zk. odjelu brisanje uknjižbe založnog prava i brisanje zabilježbe ovršivosti tražbine, upisane u korist RH, Ministarstva financija, Porezne uprave.

6. Podneskom stečajnog upravitelja od 10. svibnja 2024. godine upućenim Ministarstvu financija, Porezna uprava, Područni ured Pazin zatražena je obustava postupak ovrhe pokrenute radi naplate poreza i drugih javnih davanja protiv stečajnog dužnika kao ovršenika te brisanje zabilježbe ovrhe na vozilu u vlasništvu stečajnog dužnika.

Rješenjem Porezne uprave Pazin od 16. svibnja 2024. godine obustavljen je postupak ovrhe nad stečajnim dužnikom te je Porezna uprava Pazin podneskom od 17. svibnja 2024. godine od MUP, PU Poreč zatražila brisanje zabrane otuđenja za vozilo stečajnog dužnika.

7. Od Centar za vozila Hrvatska d.o.o. zatražena je kataloška procjena vrijednosti vozila.

8. Sačinjen je popis predmeta stečajne mase (čl. 221.SZ), popis vjerovnika (čl. 222. SZ) i Pregled imovine i obveza (čl. 223 SZ).

9. Utvrđeno je da nema započetih poslova koje treba dovršiti. (čl.217.SZ)

10. Sastavljen je popis svih dužnikovih vjerovnika prema prijavama tražbina. (članak 222.SZ).

11. Stečajni upravitelj ispitao je prijave tražbina stečajnih vjerovnika.

12. Stečajni upravitelj sačinio je tablicu prijavljenih tražbina, razlučnih i izlučnih prava (čl.259. SZ).

13. Stečajni upravitelj sačinio je predračun predvidivih obveza dužnika.

14. Dana 23. srpnja 2024. godine održano je ročište radi određivanja vrijednosti nekretnine i pokretnine stečajnog dužnika.

Rješenjem Suda utvrđena je vrijednost nekretnine označene kao zk.ul. 7476 k.o. Bistransko Podgorje i to kč.br. 3466/2 u naravi BREGOVITA ULICA površine 118 m2, od toga DVORIŠTE površine 54 m2 i KUĆA, Ivanec Bistranski, Bregovita ulica 18 površine 64 m2, na iznos od 42.410,00 eura.

U odnosu na motorno vozilo Audi A1 utvrđuje se njegova vrijednost na 4.354,00 eura.

Nadalje, pozvana je stečajna upraviteljica da pristupi prodaji objavom oglasa. Dražbeni korak za slučaj neuspjele prodaje iznosi 10 %.

15. U svrhu pokretanja postupka prodaje nekretnine i pokretnine koje čine stečaju masu, dana 23. srpnja 2024. godine Hrvatskoj poštanskoj banci d.d. dostavljen je Zahtjev za otvaranjem transakcijskog računa, sa popratnom dokumentacijom i potrebnim prilogima.

Dana 12. kolovoza 2024. godine zaprimljen je odgovor HPB d.d. kojim se navodi da nisu u mogućnosti udovoljiti zahtjevu za otvaranjem računa, obzirom na politiku i proceduru banke.

Banci je dostavljeno očitovanje o razlozima otvaranja računa, proceduri stečajnog postupka i unovčenja imovine te je obrazloženo Banci da je neupitno da će transakcije po računu biti skladu s propisima koji reguliraju sprječavanje pranja novca i financiranja terorizma.

Sukladno navedenom, Hrvatska poštanska banka d.d. je dana 12. rujna 2024. godine otvorila transakcijski račun za stečajnog dužnika, IBAN: HR0923900011101482336.

16. Sukladno odluci skupštine vjerovnika od 13. lipnja 2024. godine i 23. srpnja 2024. godine, o načinu i uvjetima unovčenja pokretnine - motornog vozila, proveden je postupak prodaje motornog vozila koje čini stečajnu masu stečajnog dužnika i to prikupljanjem pisanih ponuda te je pokretnina: motorno vozilo, registarske oznake: PU 1128A, broj prijeđenih kilometara: 218278, prodano kupcu Andrea Etemaj, OIB: 15362238484, Mravinci (Čavle), Čavlova ograd 13, za iznos od 5.588,00 EUR, sa pdv-om.

Kupac je izvršio isplatu kupoprodajne cijene na račun ISTRA HOMES CONSTRUCTION d.o.o. u stečaju te je istome izdan Račun broj: 1/1/1 dana 25.11.2024. godine.

Ishodeno je brisanje zabilježbe otvaranja stečajnog postupka i mjere ograničenog raspolaganja za vozilo, aktivne od dana otvaranja stečajnog postupka, za prodano vozilo.

17. Dana 03.02.2025. godine podmireni su troškovi Financijske agencije za upis podataka u očevidnik na temelju Zahtjeva za upis u očevidnik nekretnina koje se prodaju neposrednom pogodbom u stečajnom postupku, za prvi, drugi i treći oglas za prodaju nekretnine, svaki u iznosu od 6,64 EUR.

18. Dana 05.02.2025. godine zaprimljen je Prijedlog za ovrhu na temelju vjerodostojne isprave, ovrhovoditelja ZAPREŠIĆ d.o.o., za nepodmireno dugovanje po osnovi neplaćenih računa za usluge održavanja čistoće i odlaganja komunalnog otpada, za nekretninu koja čini stečajnu masu, za razdoblje nakon otvaranja stečajnog postupka.

Dugovanje stečajnog dužnika - za razdoblje nakon otvaranja stečajnog postupka, u iznosu od 84,72 EUR je podmireno te je pokrenuti ovršni postupak, posl.br. Ovr-8796/2024 OS Pazin obustavljen Rješenjem o obustavi od 14.02.2025. godine.

Društvu ZAPREŠIĆ d.o.o. podmireno je i neutuženo dugovanja za razdoblje nakon 29.02.2024. godine u iznosu od 24,75 EUR.

19. U svrhu unovčenja nekretnine koja čini stečajnu masu objavljeno je osam oglasa za prodaju nekretnine stečajnog dužnika, te je prilikom objave osmog oglasa za prodaju nekretnina zaprimljena jedna ponuda za kupnju nekretnine.

Dana 12. rujna 2025. izdan je ponuditelju, čija ponuda je bila valjana, Prihvat ponude.

Kupac, Damjan Bajčić, OIB: 25324047078, Slatina Svedruška (Petrovsko), Slatina Svedruška 10, kao najpovoljniji ponuditelj, za navedenu nekretninu dao je ponudu u iznosu od 21.000,01 EUR (dvadeset i jedna tisuća eura i jedan cent) te je uplatio jamčevinu u ukupnom iznosu od 4.241,00 EUR, na račun prodavatelja: IBAN: HR0923900011101482336 otvoren kod Hrvatske poštanske banke d.d.

Ostatak kupoprodajne cijene, u iznosu od 16.759,01 EUR uplaćen je na računa prodavatelja, IBAN: HR0923900011101482336 otvoren kod Hrvatske poštanske banke d.d., sukladno Prihvatu ponude.

Sa kupcem je dana 14. listopada 2025. godine zaključen Ugovor o kupoprodaji nekretnine, na temelju kojeg je kupac predmetnu nekretninu uknjižio na svoje ime.

Sudu je 18.11.2025. dostavljen Zahtjev za brisanjem zabilježbe otvaranja stečajnog postupka na predmetnoj nekretnini.

Predmetna nekretnina predana je u posjed kupcu.

20. Dana 19.11.2025. godine podmireni su troškovi Financijske agencije za upis podataka u očevidnik na temelju Zahtjeva za upis u očevidnik nekretnina koje se prodaju neposrednom pogodbom u stečajnom postupku, za četvrti, peti, šesti, sedmi i osmi oglas za prodaju nekretnine, svaki u iznosu od 6,64 EUR.

21. Dana 25.11.2025. podmiren je iznos od 160,60 EUR Gradu Zaprešiću, po osnovi komunalne naknade i uređenje voda za razdoblje od ožujka 2024 do listopada 2025. godine.

III. ZAVRŠNI (DIOBNI) POPIS

Budući je okončano unovčenje stečajne mase, stečajni upravitelj predlaže sukladno čl. 282. Stečajnog zakona pristupiti završnoj diobi.

Raspoloživi iznos iz stečajne mase koji će se raspodijeliti vjerovnicima: 16.507,12 EUR.

Viši isplatni redovi

I. viši isplatni red

| Redni broj | Ime i prezime / tvrtka ili naziv vjerovnika | Priznate tražbine EUR | Namireno po završnoj diobi 100,00 % | Nenamireni iznos nakon završne diobe u EUR = 0,00 % |
|------------|---|--------------------------|---|---|
| 1. | REPUBLIKA HRVATSKA, Ministarstvo financija, Porezna uprava, OIB 18683136487, Katančićeva 5, Zagreb | 103,29 EUR | 103,29 EUR | / |

II. viši isplatni red

| Redni broj | Ime i prezime / tvrtka ili naziv vjerovnika | Priznate tražbine EUR | Namireno po završnoj diobi 57,6242 % | Nenamireni iznos nakon završne diobe u EUR = 42,3758 % |
|------------|---|--------------------------|--|--|
| 1. | REPUBLIKA HRVATSKA, Ministarstvo financija, Porezna uprava, OIB 18683136487, Katančićeva 5, Zagreb | 28.034,45 EUR | 16.154,63 EUR | 11.879,82 EUR |
| 2. | ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o., OIB: 85584865987, Zagreb, Ulica grada Vukovara 41 | 33,44 EUR | 19,27 EUR | 14,17 EUR |
| 3. | GRAD ZAPREŠIĆ, OIB: 92840587889, Zaprešić, Nova ulica 10 | 143,22 EUR | 82,53 EUR | 60,69 EUR |
| 4. | FINANCIJSKA AGENCIJA, OIB:85821130368, Zagreb, Ulica grada Vukovara 70 | 255,80 EUR | 147,40 EUR | 108,40 EUR |
| ukupno | | 28.466,91 EUR | 16.403,83 EUR | 12.063,28 EUR |

Ovom završnom diobom iz raspoloživog iznosa namirile bi se u cijelosti utvrđene tražbine I. višeg isplatnog reda te djelomično utvrđene tražbine stečajnih vjerovnika II. višeg isplatnog reda i to svaka u visini od 57,6242 % utvrđenih tražbina, iznosom od 16.403,83 EUR.

Predlaže se da Sud da suglasnost za provedbu ove završne diobe.

IV. PRIJEDLOG ODLUKA ZA ZAVRŠNO ROČIŠTE VJEROVNIKA:

1. Prihvaća se završno izvješće i završni račun stečajnog upravitelja.
2. Nema prigovora na završni diobni popis (naknadna dioba).
3. Zaključuje se stečajni postupak.

Mjesto i datum

Stečajni upravitelj

Zagreb, 02.12.2025.
