

OBRAZAC 20

TRGOVAČKI SUD U RIJECI Posl.broj St 15-1044/11

ZAVRŠNI RAČUN stečajnog upravitelja

SOKOLAC d.o.o. u stečaju, Brinje, Frankopanska 53, OIB: 85704646128

I TIJEK stečajnog postupka od otvaranja do 26.03.2021. godine

Prethodni postupak nad stečajnim dužnikom pokrenut je 6.02.2012. godine, Rješenjem Posl.br. 15 St-1044/11-7. Rješenjem Posl.br. 15 St-1044/11-19 od 26.03.2012. godine, otvoren je stečajni postupak uz postojanje obaju stečajnih razloga:

nesposobnost za plaćanje i prezaduženost. Ispitno i izvještajno ročište održano je 31.05.2012. godine, a naknadne prijave odbačene su na ročištu održanom 20.02.2013. godine.

Imovina zatečena u vlasništvu stečajnog dužnika bio je caffe bar u naravi ½ nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Gospiću, Zemljišno knjižni odjel sa sjedištem u Otočcu, k.č.127 kuća broj 19/25 i dvorište u mjestu, površine 177 hvati. U posjedu stečajnog dužnika od početka stečajnog postupka, zatečen je hotel s pripadajućim objektima i dvorištem, k.č.409/1, hotel i zgrad, dvorište ukupne površine 276 čhv, upisana u zk.ul.3110, k.o. Brinje i k.č.br. 409/2, zgrada kuglane, dvorište ukupne površine 82 čhv, upisane u zk.ul. 451 k.o.Brinje, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Gospiću, Zemljižnoknjižni odjel Otočac. Nekretnina nije bila unesena u poslovne knjige društva kao imovina i na njoj nije bilo tereta.

#### 1. Unovčenje caffe bara

Nekretnina je bila opterećena teretima:

-za iznos od 20.000,00 eura uz pripadajuće kamate u korist Privredne banke Zagreb d.d.; kn 2.776.393,94 s pripadajućom kamatom u korist RH Ministarstvo financija;kn 59.613,58 s pripadajućim kamatama u korist RH Ministarstvo financija; eura 35.189,57 s pripadajućom kamatom u korist Hypo bank d.d., Graz.

Stečajni upravitelj je dana 31.05.2012. godine dao prijedlog za prodajom nekretnine. Po sudskom vještaku Ivanu Štefančiću procjenjena vrijednost nekretnine iznosila je kn 348.011,62.

Prodaja nekretnine provodila se usmenom javnom dražbom uz odgovarajuću primjenu propisa o ovrsi kojima je uređena ovrha na nekretnini. Natječajni su se objavljivali na stranicama web stečaj, HGK i u Burzi.

Nekretnina je prodana temeljem Zaključka o prodaji od 6.09.2013. godine, društvu Dasović d.o.o., po cijeni od kn 112.755,77. Rješenjem Posl.br. 15 St-1044/-115 od 22.10.2013. godine, nekretnina je dosuđena kupcu Dasović d.o.o. Brinje, Lovačka 22.Primopredaja je izvršena 2.12.2013. godine.

Iz kupovnine se namireni troškovi i obveze stečajne mase za iznos od kn 17.901,96, te razlučni vjerovnik Privredna banka Zagreb d.d. namirena je s kn 94.853,81.

## 2. Stjecanje vlasništva i prodaja nekretnine, hotel i pomoćne zgrade, unovčenje

Kroz prethodna izvješća, sud je upoznat s presudom o vlasništvu 1/1 od 25.04.2006. P-144/1996, nad nekretninom, zgrada hotela kč.br. 409/1 z.k.u1.1170, k.o. Brinje. Zatražen je upis vlasništva nakon čega je i upisano vlasništvo, međutim u dijelu nekretnine.

Naime, kako je Rješenjem Z-596/14 od 23.04.2014., odbijen upis vlasništva stečajnog dužnika 1/1, stečajni upravitelj je nastavio s parnicom koju je stečajni dužnik pokrenuo 28.11.2012. radi upisa vlasništva nad nekretninom.

Presudom Posl.broj Ref 13: P-283/2016-16 od 20.02.2017. godine Općinskog suda u Gospiću, stečajni dužnik je stekao vlasništvo nad nekretninom i uknjižio se kao vlasnik 1/1.

Prodaja putem e-javne dražbe obustavljena je Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci od 13.04.2018. Posl.broj 15 St-1044/11-183, na prijedlog stečajnog upravitelja.

Trgovački sud u Rijeci zakazao je za 18.12.2018. godine, sjednicu skupštine vjerovnika na kojoj je pored izvješća stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase, donijeta odluka o načinu i uvjetima unovčenja nekretnine stečajnog dužnika, temeljem koje je nastavljena prodaja u stečaju.

Na sjednici skupštine vjerovnika održane dana 6.02.2019. godine, donesene su odluke o uvjetima i načinu prodaje imovine u stečajnom postupku. Prodaja se vršila prikupljanjem ponuda i dražbom putem javnog bilježnika. Natječajni o prodaji objavljivani su na internetskim stranicama, sudačka mreža i HGK, i Burzi.

Na sjednici skupštine vjerovnika sazvanoj za 28.05.2020. godine, donesena je odluka o načinu i uvjetima prodaje nekretnine, po cijeni od kn 800.000,00, neposrednom pogodbom, putem javnog bilježnika. Postupano je po odluci skupštine i nije bilo zainteresiranih.

Na natječaj objavljen 30.09.2020. godine, po cijeni od kn 720.000,00 javilo se društvo Dasović d.o.o. iz Brinja, Lovačka ulica 22. Kupac je ispunio sve uvjete iz natječaja, uplatio u roku jamčevinu i dao pisanu ponudu na iznos od kn 720.020,00. Društvo Dasović d.o.o. iz Brinja, bilo je jedino zainteresirano za kupnju nekretnine.

Dana 19.10.2020. godine, zaključen je Ugovor o kupoprodaji, dana 4.11.2020., izdana je , nakon uplate cjelokupne kupovnine, tabularna isprava.(dokumentacija dostavljena sudu 21.10.2020.godine).

Predaja ključeva, a time i nekretnine u posjed izvršena je 11.11.2020. godine.

## II. STANJE STEČAJNE MASE

Od imovine koju je unovčio stečajni dužnik imao je pored nekretnine , hotela kojeg spominjemo u prethodnom opisu i cafe bar, u ½ dijela kuće br 127, površine 177 hvati, upisane u zk.ul.91 k.o. Brinje, koji je prodan u 2013. godini, i ostvarena je kupovina od kn 112.755,77. Rješenjem o namirenju Posl.broj 15 St-1044/11-141, namireni su troškovi sukladno članku 170.st.1 i 2.SZ u ukupnom iznosu od kn 17.901,96, kao i djelomična tražbina razlučnog vjerovnika Privredne banke Zagreb d.d. u iznosu od kn 94.853,81.

Hotel u Brinjama, površine 993,43 m2, pomoćna zgrada 40,57m2 i dvorišta na kojem je kuglana ukupne površine 295m2.Sudski vještak za građevinarstvo, dipl.ing. građ.Jasminka Lilić, izradila je 14.07.2017. procjenu tržišne vrijednosti, hotela, pomoćne zgrade i kuglane i iskazala ukupnu vrijednost od kn 1.859.455,94 (eura 251.000,00). Postignuta prodajna cijena kn 720.020,00. Ostale imovine, pokretne ili nekretnine, stečajni dužnik ne posjeduje.

### III RAČUN PRIHODA I RASHODA

Od početka stečajnog postupka, ostvareni prihodi odnose se većim dijelom na prodaju nekretnina.

U 2012. ostvaren je prihod od prodaje zatečenog pića u caffe baru u ukupnom iznosu od kn 8.768,35. Od prodaje caffe bara 2013. godine ostvaren je prihod od kn 112.755,77. Od prodaje hotela 2020. godine prihod od kn 720.020,00. Ukupno ostvareni prihodi kn 841.544,12.

Rashodi, od prodaje caffe bara 2013. godine, po cijeni od kn 112.755,77 namireni su troškovi i obveze stečajne mase u iznosu od kn 17.901,96, te razlučni vjerovnik Priovredna banka Zagreb d.d. u iznosu od kn 94.853,81.

Od prodaje hotela i pomoćnih zgrada godine 2020., namireni su troškovi i obveze stečajne mase sukladno članku 254 SZ u bruto iznosu su kn 353.292,95, iz ostvarene kupovnine kn 720.020,00, prodajom hotela 2020.godine, (plus kamata 38,28) i sastoje se od :

- javni bilježnik kn 3.282,50.
- komunalna naknada kn 49.053,18,
- ugovori o djelu (čuvanje i popravci) kn 62.457,41;
- električna energija paušal kn 6.343,65;
- odvjetnička naknada kn 29.909,00,
- vodna naknada kn 21.306,60; -
- trošak procjene nekretnine kn 11.250,00;
- knjigovodstvene usluge kn 75.000,00;
- bankarska naknada kn 1.400,90;
- nagrada stečajnom upravitelju kn 93.290,71.

Od ostatka kn 366.765,33 potrebno je platiti porez na dobit, budući je tijekom stečajnog postupka nekretnina amortizirana u cijelosti, pa je kupovna prihod po kojem je stečajni dužnik obveznik plaćanja poreza na dobit, u ovom slučaju u iznosu od kn 72.919,71.

Preostalih kn 293.845,62, koristit će se za namirenje I višeg isplatnog reda u cijelosti i kn 89.397,97 za namirenje II višeg isplatnog reda u postotku 1,35%.

Troškovi i obveze stečajne mase namireni nakon prve i druge prodaje nekretnine , ukupno iznose kn 371.193,96.

#### IV ZAVRŠNI DIOBENI POPIS

Nakon podmirenja obveza i troškova stečajne mase sukladno članku 254 SZ iz točke IV, te rezervacije izvršene po obvezi plaćanja poreza na dobit (obrazloženje u privitku) u iznosu od kn 72.919,71, od ukupno raspoloživih sredstava kn 720.058,28, preostaje iznos predviđen za diobu od kn 293.845,62.

Iz ostatka sredstava u iznosu od kn 293.845,62, namirit će se tražbine I višeg isplatnog reda u cijelosti, u iznosu od kn 198.148,24.

Preostalih kn 95.697,38, u pripadajućem omjeru (1,35%) isplatit će se vjerovnicima II višeg isplatnog reda.

Ukupni iznos tražbina II višeg isplatnog reda iznosi kn 6.622.072,03, a iznos koji se razmjerno isplaćuje je kn 89.397,97.

1. Tražbine I višeg isplatnog reda-diobeni popis, ukupno kn 198.148,24-namirenje u cijelosti:

- |  |  |
|--|--|
| 1. Mirko Sertić  | kn 71.865,88                                       |
| Jezerane 12  | (plaća 39.449,18,otpremna 16.884,00,kta 15.532,70) |
| 2. RH,PU,Područni ured Gospić  | kn 126.282,36                                      |
| (porez na dohodak od nesamostal.rada rn 1406, 1.491,30, doprinos MO poslodavac pravna osoba rn 8109, gl.i kta 62.002,10, doprinos ZO poslodavac pravna osoba rn 8400 gl. i kta 54.743,52, doprinos ZO zaštita na radu poslodavac pravna osoba rn 8559 gl.i kta 1.853,60, doprinos za zapošljavanje rn 8702 gl.i kta 6.191,84). |  |

2. Tražbine II višeg isplatnog reda ukupno kn 6.622.072,03- namirenje preostalim iznosom od kn 89.397,97-1,35%. (diobeni popis u privitku).

Ostatak od kn 6.299,41 koristit će se za plaćanje bankarske naknade, materijalne troškove ( izrada tablica, trošak isplate vjerovnicima) i zatvaranje žiro računa stečajnog dužnika.

Rijeka 6.04.2021.

stečajni upravitelj B.Prpić