

Obrazac 20.
ZAVRŠNI RAČUN STEČAJNOGA UPRAVITELJA

Nadležni trgovački sud : Trgovački sud u Pazinu

Poslovni broj spisa: **St-230/2020**

Dužnik: Stečajna masa iza **TECHNOCHEM INTERNATIONAL d.o.o.** , Rijeka, Mosorska
9, OIB 59663710802

Stečajni upravitelj: Sanjin Dinko Dorčić
Adresa stečajnog upravitelja: Rijeka, Mosorska 9
e-mail : ddunko@gmail.com tel. 0993091300

I. RAČUN PRIHODA I RASHODA

U razdoblju od otvaranja stečajnog postupka nad imovinom pravne osobe koja je prestala postojati dana 05.10.2020 god. do sastavljanja završnog računa stečajnog upravitelja ostvareni su slijedeći prihodi /priljevi sredstava i rashodi /odljevi sredstava.

1. Prihodi/priljevi sredstava

Analitički prikaz prihoda/ priljeva sredstava u tijeku nastavka postupka:

Red. br.	Vrsta prihoda/priljeva sredstava	Datum i način/osnova naplate/prodaje	Iznos (kn)
1.	PRIHODI OD PRODAJE DUGOTRAJNE MATERIJALNE IMOVINE		702.961,34
1.1.	Prihodi od prodaje nekretnina u vlasništvu dužnika k.č.4993/1 K.o. Vrapće novo 1. Suvlasnički dio 193/10000 Etažno vlasništvo (E-954) u naravi stan 2. Suvlasnički dio 11/100000 Etažno vlasništvo (E-199) u naravi parkirno mjesto	Zaključak o prodaji St-230/2020-32 od 08.02.2021 Rješenje o dosudi St-230/2021-44 od 01.07.2021	702.961,34

2.	PRIHODI OD IMOVINSKIH PRAVA		8.250,00
2.1.	Prihodi od zakupa poslovnog prostora u vlasništvu dužnika	Izvodi IKB dd 1, 3, 6, 9, 12, 13, /2021, Ugovori o najmu sa najmoprimcem Semih Memili od 22.10.2020 i 02.02.2021	8.250,00
3.	POVRAT VIŠE UPLAĆENOG PREDUJMA ZA NAKNADU TROŠKOVA PROVEDBE E-JAVNE DRAŽBE (FINA)	Izvod IKB dd br. 17/21 Odobrenje FINA br.55-0621-002589 od 12.07.2021	2.100,00
4.	PRILJEV OD PREDUJMA ZA NAMIRENJE TROŠKOVA STEČAJNOG POSTUPKA	Predujam - uplata vjerovnika ADDIKO BANK dd Izvod IKB 4/21	5.000,00
5.	POVRAT PREPLATE PDV-a	Izvod IKB 19/2021	184,89
	PRIHODI / PRILJEV SREDSTAVA UKUPNO		<u>718.496,23</u>

2. Rashodi /odljevi sredstava

Analitički prikaz rashoda/odljeva sredstava koji predstavljaju obveze stečajne mase:

Red. Br.	Vrsta rashoda/odljeva sredstava	Datum i temeljnica rashoda	Iznos (kn)
1.	TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA		85.112,64
1.1.	Sudski troškovi stečajnog postupka	Paušalna pristojba 2% od diobne mase najviše 2.000,00 kn /Izvod br.23/21	2.000,00
1.2.	Nagrada stečajnog upravitelja bruto (neto nagrada, MIO, porez na doh., prirez)	Rješenje TS u Rijeci St-230/20-71 od 28.10.2021	76.896,91
1.3.	Doprinos za obvezno ZO na bruto nagradu	Rješenje TS u Rijeci St-230/20-71 od 28.10.2021	5.767,27

1.4	Stvarni troškovi stečajnog upravitelja	Prilog 9 i 11 Obračuna troškova unovčenja od 21.07.21 (Rj. St-230/20-71)	448,46
2.	OSTALE OBVEZE STEČAJNE MASE		14.605,41
	<i>Nastale /namirene ostale obveze stečajne mase</i>		
2.1.	Troškovi provedbe e-dražbe - predujam za četiri dražbe FINA	Račun FINA br. 55-0321-0191557 od 12.04.2021 / Izvod br. 7/21 (veza 10/21)	2.800,00
2.2.	Ostali troškovi		
	Izrada pečata	Rč. SLUGA br. 602/1/1 od 18.01.2020 Izvod IKB 1/21	180,00
	Poštanski troškovi	Rč. HP-Hrvatska pošta dd (Prilog 1 Obračuna troškova unovčenja od 21.07.2021) Izvod IKB 16//21	46,80
	Fotokopiranje/ printanje	Rč. DUNKO br. 63/1/1 od 30.06.2021 Izvod 16/21, Prilog 2 Obračuna troškova unovčenja	96,00
	Naknade- ispis izvoda računa	Rč. ADDIKO BANK d.d. br. 3258-092-21-21 od 08.2.2021; Izvod IKB 2/21 Prilog 5 Obračuna troškova unovčenja	50,00
	Troškovi bilježnika	Rč. Javni bilježnik Marina S. Dorčić br. 164/1/1 od 18.01.2021; Izvod 1/21 Prilog 6 Obračuna troškova unovčenja	16,25
	Troškovi uredskog materijala	Rč. NN br. 6264/42244/34 od 05.02.2021 Izvod 16/21; Prilog 10 Obračuna troškova unovčenja	38,20
2.3.	Troškovi knjigovodstvenih usluga		
	Troškovi tekućeg knjigovodstva od 05.10.2020 do donošenja rješenja o dosudi	Rč. DUNKO Obrt za knjigovodstvo (Prilog 7 Obračuna troškova unovčenja od 21.07.2021) / Izvodi IKB dd 10, 15/21	3.150,00
2.4.	Troškovi žiro računa		

	Naknada za vođenje žiro računa Naknada za provedbu platnih naloga	Izvodi IKB dd za 2021 / Rč. IKB dd za 2021 (Prilog 4 Obračuna troškova unovčenja od 21.07.2021)	404,15
2.5.	Putni troškovi stečajnog upravitelja	Putni nalozi 1-2/21 Prilog 8 i 11 Obračuna troškova unovčenja od 21.07.2021	1.624,01
	<i>Predvidive/nenamirene ostale obveze stečajne mase (predvidivi troškovi)</i>		
2.6.	Troškovi zatvaranja i naknade banke	Naknada za zatvaranje žiro računa / Naknada za plaćanje obveza stečajne mase/ Mjesečna naknada za održavanje računa	450,00
2.7.	Troškovi knjigovodstva – Izrada godišnji financijski izvještaji, Obrazac PD za 2021	GFI POD, Obrazac PD – prijava poreza na dobit	750,00
2.8.	Povrat predujma vjerovnicima	Povrat predujma vjerovniku ADDIKO BANK d.d.	5.000,00
3.	NAMIRENJE RAZLUČNOG VJEROVNIKA ADDIKO BANK dd	Namirenje razlučnog vjerovnika ADDIKO BANK d.d. Rješenje o namirenju St-230/2020-62 od 13.09.2021	611.588,33
	RASHODI / ODLJEVI SREDSTAVA UKUPNO		<u>711.306,38</u>

3. Rekapitulacija:

PRIHODI /PRILJEVI SREDSTAVA	718.496,23 kn
RASHODI/ODLJEVI SREDSTAVA	711.306,38 kn
UKUPNI RASPOLOŽIVI IZNOS ZA NAMIRENJE STEČAJNIH VJEROVNIKA U ZAVRŠNOJ DIOBI	7.189,85 kn

Napomena:

Razjašnjenje pojedinih stavki računskih prikaza prihoda i rashoda dano je u t. II/3 Završnog izvješća stečajnog upravitelja.

U knjigovodstvenoj dokumentaciji dužnika koja se nalazi kod stečajnog upravitelja priloženi su svi računi i druga poslovna dokumentacija temeljem kojih je izvršen obračun rashoda/odljeva sredstava odnosno temeljem kojih su izvršena knjiženja istih u poslovnim knjigama stečajnog dužnika u koje svaki vjerovnik ima pravo uvida.

U stečajni spis kao prilog Obračunu troškova unovčenja nekretnine od 21.07.2021 priloženi su svi računi za 2021 u svezi odljeva /rashoda sredstava iz kojih je razvidno namirenje dospjelih obveza stečajne mase i to do trenutka sastavljanja Obračuna.

Ovom izvješću priloženi su izvodi bankovnog računa za 2021.

Po pravomoćnosti Rješenja o zaključenju stečajnog postupka i brisanja dužnika iz sudskog registra knjigovodstvo dužnika sastavit će sve zakonom propisane financijske izvještaje kao i poreznu prijavu (PD Obrazac) za razdoblje od 01.01.2021 do dana brisanja dužnika iz sudskog registra, a iste će stečajni upravitelj predati u zakonom predviđenim rokovima nadležnoj ispostavi PU.

II. ZAVRŠNI IZVJEŠTAJ STEČAJNOGA UPRAVITELJA

1. Tijek stečajnog postupka

1.1. Trgovački sud u Pazinu odlučujući o prijedlogu likvidatora likvidacijske mase iza TECHNOCHEM INTERNATIONAL d.o.o. i vjerovnika ADDIKO BANK dd iz Zagreba za otvaranje stečajnog postupka nad likvidacijskom masom dužnika, Rješenjem pod poslovnim br. St-230/2020 od 05.10.2020 god. otvorio je stečajni postupak nad likvidacijskom imovinom pravne osobe koja je prestala postojati TECHNOCHEM INTERNATIONAL d.o.o.

Trgovačko društvo je prethodno brisano iz sudskog registra dana 10.11.2017 god. rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu pod posl.br. Tt-17/11688-64 temeljem odredbi iz čl. 70 ZSR jer isto nije tri godine po redu postupilo po zakonskoj obvezi da objavi svoja godišnja financijska izvješća.

Rješenjem trgovačkog suda u Zagrebu posl.br. R1-7/2018 od 23.01.2018 god. naknadno je pokrenut likvidacijski postupak nad imovinom brisanog trgovačkog društva.

U tom postupku likvidator je na temelju prijavljenih tražbina utvrdio da imovina brisanog društva nije dovoljna za namirenje tražbina vjerovnika te je likvidacijski postupak obustavljen.

Prije brisanja dužnika iz sudskog registra u istom su bili upisani slijedeći podaci:

Tvrtka: TECHNOCHEM INTERNATIONAL društvo s ograničenom odgovornošću
za usluge čišćenja i građenje

Sjedište/adresa: Zagreb, Pavlenski put 5E

Članovi društva/osnivači: od 28.11.2013 god. : MODERNA DOM d.o.o., Argonautska 72,
Pula
(Društvo brisano iz sudskog registra 10.09.2016 god.)

Osobe ovlaštene za zastupanje (direktori) : od 28.11.2013 god. : Vanja Antolović, Argonautska
72, Pula
zastupa društvo pojedinačno i samostalno.

Ranija osoba ovlaštena za zastupanje i član društva: Semih Memili iz Zagreba, Pavlenski
put 5E

Semih Memili prenio je u cijelosti temeljem Ugovora o prijenosu poslovnih udjela od
28.11.2013 na stjecatelja/novog člana društva MODERNA DOM d.o.o.

1.2. Poduzete aktivnosti stečajnog upravitelja od trenutka preuzimanja dužnosti

Stečajni upravitelj nije niti uz razuman trud mogao pribaviti poslovne knjige i knjigovodstvenu dokumentaciju dužnika. Zadnji godišnji financijski izvještaji - bilanca i račun dobiti i gubitka društva javno su objavljeni na mrežnim stranicama Financijske agencije i odnose se na poslovnu godinu 2012.

Stečajni upravitelj nije niti uz razuman trud uspio stupiti u kontakt sa osobom ovlaštenom za zastupanje trgovačkog društva do brisanja društva iz sudskog registra, Vanjom Antolovićem. Stečajni upravitelj je utvrdio da se u posjedu nekretnina u vlasništvu dužnika - stana i garažnog parkirnog mjesta nalazi raniji direktor i član društva do 28.11.2013 god. Semih Memili,

Sa istim je dana 22.10.2020 i 02.02.2021 zaključen ugovor o najmu stana na određeno vrijeme sa ročnošću do unovčenja nekretnine, a stečajni upravitelj je naknadno obišao zgradu u kojoj se nalazi stan te sačinio fotodokumentaciju zgrade. Stečajni upravitelj prilikom obilaska zgrade nije ulazio u stan.

Stečajni upravitelj ispitao je prijavljene tražbine vjerovnika i sastavio tablicu prijavljenih tražbina i razlučnih prava te sastavio izvješće za izvještajno ročište sa obračunom nastalih i predvidivih troškova sa prijedlogom odluka za skupštinu vjerovnika.

1.3. Utvrđene tražbine

Na ispitnom ročištu održanom 01.02.2021 ispitane su prijave tražbina prema svojim iznosima i redu.

Rješenjem St-230/2020-30 od 01.02.2021 utvrđene su tražbine vjerovnika u ukupnom iznosu od 6.810.527,67 kn i to tražbine I viši isplatni red u iznosu od 2.556.144,66 i II viši isplatni red u iznosu od 4.254.383,01 kn.

Podneskom od 29.04.2021 vjerovnik ADDIKO BANK d.d. koji na temelju sklopljenog Ugovora o ustupu potraživanja radi naplaćivanja kao agent zastupa HBOR u predmetnom postupku ispravio je tražbinu vjerovnika HBOR d.d. na način da nova tražbina HBOR d.d. iznosi 395.357,50 kn.

2. Unovčenje stečajne mase

U stečajnom postupku unovčena je cjelokupna imovina dužnika i to nekretnine u vlasništvu dužnika kao i potraživanja dužnika sa osnove najamnine koja su naplaćena u cijelosti.

2.1. Nekretnine

Nekretnine su unovčene u stečajnom postupku kao skupni predmet prodaje na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi koja je provedena od strane Financijske agencije od 09.06.2021 do 23.06.2021 za iznos od 702.961,34 kn i to:

- 11/100000 suvlasničkog dijela k.č. 4993/1 STAMBENO POSLOVNA ZGRADA BR. 5, 5A, 5B, 5C, 5D, 5E, 5F, 5G, 5H, 7B, 7C, 7D, 7E, 7F I DVORIŠTE PAVLENSKI PUT 11300 M2 upisane u z.k.ul. 17391 k.o. VRAPČE NOVO Općinskog građanskog suda u Zagrebu te na tom suvlasničkom dijelu uspostavljeno i sa njim povezano

ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-199) oznaka -2.GPM 199 povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -2 ukupne neto korisne površine 3,6 m2, sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

- 193/100000 suvlasničkog dijela k.č. 4993/1 STAMBENO POSLOVNA ZGRADA BR. 5, 5A, 5B, 5C, 5D, 5E, 5F, 5G, 5H, 7B, 7C, 7D, 7E, 7F I DVORIŠTE PAVLENSKI PUT 11300 M2 upisane u z.k.ul. 17391 k.o. VRAPČE NOVO Općinskog građanskog suda u Zagrebu te na tom suvlasničkom dijelu uspostavljeno i sa njim povezano

ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-954) oznaka L4.1.13 povezano s vlasništvom trosobnog stana na 1. katu ukupne neto korisne površine 61.18 m2 sadržaja: hodnik, dnevni boravak sa blagovaonicom, kuhinja, kupaonica, dvije sobe u nacrtu označeno crvenom prugastom kosom šrafurom

Predmetni stan se nalazio na prvom katu zgrade stambeno poslovne namjene na adresi Zagreb, Pavlenski put 5C/E izgrađene 2008 god. koja se nalazi u zapadnom dijelu grada, naselje Špansko – Rudeš, gradska četvrt Stenjevac.

Poduzete radnje u odnosu na imovinu dužnika

Stečajni upravitelj je dana 22.10.2020 god sa ranijim direktorom i članom društva dužnika do 28.11.2013 god. Semihom Memili koji je već bio u posjedu nekretnina zaključio Ugovor o najmu predmetnog stana i garažnog mjesta na određeno vrijeme i to do održavanja izvještajnog ročišta na Trgovačkom sudu u Pazinu, a nakon održanog izvještajnog ročišta dana 02.02.2021 sklopljen je novi Ugovor o najmu sa ročnošću do unovčenja nekretnine u stečajnom postupku.

Utvrđivanje vrijednosti nekretnine

Sukladno procjembenom elaboratu izrađenog dana 07.12.2017 god. po ovlaštenom sudskom vještaku Sonji Loina Matančević iz Zagreba za potrebe ovršnog postupka koji se na Općinskom građanskom sudu u Zagrebu vodio pod posl. br. Ovr-3192/16 protiv dužnika kao ovršenika radi prisilne naplate tražnine ovrhovoditelja Addiko bank dd iz Zagreba tržišna vrijednost predmetnog stana procjenjena je na iznos od 679.000,00 kn odnosno 90.594,00 EUR, a tržišna vrijednost garažnog parkirnog mjesta 40.000,00 kn odnosno 5.337,00 EUR (sveukupno 719.000,00 kn odnosno 95.931,00 EUR po srednjem tečaju HNB 7,495 kn/EUR na dan sastavljanja procjembenog elaborata)

Međutim, na prijedlog razlučnog vjerovnika ADDIKO BANK dd i uz suglasnost stečajnog upravitelja sud je utvrdio ukupnu vrijednost nekretnina u iznosu od 937.281,79 kn.

Na prijedlog stečajnog upravitelja i uz suglasnost razlučnog vjerovnika sud je odredio da se navedene nekretnine prodaju skupno kao cjelina kako bi se povećala atraktivnost nekretnina i privukli potencijalni ponuditelji odnosno postigla viša cijena na e-dražbi.

Razlučna prava

Na predmetnim nekretninama u vlasništvu dužnika u zemljišnoj knjizi za k.o. VRAPČE NOVO koja se vodi kod Zemljišno knjižnog odjela Zagreb Općinskog građanskog suda u Zagrebu postojala su upisana razlučna prava i to :

a) Na suvlasnički dio 11/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-199) - garažno parkirno mjesto

- Zaprimljeno 11.05.2010 broj Z- 24211/10

Na temelju Ugovora o kreditu br. 014-51007190 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 28.travnja 2010 javnobilježnički solemniziranog pod br. Ov-6541/2010 od 11.05.2010 uknjiženo je založno pravo u iznosu od 850.000,00 HRK uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale tražbine koji iznos glavnice je podijeljen na slijedeće udjele svakog kreditora:

- HYPO ALPE ADRIA BANK DD, OIB 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA 6, ZAGREB

60% IZNOSA GLAVNICE OD 510.000,00 KN

- HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9

40 % IZNOSA GLAVNICE OD 340.000,00 KN

- Zaprimljeno 05.10.2016 pod br. Z-44402/2016

ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI POSL. BR. OVR-3192/16 OD 28.07.2016

b) Na suvlasnički dio 193/100000 (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-954) - trosobni stan

- Zaprimljeno 11.05.2010 broj Z-24211/10

Na temelju Ugovora o kreditu br. 014-51007190 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 28.travnja 2010 javnobilježnički solemniziranog pod br. Ov-6541/2010 od 11.05.2010 uknjiženo je založno pravo u iznosu od 850.000,00 HRK uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale tražbine koji iznos glavnice je podijeljen na slijedeće udjele svakog kreditora:

- HYPO ALPE ADRIA BANK DD, OIB 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA 6, ZAGREB

60% IZNOSA GLAVNICE OD 510.000,00 KN

- HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9

40 % IZNOSA GLAVNICE OD 340.000,00 KN

- Zaprimljeno 21.06.2010 broj Z-31752/10

Na temelju Ugovora o kreditu broj 014-17/2009 od 17.02.2009 god. aneksa broj 1 uz Ugovor o kreditu broj 014-17/2009 od 23.07.2009 god. aneksa broj 2 uz Ugovor o kreditu broj 014-17/2009 od 06.04.2010 god. i aneksa broj 3 uz Ugovor o kreditu broj 014-17/2009 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 06.04.2010 god. uknjiženo je založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 550.000,00 kn uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove te ostalim uvjetima iz Ugovora za korist:

HYPO ALPE ADRIA BANK DD, OIB 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA BR. 6, ZAGREB

- Zaprimljeno 11.05.2016 br. Z-21643/16

Temeljem Rješenja o ovrsi posl. br. Ovr-2960/2016 od 03.05.2016 i Zaključka posl.br. Ovr-2960/16 od 09.05.2016 god. zabilježuje se ovrha

- Zaprimljeno 05.10.2016 god. pod br. Z-44402/2016

ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI POSL.BR. OVR-3192/16 OD 28.07.2016

Sudski postupci

Na Općinskom građanskom sudu u Zagrebu na nekretninama u vlasništvu dužnika vodili su se ovršni postupci radi prisilne naplate tražbina I ovrhovoditelja Addiko bank dd, Zagreb i II ovrhovoditelja Hrvatska banka za obnovu i razvitak, Zagreb i to Ovr-7033/18 (raniji broj Ovr-2960/16) radi prodaje predmetnog stana i Ovr- 7504/2018 (raniji broj Ovr-3192/16) radi prodaje predmetnog garažnog mjesta.

Na prijedlog stečajnog upravitelja Rješenjem OGS u Zagrebu Ovr-7033/2018-13 od 30.10.2020 i Ovr-7504/2018-15 od 15.10.2020 ovršni sud je utvrdio prekid navedenih ovršnih postupaka, oglasio se nenadležnim te je iste predmete ustupio TS u Pazinu kao sudu koji vodi stečajni postupak.

Prekinute postupke ovrhe nastavio je stečajni sud u stečajnom postupku primjenom pravila o unovčenju predmeta na kojima postoji različito pravo.

Izlučna prava

Stečajni upravitelj nije zaprimio obavijest o postojanju izlučnih prava.

Prava trećih osoba na nekretninama u vlasništvu dužnika

Stečajni upravitelj je od ranijeg direktora i člana društva do 28.11.2013 god. Semiha Memili iz Zagreba, Pavlenski put 5E prilikom zaključenja Ugovora o najmu nekretnina u vlasništvu dužnika neposredno zaprimio preslike ovjerenih preslika Ugovora o kupoprodaji nekretnina i to:

- Ugovor o kupoprodaji nekretnine suvlasnički dio 11/100000 k.č. 4993/1 k.o. Vrapče novo ETAŽNO VLASNIŠTVO E-199 - garažno parkirno mjesto zaključen 23.07.2015 god. između TECHNOCHEM INTERNATIONAL d.o.o. zastupan po ranijem direktoru Vanji Antolović kao prodavatelja i MEMILI SEMIH iz Zagreba kao kupca

- Ugovor o kupoprodaji nekretnine suvlasnički dio 193/100000 k.č. 4993/1 k.o. Vrapče novo ETAŽNO VLASNIŠTVO E-954 - trosobni stan zaključen 23.07.2015 god. između TECHNOCHEM INTERNATIONAL d.o.o. zastupan po ranijem direktoru Vanji Antolović kao prodavatelja i MEMILI SEMIH iz Zagreba kao kupca.

Semih Memili prilikom predaje preslike navedenih ugovora nije stečajnom upravitelju izričito naveo da ima izlučna prava na predmetnim nekretninama niti je o takvom svom pravu naknadno pismeno obavijestio stečajnog upravitelja međutim iz razgovora sa istim stečajni upravitelj je zaključio da navodni kupac temeljem navedenih Ugovora sebe smatra stvarnim (vanknjižnim) vlasnikom predmetnih nekretnina.

Stečajni upravitelj u odnosu na navedene Ugovore o kupoprodaji nekretnina utvrdio slijedeće:

1. U odnosu na zaprimljene ugovore radi se o preslici ovjerenih preslika izvornih isprava, a iste da je ovjerio javni bilježnik Igor Martinović iz Zagreba.

Iz navedenih preslika proizlazi da je potpis ovlaštene osobe za zastupanje prodavatelja ranijeg direktora Vanje Antolović na izvornim ispravama Ugovorima o kupoprodaji nekretnina ovjerio javni bilježnik Damir Andrašić iz Zagreba.

Stečajni upravitelj je u odnosu na zaprimljene preslike zatražio od javnog bilježnika Damira Andrašića dostavu ovjerenih preslika izvornih isprava koje se nalaze kod javnog bilježnika odnosno provjeru vjerodostojnosti istih kao i provjeru vjerodostojnosti ovjere potpisa ovlaštene osobe prodavatelja na Ugovorima o kupoprodaji nekretnina.

Iz dopisa javnog bilježnika Damira Andrašića proizlazi da se pod službenim brojevima ovjera potpisa u navedenim ugovorima (pod kojima su navodno bili ovjereni potpisi ranijeg direktora dužnika Vanje Antolović) u registru ovjera potpisa koja se vodi u uredu javnog bilježnika nalaze ovjere potpisa sasvim drugih osoba koji nemaju veze sa ovjerom potpisa iz Ugovora o kupoprodaji nekretnina koje je u preslici izvornih isprava dostavio navodni kupac.

Isto tako pod navedenim službenim brojevima ovjera potpisa u registru ovjera potpisa ne nalaze se zavedeni navedeni Ugovori o kupoprodaji nekretnina koje je od navodnog kupca dobio stečajni upravitelj već sasvim druge isprave.

Iz navedenog proizlazi da se preslike ovjerenih preslika Ugovora o kupoprodaji nekretnina koje je dostavio Semih Memili ne mogu smatrati vjerodostojnim ispravama na temelju kojih bi navodni kupac mogao isticati svoja prava prema dužniku u odnosu na predmetne nekretnine. Isto tako, sve da su izvorne isprave u nekom trenutku zaista i bile sastavljene u cilju zaključenja pravnog posla (kupoprodaje nekretnina), nema nikakvih dokaza da su takve isprave ikada naknadno bile potpisane od osobe ovlaštene za zastupanje prodavatelja.

Uvidom u podatke Porezne uprave, Područni ured Zagreb, Ispostava Zagreb – Susedgrad stečajni upravitelj je utvrdio da navedeni Ugovori nisu evidentirani u bazi podataka Porezne ispostave, a niti je obračunat i plaćen porez na promet nekretnina temeljem navedenih Ugovora.

2. Stečajni upravitelj napominje da je Semih Memili podnio prijedlog za uknjižbu vlasništva na temelju predmetnih ugovora ali je prijedlog za upis vlasništva pravomoćno odbijen.

Odredbama Zakona o vlasništvu propisano je da se vlasništvo na nekretnini u RH temeljem pravnog posla stječe uknjižbom u zemljišne knjige te da za stjecanje vlasništva nije dostatan samo naslov za stjecanje vlasništva u konkretnom slučaju Ugovori o kupoprodaji nekretnina.

Nesporno je da osobe koje smatraju da imaju neko stvarno pravo na nekom predmetu stečajne mase mogu svoj zahtjev da određen predmet ne ulazi u stečajnu masu ostvariti samo izvan stečajnog postupka odnosno o takvom zahtjevu može odlučiti samo nadležni sud u parničnom postupku.

Iz navedenog proizlazi da predmetna nekretnina predstavlja stečajnu masu dužnika sve dok navodni kupac istih Semih Memili svoje pravo vlasništva ne uknjiži u zemljišnoj knjizi odnosno sve dok u odnosu o njegovom eventualnom zahtjevu za izdvajanje predmetne nekretnine iz stečajne mase drukčije ne odluči nadležni sud.

Slijedom navedenog stečajni upravitelj je izrazio mišljenje da ne postoje zapreke za prodaju predmetnih nekretnina u stečajnom postupku i to primjenom odredbi iz čl.247 Stečajnog zakona kojima je propisano da se nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje u stečajnom postupku te je predložio da se nastavi sa prodajom nekretnina u stečajnom postupku.

Nakon unovčenja nekretnine na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi Semih Memili je podnio žalbu na rješenje o dosudi St-230/2020-44 od 01.07.2021 ali je stečajni sud tu žalbu odbacio kao nepravovremenu rješenjem o namirenju St-230/2020-62 od 13.09.2021.

Na navedeno rješenje o namirenju žalitelj nije podnio žalbu drugostupanjskom sudu.

2.2. Potraživanja

U tijeku stečajnog postupka u cijelosti su naplaćena potraživanja sa osnova navednih Ugovora o najmu nekretnina prema najmoprimcu Semihu Memili u iznosu od 8.250,00 kn.

3. Razjašnjenje računskih prikaza završnog računa

Račun prihoda i rashoda izrađen je na temelju tekućeg knjigovodstva i obuhvaća sve stavke prihoda/priljeva sredstava i rashoda/odljeva sredstava nastale u tijeku trajanja stečajnog postupka prema kronološkom redu i razvrstane prema vrstama uz navođenje osnove prodaje /naplate ili temeljnice rashoda/odljeva.

3.1. Prihodi/priljevi sredstava

Prihodi od prodaje dugotrajne imovine predstavljaju prihode od prodaje nekretnina u vlasništvu dužnika opisane pod t. II/2. dok prihodi od imovinskih prava predstavljaju prihode od naplaćene najamnine temeljem Ugovora o najmu sklopljenog sa najmoprimcem Semihom Memili.

U odnosu na priljeve od povrata naknade FINA-i za provođenje e-javne dražbe radi se povratu dijela naknade koja se morala uplatiti kao predujam u cjelokupnom iznosu od 2.800,00 kn za provođenje četiri e- javne dražbe, a budući je nekretnina prodana na prvoj dražbi FINA je izvršila povrat dijela predujma. U konkretnom slučaju je izvršen povrat u iznosu od 2.100,00 kn.

Iznos izvršenog povrata iskazan je kao priljev sredstava iz razloga što se račun prihoda/priljeva i rashoda/odljeva sredstava izrađuje na temelju tekućeg knjigovodstva koje mora točno prikazati sve knjigovodstvene promjene u promatranom vremenskom razdoblju.

3.2. Rashodi /odljevi sredstava

Rashodi /odljevi sredstava nastali u tijeku stečajnog postupka do sastavljanja završnog računa odnose se na obveze stečajne mase (troškovi stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase) te namirenje razlučnog vjerovnika.

Sve dospjele obveze prema vjerovnicima stečajne mase namirene su u cijelosti. Naknade banke i troškovi zatvaranja žiro računa podmiriti će se prilikom zatvaranja transakcijskog računa nakon pravomoćnosti rješenja o zaključenju stečajnog postupka.

Svi računi temeljem kojih su namirene obveze stečajne mase dostavljeni su kao prilog Obračunu troškova unovčenja nekretnine od 21.07.2021.

Namirene obveze stečajne mase

Sudski troškovi stečajnog postupka odnose se na paušalnu sudsku pristojbu od 2% od diobne mase najviše 2.000,00 kn sukladno Zakonu o sudskim pristojbama.

Nagrada stečajnom upravitelju u bruto iznosu kao i naknada troškova stečajnog upravitelja je određena rješenjem St- 230/2020-71 od 28.10.2021 temeljem Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 105/15).

Na bruto iznos nagrade od 76.896,91 kn koja predstavlja drugi dohodak stečajnog upravitelja temeljem Zakona o doprinosima obračunat je iznos od 5.767,27 kn koji se odnosi na doprinose za obvezno zdravstveno osiguranje izračunate u visini od 7,50 % na bruto iznos.

Naknada stvarnog troška stečajnog upravitelja u iznosu od 448,46 kn (neto 289,10 kn) obračunata je u ukupnom bruto II iznos (bruto + doprinos ZO) budući isplata osobnih izdataka stečajnog upravitelja u stečajnom postupku iz stečajne mase isto tako sukladno Zakonu o porezu na dohodak predstavlja drugi dohodak stečajnog upravitelja. U odnosu na Obračun troškova unovčenja od 21.07.2021 izvršeno je uvećanje za poštanske troškove dostave obavijesti najomprimcu Semihu Memili u iznosu od 15,60 kn.

Putni troškovi stečajnog upravitelja u iznosu od 1.624,01 kn obračunati su u bruto II iznosu iz razloga što putni troškovi stečajnog upravitelja (koji nije zaposlenik poreznog obveznika – društva u stečaju) po putnom nalogu sukladno Zakonu o porezu na dohodak predstavljaju njegov drugi dohodak.

Troškovi knjigovodstva od 3.150,00 kn odnose se na troškove tekućeg knjigovodstva odnosno troškove usluga knjigovodstva za period od 05.10.2020 do donošenja rješenja o dosudi.

Troškovi provođenja e-javne dražbe obuhvaćaju predujam za pokriće troškova prodaje nekretnina E-javnom dražbom u visini 2.800,00 kn odnosno iznos predujma za naknade FINA-e za sve četiri dražbe (700,00 kn x 4) temeljem Pravilnika FINA-e o provedbi elektroničke javne dražbe. Kako je nekretnina prodana na prvoj e- javnoj dražbi to je FINA po zahtjevu stečajnog upravitelja izvršila povrat sredstava u visini od 2.100,00 kn. Stvarni trošak naknade FINA-e za provedbu e-javne dražbe iznosio je 700,00 kn.

Nastali troškovi vođenja žiro računa iskazani u Obračunu troškova unovčenja nekretnine od 21.07.2021 u iznosu od 247,45 kn uvećani su za u međuvremenu nastale troškove naknada banke do sastavljanja završnog računa.

Odljev sredstava radi namirenja razlučnog vjerovnika odnosi se na djelomično namirenje vjerovnika ADDIKO BANK d.d. kao prvog razlučnog vjerovnika u prednosnom redu u iznosu od 611.588,33 kn sve sukladno rješenju o namirenju St-230/2020-62 od 13.09.2021 god.

Nenamirene ostale obveze stečajne mase

Nedospjele obveze stečajne mase za koje su rezervirana sredstva na žiro računu u iznosu od 450,00 kn predstavljaju troškove zatvaranja žiro računa dužnika nakon pravomoćnosti rješenja o zaključenju stečajnog postupka u iznosu od 200,00 kn te troškove koji se odnose na naknade banke za plaćanja obveza stečajne mase temeljem naloga za plaćanje dostavljenih banci na papirnatom mediju na šalteru banke.

Iznos od 750,00 kn rezerviran je za troškove sastavljanja zakonom propisanih financijskih izvještaja kao i porezne prijave (PD Obrazac) za razdoblje od 01.01.2021 do dana brisanja dužnika iz sudskog registra od strane knjigovodstva dužnika, a iste će stečajni upravitelj predati u zakonom predviđenim rokovima nadležnoj ispostavi PU po pravomoćnosti Rješenja o zaključenju stečajnog postupka i brisanja dužnika iz sudskog registra.

Ostale obveze stečajne mase u odnosu na povrat predujma vjerovnicima predstavljaju povrat predujma vjerovniku ADDIKO BANK d.d. koji je isti uplatio prije otvaranja stečajnog postupka na poziv suda i to sukladno odredbi iz čl. 114 st.7 SZ-a koji propisuje da predujam predstavlja trošak postupka na čiju naknadu vjerovnik koji je uplatio predujam ima pravo.

III. ZAVRŠNI (DIOBNI) POPIS

Završni (diobni) popis predstavlja listu svih tražbina s naznakom njihovih vjerovnika koje će se pri završnoj diobi uzeti u obzir te je popraćen prijedlogom stečajnoga upravitelja za podjelu iznosa stečajne mase, koji će preostati po ispunjenju obveza stečajne mase radi namirenja ukupne sume prema listi (tablici) utvrđenih tražbina u stečajnoj kvoti.

1. Zbroj tražbina vjerovnika koje se uzimaju u obzir u završnoj diobi iznosi 6.189.480,78 kn i to tražbine I viši isplatni red u iznosu od 2.556.144,66 kn i tražbine II viši isplatni red u iznosu od 3.633.336,12 kn.
2. Ukupni raspoloživi iznos za namirenje stečajnih vjerovnika u završnoj diobi po ispunjenju obveza stečajne mase i djelomičnog namirenja razlučnog vjerovnika ADDIKO BANK d.d. iznosi **7.189,85 kn**.
3. Prijedlog za podjelu raspoloživog iznosa stečajne mase radi namirenja utvrđenih tražbina stečajnih vjerovnika :

3.1.Namirenje utvrđenih tražbina stečajnih vjerovnika I višeg isplatnog reda

Pri završnoj diobi može se djelomično namiriti utvrđena tražbina stečajnog vjerovnika I višeg isplatnog reda i to :

- vjerovnika REPUBLIKA HRVATSKA, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Zagreb u iznosu od **7.189,85 kn** što predstavlja 0,2812771168 % iznosa utvrđene tražbine tog vjerovnika koja iznosi 2.556.144,66 kn.

3.2.Namirenje utvrđenih tražbina stečajnih vjerovnika II višeg isplatnog reda

Pri završnoj diobi nema raspoloživih sredstava za namirenje utvrđenih tražbina stečajnog vjerovnika II višeg isplatnog reda.

4. **Rekapitulacija raspodjele sredstava :**

U kn

I.	Prihodi/priljevi ukupno	<u>718.486,23</u>
II.	Raspodjela sredstava	
	1. Troškovi stečajnog postupka	85.112,64
-	do sada namireni	85.112,64 kn
	2. Ostale obveze stečajne mase.....	14.605,41
-	do sada namirene	8.405,41 kn
-	za namiriti	1.200,00 kn
-	povrat predujma vjerovniku	5.000,00 kn
	3. Djelomično namirenje razlučnog vjerovnika.....	611.588,33
	4. Namirenje stečajnih vjerovnika (I viši isplatni red)	7.189,85
III.	Ukupno raspodjela sredstava	<u>718.486,23</u>

ZAVRŠNI (DIOBNI) POPIS - I. VIŠI ISPLATNI RED

Red. br.	Ime i prezime/tvrtka ili naziv vjerovnika	Adresa/sjedište vjerovnika	OIB	Iznos utvrđene tražbine koja se uzima u obzir u završnoj diobi (kn)	Postotak namirenja tražbine (%)	Iznos za namirenje tražbine (kn)	Nenamireni iznos tražbine koja se uzima u obzir pri završnoj diobi (kn)
1.	REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA POREZNA UPRAVA PODRUČNI URED ZAGREB	Zagreb, Albrechtova 42	18683136487	2.556.144,66	0,2812771168	7.189,85	2.548.954,81
	UKUPNO			2.556.144,66	0,2812771168	7.189,85	2.548.954,81

ZAVRŠNI (DIOBNI) POPIS - II. VIŠI ISPLATNI RED

Red. br.	Ime i prezime/tvrtka ili naziv vjerovnika	Adresa/sjedište vjerovnika	OIB	Iznos utvrđene tražbine koja se uzima u obzir u završnoj diobi (kn)	Postotak namirenja tražbine (%)	Iznos za namirenje tražbine (kn)	Nenamireni iznos tražbine koja se uzima u obzir pri završnoj diobi (kn)
1.	REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINANCIJA POREZNA UPRAVA PODRUČNI URED ZAGREB	Zagreb, Albrechtova 42	1868313487	2.208.064,27	0,00	0,00	2.208.064,27
2.	HRVATSKE VODE	Zagreb, Ulica grada Vukovara 220	28921383001	808,23	0,00	0,00	808,23
3.	STANDARD ODRŽAVANJE d.o.o.	Zagreb, Remetinačka 112	87539671553	22.731,73	0,00	0,00	22.731,73
4.	GRAD ZAGREB	Zagreb, Trg S. Radića 1	61817894937	4.557,70	0,00	0,00	4.557,70
5.	ADDIKO BANK d.d.	Zagreb, Slavonska avenija 6	14036333877	1.223.378,74	0,00	0,00	1.223.378,74
6.	HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK d.d.	Zagreb, Strossmayer. trg 9	26702280390	150.722,16	0,00	0,00	150.722,16
7.	GRADSKA PLINARA ZAGREB d.o.o.	Zagreb, Ulica grada Vukovara 70	74364571096	5.741,66	0,00	0,00	5.741,66
8.	FINANCIJSKA AGENCIJA	Zagreb, Ulica grada Vukovara 70	85821130368	1.903,20	0,00	0,00	1.903,20
9.	ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o.	Zagreb, Ulica grada Vukovara 41	85584865987	15.428,43	0,00	0,00	5.428,43
	UKUPNO			3.633.336,12	0,00	0,00	3.633.336,12

Napomena:

Razlučni vjerovnici ADDIKO BANK d.d. kao pravni slijednik HYPO ALPE ADRIA BANK d.d. i HBOR d.d. prijavili su tražbinu i kao stečajni vjerovnici i to ADDIKO BANK d.d. u iznosu od 1.590.331,73 kn, a HBOR d.d. u iznosu od 404.816,06 kn.

Podneskom od 29.04.2021 ADDIKO BANK d.d. koji kao agent zastupa HBOR u predmetnom postupku ispravio je tražbinu vjerovnika HBOR d.d. na način da nova tražbina HBOR d.d. iznosi 395.357,50 kn.

Prvo založno pravo u prednosnom redu upisano je u zemljišnoj knjizi u korist ADDIKO BANK d.d. i HBOR d.d. radi osiguranja danog kredita i to na temelju Ugovora o kreditu br. 014-51007190 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine sklopljenim sa stečajnim dužnikom dana 28.04.2010 i to u iznosu od 850.000,00 kn, a od čega udio u kreditu ADDIKO BANK d.d. (ranije HYPO ALPE ADRIA BANK d.d.) iznosi 60% glavnice dok udio u kreditu HBOR d.d. iznosi 40% glavnice sve sa pripadajućim kamatama i troškovima.

Razlučni vjerovnici su prethodno dana 01.02.2016 sklopili Ugovor o ustupu potraživanja radi naplaćivanja kojim je ADDIKO BANK d.d. stekao ovlaštenja prava naplate potraživanja HBOR-a iz navedenog Ugovora o kreditu te prilikom naplate djeluje kao agent HBOR-a te sukladno navedenom Ugovoru ima obvezu naplaćene iznose prosljediti HBOR d.d. .

Nakon što je provedbom elektroničke javne dražbe unovčena nekretnina u vlasništvu dužnika na kojima je postojalo razlučno pravo kreditora naslovni sud je donio rješenje o namirenju St-230/2020-62 od 13.09.2021.

Temeljem navedenog rješenja vjerovnik ADDIKO BANK d.d. je kao razlučni vjerovnik djelomično namiren iz kupovnine u iznosu od 611.588,33 kn.

Temeljem sklopljenog Ugovora o ustupu potraživanja radi naplaćivanja razlučni vjerovnik ADDIKO BANK d.d. zastupa HBOR d.d. ima obvezu iznose koje je naplatio temeljem Ugovora o kreditu prosljediti HBOR d.d. sukladno uvjetima iz Ugovora o kreditu te se iz tog razloga 40% iznosa od 611.588,33 kn kojim je namiren razlučni vjerovnik ADDIKO BANK d.d. odnosi ujedno i na namirenje potraživanja HBOR d.d. iz navedenog Ugovora o kreditu.

Nakon namirenja dijela utvrđene tražbine stečajnog vjerovnika ADDIKO BANK d.d. koja je bila osigurana razlučnim pravom u iznosu od 611.588,33 kn valjalo je odgovarajuće za iznos od 366.952,99 kn (60 % od 611.588,33 kn) umanjiti utvrđenu tražbinu tog stečajnog vjerovnika, a za iznos od 244.635,34 kn (40% od 611.588,33 kn) umanjiti utvrđenu tražbinu stečajnog vjerovnika HBOR d.d. budući su se isti već djelomično namirili kao razlučni vjerovnici.

Iz tog razloga preostala utvrđena tražbina II višeg isplatnog reda stečajnog vjerovnika ADDIKO BANK d.d. koja se uzima u obzir pri završnoj diobi iznosi 1.223.378,74 kn dok preostala utvrđena tražbina II višeg isplatnog reda stečajnog vjerovnika HBOR d.d. koja se uzima u obzir pri završnoj diobi iznosi 150.722,16 kn

U Rijeci, 16.11.2021

Stečajni upravitelj

Prilozi:

- 1 Izvodi transakcijskog računa dužnika IKB Umag dd za 2021