

ZAVRŠNI IZVJEŠTAJ

STEČAJNOGA UPRAVITELJA

Nadležni Trgovački sud: Trgovački sud u Rijeci

Poslovni broj spisa: 14 ST-52/2023

Stečajni dužnik : Stečajna masa iza DEUS NEKRETNINE d. o. o. za poslovanje nekretninama, građenje, trgovinu i usluge Pula, Ulica Kaštanjer - Via Castagner 24, OIB: 76845708337

1. RAČUN PRIHODA I RASHODA
2. ZAVRŠNO STEČAJNO IZVJEŠĆE (BILANCA)
3. ZAVRŠNI IZVJEŠTAJ STEČAJNOG UPRAVITELJA
4. ZAVRŠNI POPIS

I. RAČUN PRIHODA I RASHODA

- a) račun dobitaka i gubitka od otvaranja stečajnog postupka – prilog 1.
- b) prihodi i rashodi po vrstama – kontima

Ukupni prihodi iznose 148.726,20 EUR i sastoje se od:

Prihod od prodaje imovine	148.726,20 EUR
Ukupno	148.726,20 EUR

Ukupni rashodi 17.137,32 EUR i čine ih:

opis	iznos
knjigovodstvene usluge	900,00 EUR
troškovi platnog prometa	41,12 EUR
nagrada stečajnom upravitelju	14.392,51 EUR
trošak nagrada stečajnom upravitelju	1.079,44 EUR
financijska agencija predujam	371,60 EUR
Paušalna pristojba čl.25 Uredbe u sud.pristojb.	265,45 EUR
troškovi stečajnog upravitelja	87,20 EUR
ukupno	17.137,32 EUR

c) Analitika stečajne mase (priliv i odliv sa žiro računa i blagajne tijekom stečajnog postupka)

- pregled uplata novčanih sredstva na žiro račun od otvaranja stečajnog postupka:

- nalaze se u izvješćima stečajnog upravitelja putem izvadaka iz platnog prometa

- pregled isplata novčanih sredstva sa žiro račun od otvaranja stečajnog postupka:

- nalazi se u izvješćima stečajnog upravitelja putem izvadaka iz platnog prometa

Od otvaranja stečaja društvo je poslovalo isključivo putem žiro računa i nije poslovalo preko blagajne, tako da prometa blagajne nema. Sve potvrde, dokazi, računi, ugovori, bankovni izvadci i ostalo u vezi prihoda i priliva sredstava, te rashoda i odliva sredstava nalaze se u arhivi stečajnog dužnika, te ih se, ukoliko vjerovnici to zatraže može uložiti u stečajni spis.

II. ZAVRŠNO STEČAJNO IZVJEŠĆE (BILANCA)

a) Usporedni prikaz početnog pregleda imovine i obveza iznosu i završnog stanja

BILANCA	31.03.2023. u EUR	17.02.2025. u EUR
AKTIVA		
DUGOTRAJNA IMOVINA	0	0
MATERIJALNA IMOVINA	0	0
KRA TKOTRAJNA IMOVINA	110.000,00	0
POTRAŽIVANJA	0	0
Potraživanja za zajmove	0	0
Potraživanja od države	0	0
NOVAC U BANC I BLAGAJNI	0	3,68
UKUPNA AKTIVA	110.000,00	3,68
PASIVA		
KAPITALI REZERVE	0	0
UPISANI KAPITAL	0	0
REZERVE	0	0
Ostale rezerve	0	0
ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK	0	0
Zadržana dobit	0	0
Preneseni gubitak	0	0
DOBIT ILI GUBITAK TEKUĆE GODINE	0	0
Dobit poslovne godine	0	0
Gubitak poslovne godine	0	0
DUGOROČNE OBVEZE	0	0
Obveze prema dug.zajmovima	0	0
KRA TKOROČNE OBVEZE	237.620,85	449.359,99
Obveze za zajmove		
Obveze prema dobavljačima	237.620,85	449.359,99
Obveze za poreze, doprinose i dr.davanja		
UKUPNA PASIVA	237.620,85	449.359,99

b) Popis imovine i njena utvrđena vrijednost i iznos za koji je imovina prodana:

Na dan otvaranja stečajnog postupka, imovina stečajnog dužnika sastojala se od nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Rijeka, K.O. 324671, MARČELJI, z.k.ul. 3320, k.č. 1704/2, KUĆA I DVORIŠTE U UL.KOSI BR.75 D, 1000 m2, 6. Suvlasnički dio: 18/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6), Stan br.6, na II katu, koji se sastoji od dnevnog boravka i kuhinje, dvije sobe, kupaone, garderobe, hodnika i lođe, površine 67,92 m2, sa pripadajućim spremištem br.1, površine 5,75 m2, što sveukupno čini 73,67 m2.

Imovina stečajnog dužnika je unovčena u stečajnom postupku.

REDNI BROJ	STRUKTURA IMOVINE	PROCIJENJENA/ UTVRĐENA VRIJEDNOST	PRODANA/ UNOVČENA VRIJEDNOST	ZA UNOVČITI
1.1.	Nekretnina stečajnog dužnika	46.301,60 EUR	148.726,20 EUR	0,00 EUR
	Ukupno	46.301,60 EUR	148.726,20 EUR	0,00 EUR

h) Iz gornje tablice vidljivo je da je unovčena sva imovina.

III. ZAVRŠNI IZVJEŠTAJ STEČAJNOG UPRAVITELJA

3.1. UVOD

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci broj 8 R1-45/2021-7 od 21. listopada 2021. godine u postupku likvidacije nad likvidacijskom masom iza brisanog subjekta DEUS NEKRETNINE d.o.o. Rijeka, Lukačićeve stube 4, OIB: 24676509470 imenovan je likvidator, a sve radi provođenja postupka likvidacije nad imovinom brisanog subjekta upisa, sukladno odredbi članka 70e Zakona o sudskom registru i 472. Zakona o trgovačkim društvima.

Analizirajući vrijednost imovine brisanog subjekta i utvrđene tražbine vjerovnika likvidator je utvrdio da imovina brisanog subjekta nije dovoljna za namirenje tražbina vjerovnika s kamatama.

Člankom 377. Zakona o trgovačkim društvima određeno je kako likvidator, ako na temelju utvrđenih potraživanja utvrdi da imovina društva nije dovoljna da se podmire sva potraživanja vjerovnika s kamatama, mora odmah obustaviti postupak likvidacije i predložiti provođenje stečajnog postupka što je i likvidator učinio.

Trgovački sud u Rijeci rješenjem poslovnog broja 1 St-52/2023-3 od dana 31.01.2023. godine postupajući po prijedlogu Marka Zagorca, iz Rijeke, A. Starčevića 5, OIB: 82182414496, likvidatora likvidacijske mase društva DEUS NEKRETNINE d.o.o. Rijeka, Lukačićeve stube 4, otvorio je stečajni postupak nad dužnikom stečajnom masom iza DEUS NEKRETNINE d.o.o. Rijeka, Lukačićeve stube 4.

2. PODUZETE RADNJE

Nakon što sam zaprimio rješenje stupio sam u kontakt sa Denisom Zamaklarom vlasnikom jednog stana u zgradi u kojoj se nalazi nekretnina stečajnog dužnika koji je izjavio da u navedenom stanu stečajnog dužnik netko živi, da je prijašnji vlasnik Deus nekretnina d.o.o. Bratislav Marković umro prije cca 2 godine te mi je dao broj telefona njegove majke preko kojeg sam stupio u kontakt sa Predragom Miškovićem koji je u posjedu nekretnine – stana stečajnog dužnika. Istog sam pozvao na predaju u posjed nekretnine stečajnog dužnika međutim isti je odbio učiniti to iz razloga jer je naveo da je vanknjižni vlasnik stana na temelju sklopljenog naplatnog pravnog posla s tvrtkom Deus nekretnine d.o.o. i g. Bratislavom Markovićem te radi zaštite svojih interesa nekretninu ne može predati u posjed.

O navedenom, pismenim podneskom sam obavijestio Trgovački sud u Rijeci koji je sazvao za dan 22. ožujka 2023. u prostorijama Trgovačkog suda u Rijeci, ročište radi saslušanja Predraga Miškovića, Kosi 75D, Viškovo glede njegove predaje u posjed stečajnom upravitelju nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Rijeka, K.O. 324671, MARČELJI, z.k.ul. 3320, k.č. 1704/2, KUĆA I DVORIŠTE U UL.KOSI BR.75 D, 1000 m², 6. Suvlasnički dio: 18/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6), Stan br.6, na II katu, koji se sastoji od dnevnog boravka i kuhinje, dvije sobe, kupaone, garderobe, hodnika i lođe, površine 67,92 m², sa pripadajućim spremištem br.1, površine 5,75 m², što sveukupno čini 73,67 m² u vlasništvu stečajnog dužnika.

Na navedenom ročištu Predrag Mišković izjavio je da je s Bratislavom Markovićem sklopio predugovor o kupnji nekretnine koji nije bio ovjeren kod Javnog bilježnika, da je na ime kupoprodajne cijene isplatio 60.000,00 EUR od ugovorene kupoprodajne cijene u iznosu od 75.000,00 EUR, a da preostalih 15.000,00 EUR nije isplatio jer je bio dogovor da će isto isplatiti nakon skidanja hipoteke međutim do navedenog nije došlo jer hipoteka nije bilo brisana te upravo zbog navedenog nije došlo do sklapanja kupoprodajnog ugovora.

Uvidom o ovršni postupak pred Općinskim sudom u Rijeci posl.br. Ovr-4531/2013 utvrđeno je da je rješenjem od 26.09.2022. godine, točkom V. odlučeno je sljedeće:

“ U odnosu na II ovršenika Deus nekretnine d.o.o., OIB:24676509470, postupak će se nastaviti nakon što pravni sljednici II ovršenika preuzmu ovaj postupak ili kada ih sud na prijedlog protivne strane ili po službenoj dužnosti pozove da to učine”

Navedeno rješenje postalo je pravomoćno dana 11.10.2022.

Kao stečajni upravitelj, podneskom od 16.02.2023. godine preuzeo sam navedeni postupak te predložio sukladno članku 169. Stečajnog zakona da Općinski sud u Rijeci donese rješenje o prekidu ovršnog postupka te nakon pravomoćnosti istog predmet prosljedi Trgovačkom sudu u Rijeci pod posl.br. 14 St-52/2023.

Odredbom čl. 221. Stečajnog zakona stečajni upravitelj dužan je sastaviti popis pojedinih predmeta stečajne mase.

Uvidom u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci i pribavom dokumentacije utvrđeno je da stečajnu masu masu čini nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Rijeka, K.O. 324671, MARČELJI, z.k.ul. 3320, k.č. 1704/2, KUĆA I DVORIŠTE U UL.KOSI BR.75 D, 1000 m², 6. Suvlasnički dio: 18/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6), Stan br.6, na II katu, koji se sastoji od dnevnog boravka i kuhinje, dvije sobe, kupaoone, garderobe, hodnika i lođe, površine 67,92 m², sa pripadajućim spremištjem br.1, površine 5,75 m², što sveukupno čini 73,67 m².

Dana 04.04.2023. godine održano je ispitno ročište te su rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci od 11.10.2023. godine utvrđene tražbine I . i II. višeg isplatnog reda.

Na navedeno rješenje nije bilo upućenih žalbi.

Pred Općinskim sudom u Rijeci posl.br. Ovr-4531/2013 vodio se postupak radi prodaje nekretnine koja je u vlasništvu stečajne mase. Rješenjem od 26.09.2022. godine točkom V. odlučeno je sljedeće:

“ U odnosu na II ovršenika Deus nekretnine d.o.o., OIB:24676509470, postupak će se nastaviti nakon što pravni sljednici II ovršenika preuzmu ovaj postupak ili kada ih sud na prijedlog protivne strane ili po službenoj dužnosti pozove da to učine”.

Navedeno rješenje postalo je pravomoćno dana 11.10.2022. godine.

Stečajni upravitelj je podneskom od 16.02.2023. preuzeo navedeni postupak te predložio sukladno članku 169 Stečajnog zakona da Općinski sud u Rijeci donese rješenje o prekidu ovršnog postupka te nakon pravomoćnosti istog predmet prosljedi Trgovačkom sudu u Rijeci.

Kako je stečajni upravitelj više puta upućivao zamolnice da Općinski sud u Rijeci donese rješenje o prekidu ovršnog postupka, nakon pravomoćnosti istog predmet prosljedi Trgovačkom sudu u Rijeci, kako nije bilo reakcije suda, upućen je dopis predsjedniku suda dana 27.10.2023. godine te je nakon navedenog Općinski sud u Rijeci donio rješenje posl.br. Ovr-1158/2023 dana 17.11.2023. kojim se Općinski sud u Rijeci oglašava stvarno nenadležnim i nakon pravomoćnosti navedenog rješenja predmet će se ustupiti stvarno i mjesno nadležnom Trgovačkom sudu u Rijeci.

Navedeno rješenje je postalo pravomoćno te je predmet ustupljen Trgovačkom sudu u Rijeci. Stečajni upravitelj je podnio prijedlog radi prodaje nekretnine u stečajnom postupku te je rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci Posl. br. 14 St-52/2023-30 određena je prodaja u stečajnom postupku nekretnine stečajnog dužnika upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Rijeka, k.č. 1704/2, u naravi KUĆA I DVORIŠTE U UL.KOSI BR.75 D površine 1000 m² upisano u Z.K. uložak broj: 3320, katastarska općina: 324671, MARČELJI-GRAD, i to suvlasničkog dijela: 6. Suvlasnički dio: 18/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6), Stan br.6, na II katu, koji se sastoji od dnevnog boravka i kuhinje, dvije sobe, kupaone, garderobe, hodnika i lođe, površine 67,92 m², sa pripadajućim spremištem br.1, površine 5,75 m², što sveukupno čini 73,67 m².

Dana 26.03.2024. godine, održano je ročište radi izjašnjenja stranaka i prilaganja odgovarajućih pisanih dokaza glede vrijednosti nekretnine stečajnog dužnika. Republika Hrvatska koju zastupa Županijsko državno odvjetništvo u Rijeci dostavila je podneskom od 20. ožujka 2024. podatke o prosječnoj vrijednosti predmetne nekretnine kojim raspolaže Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Rijeka, a koja je utvrđena uvidom u Evidenciju prometa nekretnina. Prema navedenim podacima prosječna vrijednost stana u k.o. Marčelji površine 41 m² do 80,99 m², starosti petnaest godina i više iznosi 628,50 eura po m², pa bi vrijednost nekretnine stečajnog dužnika predmetnog stana iznosila 46.301,60 eura.

Zaključkom Trgovačkog suda u Rijeci Posl. br. St-52/2023-35, utvrđena vrijednost nekretnine iznosi 46.301,60 eura te je odlučeno da će prodaju nekretnine stečajne mase provoditi Financijska agencija, elektroničkom javnom dražbom uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini.

Pozivom od 20.05.2024. godine Financijska agencija pozvala je stečajnog upravitelja na uplatu predujma za pokriće troškova prodaje elektroničkom javnom dražbom. Postupajući po pozivu Financijske agencije stečajni upravitelj je uplatio predujam za pokriće troškova prodaje elektroničkom javnom dražbom.

Dana 22.05.2024. Financijska agencija objavila je poziv na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi u kojem je navela da prva elektronička javna dražba počinje 22.05.2024. godine, a završava 16.08.2024. godine u 08:59:59 sati.

Prva javna dražba je završena dana 16.08.2024. godine te je iznos najviše ponude u nadmetanju iznosio 148.726,20 EUR.

Trgovački sud u Rijeci je rješenjem o dosudi od 29.08.2024. godine, ponuditelju H-ABDUCO d.o.o., Radnička cesta 41, 10000 Zagreb, OIB: 13667298928, dosuđuju se nekretnine stečajnog dužnika upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Rijeka, k.č. 1704/2, u naravi KUĆA I DVORIŠTE U UL.KOSI BR.75 D površine 1000 m² upisano u Z.K. uložak broj: 3320, katastarska općina:

324671, MARČELJI-GRAD, i to suvlasničkog dijela i to 6. Suvlasnički dio: 18/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6), Stan br.6, na II katu, koji se sastoji od dnevnog boravka i kuhinje, dvije sobe, kupaone, garderobe, hodnika i lođe, površine 67,92 m2, sa pripadajućim spremištem br.1, površine 5,75 m2, što sveukupno čini 73,67 m2.

Odredbom čl. 221. Stečajnog zakona stečajni upravitelj dužan je sastaviti popis pojedinih predmeta stečajne mase te je isto sastavljeno.

Odredbom čl. 222 Stečajnog zakona obveza stečajnog upravitelja je sastaviti je popis dužnikovih vjerovnika međutim kako dužnik nema potraživanja isto nije sastavljeno.

Odredbom čl. 218. Stečajnog zakona stečajni upravitelj je otvorio novi račun dužnika. Novi račun dužnika je: IBAN HR5923900011101484346 otvoren kod Hrvatska poštanska banka d.d.

Sklopljen je ugovor o vođenju knjigovodstvenih usluga sa Accounting d.o.o. Pazin.

Sukladno odredbi čl. 221 Stečajnog zakona stečajni upravitelj je sastavio popis predmeta stečajne mase stečajnog dužnika sa procijenjenim vrijednostima.

3. PRODAJA IMOVINE

Prodaja nekretnine stečajnog dužnika upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Rijeka, k.č. 1704/2, u naravi KUĆA I DVORIŠTE U UL.KOSI BR.75 D površine 1000 m2 upisano u Z.K. uložak broj: 3320, katastarska općina: 324671, MARČELJI-GRAD, i to suvlasničkog dijela i to 6. Suvlasnički dio: 18/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6), Stan br.6, na II katu, koji se sastoji od dnevnog boravka i kuhinje, dvije sobe, kupaone, garderobe, hodnika i lođe, površine 67,92 m2, sa pripadajućim spremištem br.1, površine 5,75 m2, što sveukupno čini 73,67 m2 obavljena je putem FINA-e putem elektroničke javne dražbe koja je započela 22.05.2024. godine, a završena 16.08.2024. godine u 08:59:59 sati.

Zaključkom Trgovačkog suda u Rijeci posl.br. 14 St-52/2023-35 od dana 19.04.2024. godine utvrđena je vrijednost imovine stečajnog dužnika u iznosu od 46.301,60 EUR.

Prva javna dražba je završena dana 16.08.2024. godine te je iznos najviše ponude u nadmetanju iznosio 148.726,20 EUR ponuditelja H-ABDUCO d.o.o., Radnička cesta 41, 10000 Zagreb, OIB: 13667298928.

Trgovački sud u Rijeci je rješenjem o dosudi od 29.08.2024. godine kupcu H-ABDUCO d.o.o., Radnička cesta 41, 10000 Zagreb, OIB: 13667298928, dosudio nekretninu u vlasništvu stečajnog dužnika Stečajne mase iza DEUS NEKRETNINE d. o. o. za poslovanje nekretninama, građenje, trgovinu i usluge Pula, Ulica Kaštanjer - Via Castagner 24, OIB: 76845708337.

IV. ZAVRŠNI POPIS

4.1. UVOD

Nakon donošenja rješenja o otvaranju stečajnog postupka zakazano je ispitno ročište. Dana 04.03.2023. godine održano je ispitno ročište te je dana 11.10.2023. donijeto rješenje o utvrđivanju tražbina vjerovnika prvog i drugog višeg isplatnog reda.. Na rješenje o utvrđivanju tražbina nije bilo podnesenih žalbi.

4.2. KONAČNE TABLICE VJEROVNIKA

4.2.1. KONAČNA TABLICA VJEROVNIKA PRVOG VIŠEG ISPLATNOG REDA:

Redni broj	Naziv vjerovnika	Adresa	OIB	Utvrđeni iznos
1	Republika Hrvatska,		52634238587	2.404,84 EUR
			UKUPNO	2.404,84 EUR

4.2.2. KONAČNA TABLICA VJEROVNIKA DRUGOG VIŠEG ISPLATNOG REDA:

Konačna tablica vjerovnika drugog višeg isplatnog reda:

Redni broj	Naziv vjerovnika	Adresa	OIB	Utvrđeni iznos
1	Republika Hrvatska		52634238587	10.399,83 EUR
2	Grad Rijeka	Korzo 16, Rijeka	54382731928	283,95 EUR
3.	Hrvatski telekom d.d.	Radnička cesta 41, Zagreb	81793146560	822,26 EUR
3.	H-abduco d.o.o.	Radnička cesta 41, Zagreb	13667298928	569.498,62 EUR
			UKUPNO	581.004,66 EUR

4.3. DIOBNI POPIS

U tijeku postupka došlo je do djelomične diobe stečajnog vjerovnika H-ABDUCO d.o.o., Radnička cesta 41, 10000 Zagreb, OIB: 13667298928 iz razloga jer podneskom od 16. kolovoza 2024. godine, za slučaj da bude najpovoljniji ponuditelj na predmetnoj elektroničkoj javnoj dražbi, zatražio oslobođenje od plaćanja kupovnine kao razlučni vjerovnik s prvenstvenim redom namirenja koji ima veće razlučno pravo od postignute kupoprodajne cijene te je rješenjem o dosudi odlučeno da će se nekretnina predate kupcu zaključkom o predaji nekretnine, nakon što rješenje o dosudi postane pravomoćno i nakon što kupac uplati trošak unovčenja u cijelosti.

Konačna tablica vjerovnika drugog višeg isplatnog reda:

Redni broj	Naziv vjerovnika	Adresa	OIB	Utvrđeni iznos	Iznos djelomičnog namirenja	Ostatak iznosa za namirenje
1	Republika Hrvatska		52634238587	10.399,83 EUR	0,00 EUR	10.399,83 EUR
2	Grad Rijeka	Korzo 16, Rijeka	54382731928	283,95 EUR	0,00 EUR	283,95 EUR
3.	Hrvatski telekom d.d.	Radnička cesta 41, Zagreb	81793146560	822,26 EUR	0,00 EUR	822,26 EUR
3.	H-abduco d.o.o.	Radnička cesta 41, Zagreb	13667298928	569.498,62 EUR	131.594,00 EUR	437.904,62 EUR
UKUPNO				581.004,66 EUR	131.594,00 EUR	449.410,66 EUR

4.5. Na računu stečajnog dužnika nalazi se 3,68 EUR.

Rezervirana sredstva za namirenje troškova zatvaranja stečajnog postupka u iznosu od 3,68 EUR:

- troškovi vođenja i zatvaranja žiro računa iznos od 3,68 EUR

Nakon što je okončana završna dioba, u prilogu ovog izvješća se dostavljaju se novčane transakcije te će se nakon zaključenja stečajnog postupka dostaviti dokaz o zatvoren računu stečajnog dužnika.

V._ZAKLJUČAK

Stečajni upravitelj predlaže zaključenje stečajnog postupka i donošenje sljedećih odluka:

- prihvaća se Izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase
- prihvaća se račun prihoda i rashoda (završni račun) stečajnog upravitelja
- zaključuje se stečajni postupak koji se vodi nad stečajnim dužnikom Stečajne mase iza DEUS NEKRETNINE d. o. o. za poslovanje nekretninama, građenje, trgovinu i usluge Pula, Ulica Kaštanjer - Via Castagner 24, OIB: 76845708337

Stečajni upravitelj
Kristijan Mijandrušić
