

Obrazac 20
ZVRŠNI RAČUN STEČAJNOGA UPRAVITELJA

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Osijeku

Poslovni broj spisa: St-793/2019

Dužnik: PUPA d.o.o., za usluge - u stečaju, OIB: 35206273148, Nikole Zrinskog 44, Slavonski Brod

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

I. RAČUN PRIHODA I RASHODA

U predmetnom stečajnom postupku unovčena je cjelokupna imovina stečajnog dužnika.

Sukladno navedenom, tijekom stečajnog postupka, od otvaranja stečajnog postupka pa do dana pisanja ovog izvješća, ostvareni su prihodi i rashodi, te se daje pregled istih prema stvarnim kriterijima, odnosno vrstama kako slijedi:

PRIHODI	Iznos (€)
Prihod od zakupnina	22.192,46 €
Prihod od naplate starih potraživanja	1.851,45 €
Prihod od povrata sredstava - FINA	663,61 €
Prihod od prodaje nekretnina	1.266.495,22 €
Prihod od prodaje pokretnina	1.500,00 €
Prihod od naplate od osiguranja	1.580,00 €
Prihod od naplate po ovrsi	4.250,20 €
Prihodi od pasivnih kamata	3,87 €
UKUPNO	1.298.536,81 €

RASHODI	Iznos (€)
Troškovi platnog prometa i naknade banke	501,87 €
Troškovi osiguranja	2.748,07 €
Trošak el. javne dražbe - FINA predujam	477,80 €
Troškovi procjene pokretnina	464,53 €
Troškovi oglašavanja	1.841,53 €
Troškovi javnog bilježnika	128,74 €
Namirenje razlučnih vjerovnika	1.171.638,74 €
Nagrada stečajnom upravitelju	89.886,52 €
Materijalni troškovi stečajnog upravitelja (poštarina, pečat, biljezi, putni troškovi i sl.)	2.070,40 €
Troškovi odvjetničkih usluga	1.277,27 €
Troškovi knjigovodstva	8.792,75 €
Trošak predujma za ovrhu - FINA	9,29 €
Troškovi održavanja	420,00 €
Troškovi arhiviranja - ugovor o djelu	1.378,20 €
Troškovi pohrane i čuvanja arhivske građe (Filmoteka)	1.565,00 €
Plaćeni PDV	3.515,72 €
UKUPNO	1.286.716,43 €

Stanje stečajne mase na dan 24.04.2025.	11.820,38 €
--	--------------------

Stečajni upravitelj predlaže preostali iznos stečajne mase raspodijeliti na sljedeći način:

OPIS	Iznos (€)	
Stanje 24.04.25.	11.820,38	
Knjigovodstvo (4 mjeseca)		(663,60)
Platni promet i zatvaranje računa		(100,00)
Završna dioba		(10.750,26)
Pristojba na završnu diobu Tar. Br. 25		(215,00)
Ostatak stečajne mase		91,52

Promet po žiro računu

Ukupan priljev na žiro račun (bez iznosa namirenih razlučnom vjerovniku): **126.898,07 €**

Ukupan odljev s žiro računa (bez iznosa namirenih razlučnom vjerovniku): **115.077,69 €**

Stanje novčanih sredstava na žiro računu: 11.820,38 €

II. ZAVRŠNA BILANCA (FAKULTATIVNO)

1. Imovina stečajnog dužnika

Na dan otvaranja stečajnog postupka stečajnu masu sačinjavale su nekretnine, pokretnine i potraživanja.

Nastavno se daje pregled imovine na dan otvaranja stečajnog postupka prema procijenjenoj vrijednosti i postignutoj vrijednosti unovčenjem, kako slijedi:

Opis	Ostvarena vrijednost unovčenjem (€)
kč.br. 3392 u naravi kuća broj 21 i dvorište u ulici Lj. Gaja, površine 305 m2, upisana u zk.ul. 3769 k.o. Slavonski Brod	65.791,03 €
kč.br. 3388/1, u naravi hotel broj 44 i dvorište u ulici N. Zrinskog, ukupne površine 614 m2, upisana u zk.ul. 3765, k.o. Slavonski Brod	1.200.704,19 €
Pokretnine (cijena iskazana prema zadnjoj objavljenoj prodaji)	1.500,00 €
Povrat sredstava FINA	663,61 €
Zakup	22.192,46 €
Naplata starih potraživanja	6.101,65 €
Naplata od osiguranja za štete	1.580,00 €
Naplata pasivnih kamata	3,87 €
Ukupno:	1.298.536,81 €

Tijekom stečajnog postupka naplaćena su i stara potraživanja u iznosu od 6.101,65 eura, zatim potraživanja temeljem zaključenog Ugovora o zakupu Hotela Art u iznosu od 22.192,46 eura, te potraživanja temeljem Police osiguranja imovine, za nastalu štetu u iznosu od 1.580,00 eura.

Temeljem gore navedenih unovčenja imovine i navedenih naplata potraživanja ostvareni su ukupni prihodi kako slijedi:

- od prodaje nekretnina 1.266.495,22 eura
- od prodaje pokretnina 1.500,00 eura

- od naplaćenih starih potraživanja 6.101,65 eura
- od naplaćenog potraživanja za zakup 22.192,46 eura
- od naplate šteta po osiguranju 1.580,00 eura,
- povrat sredstava od FINE 663,61 eura
- pasivna kamata 3,87 eura
- **što sveukupno iznosi 1.298.536,81 eura**

Nema neunovčenih predmeta stečajne mase, a sva potraživanja su naplaćena.

Napominjem, da je na početku stečajnog postupka u Pregledu imovine i obveza (čl. 223. S.Z.) ukupna imovina knjigovodstveno bila iskazana u iznosu od 14.786.503,64 kn./1.962.506,29 EUR-a, dok su obveze bile iskazane u iznosu od 14.022.746,71 kn/1.861.138,33 EUR-a.

2. Obveze stečajnog dužnika

U stečajnom postupku utvrđene su obveze stečajnog dužnika – odnosno tražbine stečajnih vjerovnika I. višeg isplatnog reda u iznosu od 1.96 kn odnosno 0,26 E, te tražbine II. višeg isplatnog reda u iznosu od 14.022.744,75 kn odnosno 1.861.138,06 E.

Prijavljena su i razlučna prava Zagrebačke banke d.d. Zagreb u iznosu od 15.140.000,00 kn, odnosno 2.009.423,32 EUR-a, temeljem upisanih hipoteka na nekretninama stečajnog dužnika i to na nekretnini upisanoj u zk.ul.br. 3765 kč.br. 3388/1 k.o. Slavonski Brod u naravi hotel br. 44 i dvorište te na nekretnini upisanoj u zk.ul.br. 3769 kč.br. 3392 k.o. Slavonski Brod u naravi kuća i dvorište u ulici Lj. Gaja 21.

Također, prijavljena su i izlučna prava na pokretninama – opremi, koja se nalazila u hotelu i to izlučnog vjerovnika Dubravke Rački iz Slavonskog Broda, KAIROS – U.G.T. d.o.o. Slavonski Brod i EUROBAZENI d.o.o. Gornja Vrba.

3. Namirenje vjerovnika

a) Razlučna prava - namirenje

Prodajom, odnosno unovčenjem navedenih nekretnina namiren je razlučni vjerovnik Zagrebačka banka d.d. Zagreb i to kako slijedi:

- od prodaje nekretnine upisane u zk.ul.br. 3769 kč.br. 3392 u naravi kuća i dvorište u ulici Lj. Gaja 21. u iznosu od 456.405,94 kn/60.575,48 EUR-a temeljem Rješenja naslovnog suda br. St-793/2019-90 od 22. studenoga 2021. godine
- od prodaje nekretnine upisane u zk.ul.br. 3765 kč.b.r 3388/1 u naravi hotel br. 44. u iznosu od 8.371.306,16 kn/1.111.063,26 EUR-a, temeljem Rješenja naslovnog suda br. St-793/2019-290 od 12. studenog 2024. godine.

Kod prodaje navedene nekretnine, zbog ne uplate kupovnine u ostavljenom roku Rješenjima naslovnog suda zadržane su jamčevine bivših ponuditelja u iznosu od 2.256.927,53 kn/299.545,76 EUR-a. Iz navedenog iznosa zadržanih jamčevina namirena je razlika iznosa kupovnine između ponuđene cijene bivšeg ponuditelja Antuna Divića i novog ponuditelja Ivana Bogovića u iznosu od 2.053.151,25 kn/272.500,00 EUR-a, sukladno Rješenju suda br. 24 St- 793/2019-163 od 4. kolovoza 2023. godine.

Temeljem navedenih prodaja nekretnina razlučni vjerovnik namiren je u ukupnom iznosu od 8.827.712,18 kn/1.171.638,74 EUR-a.

b) Vjerovnici viših isplatnih redova – namirenje

Tijekom stečajnog postupka iz stečajne mase nije bilo namirenja vjerovnika temeljem priznatih tražbina I i II višeg isplatnog reda.

c) Izlučna prava - namirenje

U stečajnom postupku prijavljena su i izlučna prava na pokretninama koje su se nalazile u hotelu Art, a koje pokretnine su predane izlučnim vjerovnicima temeljem zapisnika o primopredaji od 16. listopada 2023. godine, koji zapisnik je dostavljen naslovnom sudu.

d) Novčana sredstva na žiro računu

Na žiro računu stečajnog dužnika nalaze se novčana sredstva u iznosu od 11.820,38 Eur. te je predložena završna dioba odnosno namirenje vjerovnika viših isplatnih redova.

Napominjem također da su do sada podmirene sve obveze stečajne mase kao i troškovi stečajnog postupka, a predviđena je i rezervacija novčanih sredstava za buduće obveze i troškove stečajnog postupka.

III. ZAVRŠNI IZVJEŠTAJ STEČAJNOG UPRAVITELJA

Stečajni postupak otvoren je Rješenjem naslovnog suda br. 1 St-793/2019-15 od 16. listopada 2020. godine, te sam istim Rješenjem imenovan za stečajnog upravitelja, a vjerovnici su pozvani da prijave svoje tražbnine, te razlučni vjerovnici da obavijeste stečajnog upravitelja o svojim razlučnim pravima, kao i izlučni vjerovnici.

Nakon otvaranja stečajnog postupka i upisa društva „u stečaju“ u sudski registar, izvršio sam prijavu društva u državni zavod za statistiku u Zagrebu, te prijavu u registar stvarnih vlasnika dana 3. prosinca 2020 godine.

Za potrebe stečajnog postupka otvorio sam žiro račun stečajnog dužnika kod Addiko bank d.d. Zagreb – Poslovnica Osijek, br. IBAN HR89 2500 091 1015 1105 8.

Odmah nakon otvaranja stečajnog postupka, te nakon potpisivanja isprave o imenovanju, stupio sam u kontakt sa bivšim direktorom dužnika radi preuzimanja imovine dužnika, te financijsko knjigovodstvene dokumentacije. Utvrdio sam da je hotel ART u zakupu, te sam sukladno čl. 230. Stečajnog zakona (pravne radnje od posebne važnosti) dogovorio zakup hotela na rok od 4 mjeseca, do donošenja odluke o zakupu na Skupštini vjerovnika.

Također, u knjigovodstvenom servisu u Slavonskom Brodu preuzeo sam dio poslovne dokumentacije, a za vođenje poslovnih knjiga u stečaju zaključio sam Ugovor sa knjigovodstvenim servisom RAPTOR d.o.o. u Osijeku.

Nakon preuzimanja poslovne dokumentacije izradio sam izvješća za ispitno i izvještajno ročište, te ista dostavio sudu dana 8. siječnja 2021. godine, a ista su objavljena na E-oglasnoj ploči sudova 13. siječnja 2021. godine.

Kod stečajnog dužnika nije bilo zaposlenih radnika, a niti je bilo potrebe za zapošljavanjem u stečajnom postupku. Također, nije bilo prijava radnika za neisplaćena potraživanja, a Državno odvjetništvo prijavilo je za Poreznu upravu, potraživanje I višeg isplatnog reda u iznosu od 1,96 kn odnosno 0,26 EUR-a. Prijavljena su i potraživanja II višeg isplatnog reda u iznosu od 14.022.744,75 kn, odnosno 1.861.138,06 EUR-a. Prijavljena potraživanja su u navedenim iznosima i priznata na ispitnom ročištu održanom 29. siječnja 2021. godine, te utvrđena Rješenjem naslovnog suda br. 1-St-793/2019-29 od 1. veljače 2021. godine.

Na izvještajnom ročištu koje je održano istoga dana, podnio sam usmeno izvješće o svim radnjama koje sam poduzeo od dana otvaranja stečajnog postupka: o izvršenim popisima imovine dužnika, o popisima tuđe imovine, tuđih pokretnina u hotelu ART, o zakupu hotela, o utvrđenim potraživanjima dužnika, potrebi osiguranja imovine, te o razlozima koji su doveli do otvaranja stečajnog postupka, kao i predvidivim troškovima stečajnog postupka.

Pisano izvješće koje sam naslovnom sudu dostavio 8. siječnja 2021. godine i koje je bilo objavljeno na E-oglasnoj ploči sudova 13. siječnja 2021. godine, uz moje usmeno obrazloženje, u cijelosti je na navedenom ročištu prihvaćeno, te su prihvaćene sve do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja.

U stečajnom postupku nije bio osnovan Odbor vjerovnika.

Na izvještajnom ročištu su donijete odluke o načinu unovčenja imovine i to pokretnina, tako da se iste, nakon procjene prodaju putem javnog poziva na prikupljanje ponuda 3 puta, uz snižavanje cijene za 10%, a ukoliko prodaja ne uspije, na Skupštini vjerovnika donijet će se nova odluka o načinu prodaje.

Za nekretnine stečajnog dužnika donijeta je odluka, da će se prodavati elektroničkim putem FINE, odvojeno po čl. 247 Stečajnog zakona, prema utvrđenoj cijeni u elaboratu o procjeni.

Također donijeta je odluka i o produženju Ugovora o zakupu hotela ART do prodaje, pod istim uvjetima, te da se pokretnine u hotelu zadrže do prodaje hotela, kako bi hotel mogao biti u funkciji, odnosno nastaviti svoju djelatnost.

Nakon što sam sudu dostavio zemljišno-knjižne izvratke, te procjenu nekretnina i suglasnost s procjenom razlučnog vjerovnika Zagrebačke banke d.d. Zagreb, sud je svojim Rješenjem br. 1 St-793/2019-31 od 15. veljače 2021. godine odredio prodaju nekretnina odvojeno, a Zaključkom o prodaji br. 1 St-793/2019-34 od 10. ožujka 2021. godine za svaku nekretninu određen je način i uvjeti prodaje.

1. Prodaja nekretnina

Nekretnina upisana u zk.ul.br. 3769 i to kč.br. 3392 u naravi dvorište i kuća br. 21. u ulici Lj. Gaja k.o. Slavonski Brod prvi puta je izložena prodaji 18. travnja 2021. godine a utvrđena procijenjena cijena iznosila je 431.405,00 kn / 57.257,28 Eur, dok je početna cijena na prvoj dražbi iznosila 323.553,75 kn / 42.942,96 Eur. Ponude su se prikupljale od 26. svibnja 2021. godine, do 9. lipnja 2021. godine.

Budući da na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi nije bilo ponuda, dana 10. lipnja 2021. godine objavljen je drugi poziv za javnu dražbu po početnoj cijeni od 215.702,50 kn / 28.628,64 Eur, a ponude su se prikupljale od 18. kolovoza 2021. do 1. rujna 2021. godine.

Na ovoj elektroničkoj javnoj dražbi bilo je više ponuditelja, a nekretnina je Rješenjem naslovnog suda br. St-793/2019-62 od 6. rujna 2021. godine dosuđena ponuditelju koji je dao najveću cijenu u iznosu od 495.702,50 kn / 65.791,03 Eur, dakle, **veći iznos od procijenjene vrijednosti.**

Nakon unovčenja, sudu sam dana 7. listopada 2021. godine dostavio podnesak s prijedlogom za diobu navedene kupovnine, s kojim prijedlogom se suglasio i razlučni vjerovnik Zagrebačka banka d.d. Zagreb, te je dana 19. studenog 2021. godine održano ročište za diobu kupovnine i sud je svojim Rješenjem br. St-793/2019-90 od 22. studenog 2021. godine odlučio o raspodjeli ostvarenog utška na temelju moga obračuna, tako da se prvenstveno namiruju troškovi unovčenja u iznosu od 39.296,56 kn / 5.215,55 Eur, te tražbina razlučnog vjerovnika Zagrebačke banke d.d. Zagreb u iznosu od 456.405,94 kn / 60.575,48 Eur.

Nekretnina upisana u zk.ul.br. 3765 i to kč.br. 3388/1 u naravi hotel br. 44. k.o. Slavonski Brod procijenjena je na iznos od 10.747.274,00 kn / 1.426.408,39 Eur, a prva prodaja objavljena je 18. ožujka 2021. godine i ponude su se prikupljale od 26. svibnja 2021. godine do 9. lipnja 2021. godine po početnoj cijeni od 8.060.455,50 kn / 1.069.806,29 Eur.

Nekretnina je Rješenjem naslovnog suda br. St-793/2019-46 od 14. lipnja 2021. godine dosuđena ponuditelju za iznos od 8.080.455,50 kn / 1.072.460,75 Eur, a koji ponuditelj je izjavio žalbu zbog obračuna PDV-a dana 29. lipnja 2021. godine, na koju sam dao odgovor 2. srpnja 2021. godine, a VTS u Zagrebu je žalbu odbio svojim Rješenjem br. Pž-3608/2021-2 od 21. srpnja 2021. godine.

Budući da ponuditelj nije u ostavljenom roku uplatio kupovninu, sud je svojim Rješenjem br. St-793/2019-54 od 27. srpnja 2021. godine prodaju oglasio nevažećom, a uplaćenu jamčevinu u iznosu od 107.472,74 kn / 14.264,08 Eur zadržao je na računu FINE, sve do unovčenja nekretnine, te će jamčevina služiti za namirenje eventualne razlike između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji.

I na ovo Rješenje ponuditelj je izjavio žalbu zbog nepravilnog računanja rokova u dostavi, te je VTS Zagreb svojim Rješenjem br. Pž-4308/2021-2 od 9. rujna 2021. godine ukinuo navedeno rješenje naslovnog suda i predmet vratio sudu na ponovni postupak.

Sud je ponovno svojim rješenjem br. St-793/2019-83 od 3. studenog 2021. godine prodaju oglasio nevažećom, te je sukladno nalogu VTS-a putem Fine dana 13. siječnja 2022. godine ponovno objavljen poziv za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi po početnoj cijeni od 8.060.455,50 kn / 1.069.806,29 Eur s prikupljanjem ponuda od 23. ožujka 2022. godine do 6. travnja 2022. godine, na kojoj nije bilo ponuditelja.

Na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi koja je objavljena 7. travnja 2022. godine, ponude su se prikupljale od 15. lipnja 2022. godine do 1. srpnja 2022. godine, a početna cijena iznosila je 5.373.636,97 kn / 713.204,19 Eur.

Na ovoj dražbi bila su dva ponuditelja, a nekretnina je Rješenjem suda br. St-793/2019-103 od 8. srpnja 2022. godine dosuđena ponuditelju koji je ponudio veću cijenu u iznosu od 6.973.637,00 kn / 925.560,69 Eur. Drugom ponuditelju koji je ponudio manju cijenu, na

njegov zahtjev, Zaključkom suda br. St-793/2019-106 od 15. srpnja 2022. godine jamčevina je vraćena.

Na rješenje o dosudi, žalbu je dana 25. srpnja 2022. godine izjavio ponuditelj kojemu je nekretnina dosuđena, i to iz razloga što je jamčevina vraćena drugom ponuditelju, na koju žalbu sam dao odgovor, a žalba je rješenjem VTS-a Zagreb br. PŽ-3399/2022-2 od 17. kolovoza 2022. godine odbijena.

Budući da ponuditelj kojemu je nekretnina dosuđena nije u ostavljenom roku uplatio kupovninu, sud je svojim rješenjem br. St-793/2019-121 od 16. rujna 2022. godine i drugu prodaju oglasio nevažećom, a jamčevina u iznosu od 1.074.727,40 kn / 142.640,84 Eur ponovno je zadržana, te je i na ovo rješenje ponuditelj izjavio žalbu dana 1. prosinca 2022. godine, koju je VTS Zagreb svojim rješenjem br. PŽ-5032/2022-2 od 21. prosinca 2022. godine odbio.

Druga ponovljena elektronička javna dražba objavljena je 13. veljače 2023. godine, a temeljem objavljenog poziva ponude su se dostavljale od 26. travnja 2023. godine do 10. svibnja 2023. godine, a početna cijena iznosila je 5.373.636,97 kn / 713.204,19 Eur.

Na ovoj dražbi bilo je više ponuditelja, a Rješenjem suda br. St-793/2019-137 od 18. svibnja 2023. godine, nekretnina je dosuđena kupcu Antunu Diviću iz Austrije, koji je ponudio najvišu cijenu u iznosu od 1.200.704,19 Eur / 9.046.705,72 kn, dakle, **veću cijenu od početne cijene** na prvoj dražbi.

Na navedeno rješenje o dosudi kupac Antun Divić izjavio je žalbu dana 5. lipnja 2023. godine, navodeći da su predmet prodaje bile i sve pokretne u Hotelu, te pravdajući ovu svoju tvrdnju elaboratom o procjeni koji je izrađen troškovnom metodom. Ovdje napominjem da sam kupca odnosno ponuditelja upoznao o prijavljenim izlučnim pravima na predmetima odnosno pokretninama koje se nalaze u hotelu, kao i o pokretninama koje su vlasništvo stečajnog dužnika, te o ugovoru o zakupu hotela.

Svoj odgovor na navedenu žalbu dostavio sam dana 27. lipnja 2023. godine, te uputio požurnicu VTS-u Zagreb, 6. srpnja 2023. godine, a sud je žalbu odbacio kao nepravovremenu svojim rješenjem br. PŽ-2321/2023-4 od 7. srpnja 2023. godine.

Budući da je rok za uplatu kupovnine Antunu Diviću protekao, sud je svojim rješenjem br. St-793/2019-163 od 4. kolovoza 2023. godine dosudu navednom kupcu oglasio nevažećom, te ponovno zadržao uplaćenu jamčevinu u iznosu od 142.640,84 Eur, s kojim iznosom se namiruje razlika cijene između ponuđene cijene Antuna Divića i ponuđene cijene novog ponuditelja, te dosudio nekretninu drugome ponuditelju Ivanu Bogoviću, koji je ponudio iznos od 928.204,09 Eur / 6.993.554,47 kn i koji je navedeni iznos u ostavljenom roku uplatio.

I na ovo Rješenje suda Antun Divić je uložio žalbu dana 16. kolovoza 2023. godine, tvrdeći da je nekretnina trebala biti dosuđena ponuditelju Projekt Viškovo d.o.o. Sl. Brod, koji je ponudio iznos od 1.198.204,19 Eur / 9.027.869,47 kn, ali je isti kada njegova ponuda nije prihvaćena tražio povrat jamčevine i jamčevina mu je vraćena Zaključkom naslovnog suda br. St-793/2019-139 od 18. svibnja 2023. godine, te je nekretnina dosuđena trećem ponuditelju Ivanu Bogoviću koji nije tražio povrat jamčevine, te mu jamčevina nije vraćena.

Svoj odgovor na žalbu Antuna Divića dostavio sam dana 21. kolovoza 2023. godine, kao i požurnicu VTS-u Zagrebu, dana 6. rujna 2023. godine, a VTS Zagreb svojim Rješenjem br. PŽ-2726/2023-7 od 13. rujna 2023. godine žalbu je odbio, **a naslovni sud je svojim Zaključkom br. St-793/2019-198 od 6. listopada 2023. godine predao u posjed i vlasništvo navedenu nekretninu tj. hotel br. 44 i dvorište upisanu u zk.ul.br. 3766 k.o. Slavonski Brod kupcu Ivanu Bogoviću.**

Budući da je konačno nekretnina unovčena, te predana kupcu gore navedenim Zaključkom suda, svojim podneskom od 11. listopada 2023. godine predložio sam zakazivanje ročišta za diobu kupovnine te dostavio prijedlog diobe, kao i suglasnost s prijedlogom razlučnog vjerovnika Zagrebačke banke d.d. Zagreb.

U podnesku sam naveo da su kod prodaje predmetne nekretnine, tj. Hotela, temeljem Rješenja suda zbog ne uplate kupovnine, zadržane tri jamčevine bivših ponuditelja u ukupnom iznosu od 299.545,76 EUR-a, s kojima se namiruje razlika cijene između ponuđene cijene Antuna Divića, koja je iznosila 1.200.704,19 EUR-a / 9.046.705,72 kn i uplaćene kupovnine Ivana Bogovića u iznosu od 928.204,19 EUR-a / 6.993.554,47 kn, a koja razlika iznosi 272.500,00 EUR-a. S obzirom na navedeno predložio sam da se od iznosa kupovnine koja iznosi 1.200.704,19 EUR-a / 9.046.705,72 kn obustave prvenstveno troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava u iznosu od 89.640,93 EUR-a / 675.399,56 kn, te da se tražbina razlučnog vjerovnika Zagrebačke banke d.d. Zagreb temeljem upisanog razlučnog prava namiri u iznosu od 1.111.063,26 EUR-a / 8.371.306,16 kn.

Ročište za diobu kupovnine održano je 15. svibnja 2024. godine, unatoč podnesku Antuna Divića od 14. svibnja 2024. godine kojim je predložio odgodu ročišta radi rezervacije novčanih sredstava za troškove sudskih postupaka koje je pokrenuo po izvanrednim pravnim lijekovima.

Na ročištu je donijeto raspravno Rješenje da će se ročište održati, te da će odluka o diobi kupovnine ostvarene prodajom navedene nekretnine stečajnog dužnika biti donesena u pisanom otpravku, jer se i razlučni vjerovnik Zagrebačka banka d.d. Zagreb suglasila s mojom predloženom diobom.

Budući da je sud 16. svibnja 2024. godine donio Rješenje br. St-793/2019-267 kojim odbija prijedlog bivšeg ponuditelja Antuna Divića da se rezerviraju sredstva za buduće obveze stečajne mase koji bi mogli nastati u svezi izjavljenih izvanrednih pravnih lijekova, Antun Divić je i na ovo Rješenje izjavio žalbu 3. lipnja 2024. godine na koju sam također dao odgovor 10. lipnja 2024. godine, te poslao požurnicu na VTS Zagreb, a VTS Zagreb žalbu je odbio svojim Rješenjem br. PŽ-2628/2024-3 od 10. srpnja 2024. godine.

Sud je svojim rješenjem o namirenju br. St-793/2019-290 od 12. studenog 2024. godine odredio da se iz dobivene kupovnine od prodaje navedene nekretnine namiruju troškovi stečajnog postupka te razlučni vjerovnik prema predloženoj i usvojenoj diobi na ročištu za diobu kupovnine, te su nakon pravomoćnosti rješenja izvršene isplate troškova stečajnog postupka u iznosu od 89.640,93 Eur i razlučni vjerovnik u iznosu od 1.111.063,26 Eur, a ostatak iznosa od 27.045,76 Eur zadržanih jamčevina svojim podneskom od 11. travnja 2025. godine predložio sam da se proporcionalno uplaćene jamčevine vrate ponuditeljima Antunu Diviću, Bašić Commerce d.o.o. i Projekt Viškovo d.o.o.

Nadalje, Antun Divić, budući da je iscrpio redovne pravne lijekove, podnio je dana 14. lipnja 2024. godine izvanredni pravni lijek Prijedlog za ponavljanje postupka, na koji sam također dao odgovor dana 5. srpnja 2024. godine, a naslovni sud je svojim Rješenjem br. St-793/2019-275 od 1. kolovoza 2024. godine Prijedlog za ponavljanje postupka odbacio, jer isti u stečajnom postupku nije dopušten.

I na ovo Rješenje Antun Divić uložio je žalbu dana 21. kolovoza 2024. godine i predmet je dostavljen VTS-u Zagreb koji je svojim Rješenjem br. Pž-3766/2024-2 od 2. listopada 2024. godine, Žalbu odbio kao neosnovanu i potvrdio Rješenje Trgovačkog suda u Osijeku br. St-793/2019-275 od 1. kolovoza 2024. godine, kojim je Prijedlog za ponavljanje postupka odbačen.

Također, i prijedlog za dopuštenje revizije koji je podnio Antun Divić 6. prosinca 2023. godine i dopuna prijedloga revizije od 11. prosinca 2023. godine na rješenje Visokog Trgovačkog suda RH br. Pž-2726/2023-7 od 13. rujna 2023. godine odbačeni su kao nepravovremeni rješenjem Vrhovnog suda RH br. Revd-504/2024-2 od 16. siječnja 2025. godine.

Isto tako i prijedlog za dopuštenje revizije koji je Antun Divić podnio protiv rješenja Visokog Trgovačkog suda RH br. Pž-2321/2023-4 od 7. srpnja 2023. godine odbačen je kao nedopušten rješenjem Vrhovnog suda RH br. Revd-499/2024-4 od 16. siječnja 2025. godine.

2. Prodaja pokretnina

Na izvještajnom ročištu održanom 29. siječnja 2021. godine donijeta je odluka da se pokretnine stečajnog dužnika nakon procjene izlože prodaji javnim pozivom na prikupljanje ponuda i to na način da se izlože prodaji na prvom pozivu po utvrđenoj cijeni, a na svakom narednom, ukoliko se prodaja ne obavi, po vrijednosti umanjenoj za 10%.

Ukoliko se prodaja ne obavi niti nakon trećeg poziva, stečajni upravitelj će predložiti sazivanje nove skupštine radi donošenja odluke o daljnjem unovčenju i uvjetima prodaje. Jedan od uvjeta prodaje bio je, da kupac koji kupi pojedinu pokretninu, istu može preuzeti u posjed, tek nakon unovčenja Hotela, te da se usklade prodaje Hotela i pokretnina.

Pokretnine su procijenjene po stalnom sudskom vještaku dana 4. ožujka 2021. godine na iznos od 12.495,38 Eur / 94.590,00 kn, a procjenu sam dostavio sudu uz podnesak od 17. ožujka 2021. godine.

Prva prodaja objavljena je u Glasu Slavonije dana 29. travnja 2021. godine, a ponude su se dostavljale u ured javnog bilježnika Mirjane Borić u Osijeku.

Javno otvaranje ponuda bilo je 17. svibnja 2021. godine, te je zapisnički utvrđeno da nitko nije uplatio jamčevinu i da nije pristigla niti jedna ponuda.

Druga prodaja oglašena je 7. lipnja 2021. godine po sniženim cijenama za 10%, a otvaranje ponuda bilo je 24. lipnja 2021. godine, te je zapisnički utvrđeno da nitko nije uplatio jamčevinu, te da nije pristigla niti jedna ponuda.

Treće oglašavanje uz ponovno sniženje prodajne cijene za 10%, izvršeno je na isti način dana 15. lipnja 2022. godine, te je također 4. srpnja 2022. godine zapisnički utvrđeno u uredu javnog bilježnika, da nitko nije uplatio jamčevinu i da nije pristigla niti jedna ponuda.

Svojim podneskom od 16. kolovoza 2022. godine izvijestio sam naslovni sud da pokretne nisu unovčene, te predložio sazivanje Skupštine vjerovnika radi donošenja nove odluke o daljnjem načinu unovčenja pokretnina.

Nakon prodaje Hotela u kojemu su se nalazile pokretne izlučnih vjerovnika i pokretne stečajnog dužnika, a koje pokretne su predstavljale opremu u hotelu i bez kojih zakup Hotela ne bi bio moguć, trebalo je riješiti preuzimanje odnosno prodaju istih u dogovoru sa kupcem Hotela, ili ako se sa kupcem Hotela dogovor oko prodaje pokretnina ne postigne, iseljenje svih pokretnina iz prodanog Hotela.

Nakon višednevnih pregovora sa izlučnim vjerovnicima i kupcem Hotela, uspio sam dogovoriti prihvatljivu cijenu za izlučne vjerovnike i cijenu koju je prihvatio kupac Hotela, te smo dana 16. listopada 2023. godine u prostorijama Hotela sačinili trojni zapisnik o preuzimanju pokretnina izlučnih vjerovnika i istovremenu prodaju istih zakupcu Hotela tvrtki Đuro Đaković Stan d.o.o. Slavonski Brod.

Također, u zapisniku je utvrđeno da se u Hotelu nalaze i stvari koje pripadaju stečajnom dužniku, te je dogovoreno da kupac Hotela bude nazočan na ročištu – Skupštini vjerovnika radi predlaganja rješavanja preostalih pokretnina koje su dio stečajne mase. Na Ročištu koje je održano 15. svibnja 2024. godine nakon rasprave i upoznavanja vjerovnika sa stanjem predmetnih pokretnina vjerovnici su se usuglasili da se pokretne prodaju ponuditelju zakupcu Hotela Đuro Đaković Stan d.o.o. iz Slavonskog Broda za iznos od 1.500,00 EUR-a a koji iznos je kupac i platio dana 17. svibnja 2024. godine na žiro račun stečajnog dužnika.

3. Prihodi od zakupa Hotela „ART“

Odmah nakon otvaranja stečajnog postupka stupio sam u kontakt sa bivšim zakonskim zastupnikom stečajnog dužnika, te sam utvrdio da je hotel Art u zakupu, i da se u istom nalaze pokretne koje su vlasništvo stečajnog dužnika, te pokretne koje nisu u imovini stečajnog dužnika.

Nakon prispjelih prijava izlučnih vjerovnika, te provedenih inventura i usklada knjigovodstvenih stanja, utvrđeno je stvarno stanje imovine stečajnog dužnika, te prava izlučnih vjerovnika.

Sa izlučnim vjerovnicima dogovorio sam da njihove stvari ostanu u hotelu do prodaje hotela, kako bi se najam hotela mogao nastaviti, te sam odmah zaključio Ugovor o najmu hotela, kako bi se poslovanje nastavilo.

Ugovor sam zaključio sukladno odredbi čl. 230. St. zakona, na rok od 4 mjeseca, za što će se, o daljnjem zakupu donijeti odluka na Skupštini vjerovnika, odnosno na izvještajnom ročištu.

Na izvještajnom ročištu koje je održano 29. siječnja 2021. godine upoznao sam vjerovnike da sam zaključio ugovor o zakupu, no budući da se radi o pravnoj radnji od posebne važnosti, Skupština treba donijeti odluku o istom.

Na Skupštini vjerovnika, odnosno izvještajnom ročištu, vjerovnici su se suglasili sa zakupom hotela, te sam dana 2. travnja 2021. godine sa tvrtkom Kairos-U.G. d.o.o. iz Slavonskog Broda ponovno zaključio ugovor o zakupu, koji je ovjeren kod javnog bilježnika da odgovara sadržaju ovršnog javnobilježničkog akta, na određeno vrijeme, tj. do prodaje hotela u stečajnom postupku.

Visina zakupa ponovno je ugovorena u iznosu od 5.000,00 kn mjesečno, s uključenim PDV-om, sa time da sve ostale obveze – odnosno troškove plaća zakupnik.

Tijekom stečajnog postupka, zakupnik je uredno podmirivao svoje obveze, te je ostvaren ukupan prihod od zakupa tijekom stečajnog postupka u iznosu od 22.192,46 EUR.

4. Naplata starih potraživanja

Odmah nakon otvaranja stečajnog postupka utvrdio sam u poslovnim knjigama dužnika da postoje evidentirana stara potraživanja koja nisu naplaćena, te sam dužnicima stečajnog dužnika dana 20. siječnja 2020. godine poslao pozive – obavijesti za dobrovoljno podmirenje duga, a u slučaju da dug ne bude podmiren, biti će pokrenuti sudski postupci radi naplate.

Ukupno je naplaćeno 6.101,65 Eur.

5. Naplaćeno osiguranje

Tijekom stečajnog postupka nekretnine stečajnog dužnika, odnosno građevinski objekti bili su osigurani kod osiguravatelja Sava osiguranje d.d. Zagreb, te je zbog olujnog nevremena i nastalih šteta na objektima naplaćena šteta u iznosu od 1.580,00 Eur temeljem ugovorenih polica osiguranja.

Arhivsko gradivo stečajnog dužnika koje se nalazilo u Donjoj Bebrini, nakon škartiranja i izlučivanja, budući da Državni arhiv u Slavonskom Brodu isto nije htio zbrinuti, zbrinuo sam na čuvanje u Filmoteci u Osijeku, dana 17. studenog 2023. godine.

Raspoloživi iznos novčanih sredstava na žiro računu stečajnog dužnika na dan 24.04.2025. iznosi **11.820,38 €**.

Od navedenog raspoloživog iznosa, predlažem namirenje stečajnih vjerovnika viših isplatnih redova u iznosu od **10.750,26 €**, prema završnom diobnom popisu.

Iz ostatka stečajne mase namirit će se ostali troškovi stečajnog postupka sukladno tablici iz točke I. ovog izvještaja. Ako i nakon podmirenja svih troškova stečajnog postupka preostane dodatni iznos stečajne mase isti će se uplatiti u Fond za namirenje troškova stečajnog postupka po zatvaranju transakcijskog računa.

IV. ZAVRŠNI DIOBNI POPIS

STEČAJNI VJEROVNICI I. VIŠI ISPLATNI RED – 100% namirenja

R.br.	Ime i prezime vjerovnika	OIB vjerovnika	Adresa / sjedište vjerovnika	Iznos utvrđene tražbine (€)	Iznos za završnu diobu (100 %)
1	Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Slavonski Brod - Doprinos za zapošljavanje	18683136487	Katančićeva 5/A, 10000 Zagreb	1,96	0,26
UKUPNO:				2,22	0,26

STEČAJNI VJEROVNICI II. VIŠI ISPLATNI RED – 0,5776 % namirenja

R.br.	Tvrtka ili naziv vjerovnika	OIB vjerovnika	Adresa / sjedište vjerovnika	Iznos utvrđene tražbine (€)	Iznos za završnu diobu (0,5776 %)
1	Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Slavonski Brod	18683136487	Katančićeva 5/A, 10000 Zagreb	618,43	3,57
2	Zagrebačka banka d.d.	92963223473	Trg bana J. Jelačića 10, 10000 Zagreb	1.853.339,23	10.704,95
3	Grad Slavonski Brod	58007872049	Vukovarska 1, 35000 Slavonski Brod	7.180,40	41,47
UKUPNO:				1.861.138,06	10.750,00

Stečajni vjerovnici I. Višeg isplatnog reda namirit će se u **100%**-tnom iznosu svojih tražbina od **0,26 €**.

Stečajni vjerovnici II. Višeg isplatnog reda namirit će se u **0,5776 %**-tnom iznosu odnosno u iznosu **10.750,00 €**.

Sukladno čl. 95. Stečajnog zakona dostavljam naslovnom sudu završni račun stečajnog upravitelja u kojemu je predložena završna dioba, koju predlažem da sud odobri, te predlažem, sukladno čl. 283. Stečajnog zakona da sud odredi završno ročište.

U Osijeku, 29.04.2025. godine

Stečajni upravitelj:
Šimo Bošnjak, dipl.iur.