

Obrazac 20.
ZAVRŠNI RAČUN STEČAJNOGA UPRAVITELJA

Nadležni trgovački sud Trgovački sud u Bjelovaru

Poslovni broj spisa St-705/2019

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište)

Stečajna masa iza POLJOPRIVREDNA ZADRUGA SOPJE, u stečaju, Koprivnica, Dravska 1, OIB: 31194810701

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

I. RAČUN PRIHODA I RASHODA

U nastavku dan je pregled dosada ostvarenih prihoda i rashoda (kolona 1. tabele), kao i očekivanih priliva i odliva (kolona 2. tabele). Kolona 1. sadržava iskaz naplaćenih prihoda bez uključenog PDV-a, a koji prihodi čine unovčenu stečajnu masu, kao i priliv s osnove neprihodnih stavki. Nakon toga dan je pregled rashoda stečajnog postupka, sa uključenim PDV-om (odlivi sa žiro računa), te nerashodnih stavki. Ostatak stečajne mase iskazan na dnu tabele, odgovara stanju žiro računa na dan izvješća. U drugoj koloni iskazani su očekivani iznosi priliva i odliva do okončanja stečajnog postupka.

R.b.	Opis	Iznos	Iznos
	Unovčena stečajna masa	ostvareno	očekivano
1.	Prihodi od prodaje nekretnina	652.500,00	0,00
2.	Ostali naplaćeni prihodi (kamate)	8,83	0,00
	Ukupno unovčena stečajna masa:	652.508,83	0,00
3.	Povrat PDV-a	3.634,50	8.475,00
4.	Prijenos po rješenju TSBJ (ranije unovčena stečajna masa)	21.926,22	0,00
5.	Ostalo (prijenosi i povrati)	73.480,00	0,00
	Ukupno unovčeno (stečajna masa i neprihodne stavke)	751.549,55	8.475,00
6.	Namirenje razlučnih vjerovnika	518.463,39	0,00
	Ostatak stečajne mase nakon namirenja razlučnih vjerovnika i troškova ovršnog postupka	233.086,16	8.475,00
	Rashodi (sa uključenim PDV-om) i PDV		
1.	Računovodstvo	46.250,00	3.125,00
2.	Platni promet	1.210,20	612,96
3.	Putni i troškovi stečajnog postupka	73.244,00	168,00
4.	Troškovi izrade žiga	125,00	0,00
5.	Troškovi procjene	7.110,00	0,00
6.	Troškovi arhiviranja dokumentacije	0,00	500,00
7.	Poštarina i biljezi	146,60	0,00
8.	Troškovi dražbe	2.800,00	0,00
9.	Komunalna naknada	14.825,91	0,00
10.	Odvjetnički i sudski troškovi	875,00	0,00
	Ukupno rashodi i PDV:	146.586,71	4.405,96
11.	Ostali odlivi	73.480,00	0,00
12.			0,00
	Ostatak stečajne mase:	13.019,45	4.069,04
	Iznos predviđen za završnu diobu:		17.088,49

II ZAVRŠNA BILANCA (fakultativno)					
Dužnik: Stečajna masa iza POLJOPRIVREDNA ZADRUGA SOPJE, u stečaju, Koprivnica, Dravska 1, OIB: 31194810701					
Poslovni broj spisa: St-705/2019					
Rbr	Opis	Početno stanje	Unovčeno (za iznos)/Namireno ili Prestalo	Stanje na dan završnog računa	Projekcija bilance na dan zaključenja stečajnog postupka
1.	Nekretnine	2.610.000,00	652.500,00	0,00	0,00
2.	Ostali prihodi	0,00	8,83	0,00	0,00
3.	Neprihodni prilivi (uklj povrat PDV-a)	0,00	99.040,72	8.475,00	0,00
4.	Novac na računu	0,00	0,00	13.019,45	0,00
A)	MOVINA (1+2+3+4)	2.610.000,00	751.549,55	21.494,45	0,00
5.	Obveze prema radnicima i AORPS (1. v.i.r.)	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	Ostale obveze prema stečajnim vjerovnicima (2.v.i.r.)	10.400.034,59	0,00	17.088.491,10	17.071.402,61
7.	Obveze prema različnim vjerovnicima	7.206.919,90	518.463,39	0,00	0,00
8.	Obveze stečajne mase	0,00	146.586,71	4.405,96	0,00
9.	Nerashodne stavke	0,00	73.480,00	0,00	0,00
B)	OBVEZE (5+6+7+8+9)	17.606.954,49	738.530,10	17.092.897,06	17.071.402,61
Napomena: U koloni Početno stanje, obveza prema različnom vjerovniku iskazana je u ukupnom iznosu prema Završnom popisu u stečajnom postupku, dok Stanje na dan obuhvaća i nenamireni dio iste tražbine. U Stanje na dan završnog računa, pod Rbr 3. i 8. unesene su projekcije priliva i obveza za razdoblje do zaključenja stečajnog postupka					

III. ZAVRŠNI IZVJEŠTAJ STEČAJNOGA UPRAVITELJA

Rješenjem Trgovačkog suda u Bjelovaru br. 5 St-171/2011-164 od 21.11.2018. određen je nastavak stečajnog postupka.

U dosadašnjem tijeku nastavljenog stečajnog postupka poduzete su slijedeće radnje:

Sudu je dostavljen podnesak kojim se predlaže donošenja rješenja o prodaji nekretnine dana 7.11.2018.

Sud je podneskom od 30.11.2018. obavješten o postupku preoblikovanja zemljišnih knjiga u kojem postupku su donesena rješenja kojima je određen upis u nove zk uloške (tri umjesto dosadašnjeg jednog zk uloška) imovine stečajnog dužnika i to na način da dolazi do izmjena opisa nekretnina, izmjena brojeva katastarskih čestica te njihovih površina.

Izrađena je i procjena nekretnina od 29.1.2019.

U međuvremenu došlo je i do upisa u nove zk uloške novog zk stanja, pa je dostavljen novi podnesak dana 6.6.2019. kojim se ispravlja podnesak od 7.11.2018. u smislu u međuvremenu upisanih promjena.

Sud je dana 11.9.2019. donio rješenje o prodaji, te je rješenjem na ročištu dana 18.2.2020. utvrdio vrijednost nekretnina u iznosu od 2.610.000,00 kn.

Zaključak o prodaji donesen je 23.6.2020.

1 javna dražba putem sustava FINA-e započela je 29.7.2020., a završila 20.10.2020.

2. javna dražba započela je 21.10.2020., no ista je prekinuta

U nastavku navodim, kao i u podnesku sudu od 22.12.2020., razloge iz kojih je tražena odgoda dražbe:

Dana 15.12.2020. zaprimio sam dopis gospodina Josipa Rastije od 14.12.2020., sa zamolbom za odgodu dražbe, te navodima na kojima temelji svoju zamolbu. Isti dopis dostavljen je sudu te objavljen na e-oglasnoj ploči dana 17.12.2020.

Polazeći od navoda gospodina Rastije poduzete su radnje radi razjašnjenja navoda, što je rezultiralo dodatnom mail komunikacijom sa gosp. Rastijom, uvidom u stanje objekta i stvari na lokaciji nekretnine, te komunikacijom (korespondencijom) i dodatnim obrazloženjima sudskog vještaka Bože Milivojevića, kao procjenitelja predmetne nekretnine, koju svu korespondenciju dostavljam u prilogu ovog podneska.

U bitnom:

- Gosp. Rastija kao direktor društva Slavonka prerada povrća i voća d.o.o. izjavljuje kako je vlasnik opreme koja se nalazi u predmetnoj nekretnini, te tvrdi kako su pravom vlasništva obuhvaćene i pokretnine koje predstavljaju uređaje i instalacije plina, vode, pare, zraka i električne energije. Također u kasnijem dopisu elaborira posebno oko električne energije, gdje dostavlja i račun za prodan „dalekovod i trafostanicu te zakup električne energije“, te elaborira i oko ostale infrastrukture, ne dokazujući svoje pravo vlasništva dodatnom dokumentacijom

- Također ističe kako je društvo Slavonka prerada povrća i voća d.o.o. u posjedu nekretnine i kao osnov navodi i dostavlja ugovor o zakupu na određeno vrijeme sa

mogućnošću produljenje vremena trajanja zakupa sklopljen između Slavonka prerada povrća i voća d.o.o. i Slavonka d.o.o.

- Naknadno ističe i kako dio nekretnine, nadstrešnica nema građevnu dozvolu, kako objekt nema uporabnu dozvolu

Iz pribavljenih očitovanja vještaka može se zaključiti kako je sva sporna oprema bila projektirana kao dio projekta po kojem je izdana izmjena i dopuna građevne dozvole KLASA: UP/I –361-03/05-01/24; UR: BROJ: 2189-07-02/6-05-4 od 03.06.2005 godine, te da je ista oprema nedjeljivi dio objekta.

Također se iz očitovanja vještaka može zaključiti da je u županijskom uredu VPŽ za izdavanje građevinskih dozvola izvršio uvid u projekt po kojem je izdana izmjena i dopuna građevne dozvole KLASA: UP/I –361-03/05-01/24; UR: BROJ: 2189-07-02/6-05-4 od 03.06.2005 godine.

Projekt broj 261/03 od 15.04.2004 godine arhitektonski dio izradila je tvrtka ARVUM TEH d.o.o. Osijek, Ivana Gundulić 12a projektant Željko Andrašić d.i.a.

te utvrdio da je izvan projekta izvedena nadstrešnica uz južno pročelje objekta na način da je projektirani betonski plato natkriven, dok je ulazna nadstrešnica uz zapadno pročelje bila i u projektu. Vještak također navodi kako je usporedbom površina iz projekta i površina koje su u njegovoj procjeni utvrdio da su one iste ili sa zanemarivim odstupanjima.

Također se iz mišljenja vještaka može zaključiti da ova nelegalnost ne utječe na vrijednost nekretnine, dok bi do umanjenja vrijednosti nekretnine došlo u slučaju uklanjanja spornog dijela nadstrešnice.

U odnosu na ostale navode očitujem se kako je vještak činjenicu da objekt nema uporabnu dozvolu utvrdio Elaboratom o procjeni.

U odnosu na posjed treba reći da osnov za posjed nije dostavljeni ugovor jer je isti prestao promjenom vlasnika nekretnine, a prestala je i jedna od ugovornih strana, brisanjem društva Slavonka d.o.o., već društvo vlasnik pokretnina (prema tvrdnjama gosp. Rastije, a koje tvrdnje nije dokazao, radi se o društvu Slavonka prerada povrća i voća d.o.o.), bez osnove, ostvaruje posjed nekretnine, na način da u istom drži svoje pokretnine, pa stoga stečajni dužnik nije u posjedu nekretnine.

Ovu činjenicu smatram vrijednom ponovnog naglašavanja, prvenstveno zbog stava gosp. Rastije o mogućim sporovima vezanim za posjed, iako je ista vidljiva iz objavljenog Poziva na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi, gdje je navedeno da je nekretnina slobodna od osoba (dakle ne i od stvari).

U odnosu na izneseno predlažio sam da se, radi obavijesti o stanju nekretnine, odgodi 2. javna dražba, kako bi svi potencijalni kupci bili pravodobno obaviješteni o stanju nekretnine, ali i o potencijalnim sporovima koji proizlaze iz stavova gosp. Rastije, koji, iako većim dijelom neutemeljeni, mogu biti uzrok sporova, a što gosp. Rastija i izrijeком navodi u oba svoja dopisa. Zbog navedenog predlažio sam i da rok odgode bude određen tako da se potencijalnim kupcima ostavi dovoljno vremena kako bi mogli ispitati sve navedene okolnosti i donijeti kvalificiranu odluku o kupnji.

Nakon što su otklonjeni razlozi za prekid, ponovljena 2. javna dražba održana je u razdoblju 22.3.do 15.6.2021., a 3. u razdoblju od 16.6.2021. do 8.9.2021.

Nekretnina je prodana na 3.javnoj dražbi, za iznos od 652.500,00 kn. Nakon što je kupac uplatio kupovninu, upisano je pravo vlasništva nekretnina u korist kupca u javnim knjigama, te je održano ročište za diobu kupovnine dana 10.12.2021.

Rješenjem od 13.12.2021. iz cijene ostvarene prodajom nekretnine namireni su troškovi unovčenja iznosu od 134.036,61 kn, te razlučni vjerovnik Privredna banka Zagreb d.d. Zagreb, Radnička 50, OIB: 02535697732, djelomično, sa iznosom od 518.463,39 kn.

Budući da su nekretnine od ranije u posjedu kupca, te stoga primopredaja nije potrebna, sačinjen je i otposlan kupcu radi ovjere, zapisnik radi predaje pokretnine u kvalificirani posjed od 13.12.2021.

U stečajnom postupku do dana sastavljanja ovog izvješća plaćen je iznos od 146.586,71kn na ime troškova sa uključenim PDV-om (detaljnije u tabeli iz točke I ovog izvješća), dok se iznos od 73.480,00 kn ostalih odliva sastoji od 1.480,00 kn vraćenih pogrešnih doznaka (1.250,00 kn ispravak greške banke pri obradi naloga drugog stečajnog dužnika- primljen pogrešno uplaćen priliv; 230,00 uplata FINA-i, te kasniji povrat, na ime javne objave- ova usluga se više ne naplaćuje), te 72.000,00 na ime povrata ranije primljene beskamatne pozajmice.

Do zaključenja stečajnog postupka, odnosno brisanja društva iz sudskog registra očekuje se:

- izvršiti plaćanje očekivanih putnih troškova od 168,00 kn
- izvršiti plaćanje djelomično nastalih i očekivanih troškova knjigovodstva u daljnjem ukupnom iznosu od 3.125,00 kn (sa PDV-om)
- nastanak i plaćanje troškova arhiviranja dokumentacije u iznosu od 500,00 kn (sa PDV-om)
- nastanak i plaćanje ostalih troškova (platni promet, zatvaranje računa i sl.) u iznosu do 612,96 kn

Također se planira povrat PDV-a u visini od 8.475,00 kn na račun stečajnog dužnika.

Ostatkom iznosa od 17.088,49 kn namjerava se provesti naknadna dioba u stečajnom postupku namirenjem 0,1% utvrđenih tražbina 2. višeg isplatnog reda, preostalih po završnom popisu u zaključenom stečajnom postupku, a nakon odbitka iznosa namirenja razlučnog vjerovnika u nastavljenom postupku.

Moli se sud za suglasnost za predloženu naknadnu diobu.

IV. ZAVRŠNI I DIOBNI POPIS (naknadna dioba)

R. b.	Stečajni vjerovnik	Adresa	Mjesto	Iznos po završnom popisu u st.p.	Namireno (različni vjerovnici)	Ostatak	% namirenja- naknadna dioba	Iznos namirenja- naknadna dioba	Iznos nakon namirenja
1.	Privredna banka Zagreb d.d.	Račkoga 6	Zagreb	7.206.919,90	518.463,39	6.688.456,51	0,1%	6.688,46	6.681.768,05
	zastupan po: Odvjetnički ured Josip Jelić	A. Cesarca 28	Slavonski Brod						
2.	Hypo leasing Steiermark d.o.o.	Garićgradska 18	Zagreb	611.804,17	0,00	611.804,17	0,1%	611,80	611.192,37
	zastupan po: Odvjetničko društvo Hacić, Kallay & partneri d.o.o.	ilica 1/A	Zagreb						
3.	Žito d.o.o.	Đakovština 3	Osijek	1.607.548,35	0,00	1.607.548,35	0,1%	1.607,55	1.605.940,80
4.	Općina Čađavica	Kolodvorska 2	Čađavica	73.052,68	0,00	73.052,68	0,1%	73,05	72.979,63
5.	Hrvatske vode	Trg Ante Starčevića 9	Donji Miholjac	108.715,67	0,00	108.715,67	0,1%	108,72	108.606,95
	Croatia osiguranje d.d.								
6.	filijala Virovitica	Trg kralja Tomislava 4	Virovitica	999.432,69	0,00	999.432,69	0,1%	999,43	998.433,26
7.	Republika Hrvatska			6.999.481,03	0,00	6.999.481,03	0,1%	6.999,48	6.992.481,55
	Ukupno:			17.606.954,49	518.463,39	17.088.491,10		17.088,49	17.071.402,61

Mjesto i datum

U Koprivnici, 15.2.2022.

Stečajni upravitelj