

Stečajna masa iza KOZANLI PROPERTY d.o.o. u stečaju
Osijek, Zagrebačka 6
OIB: 69819415960
Stečajna upraviteljica:
Paula Čandrlić Mesarić dipl.ecc.
Osijek . Zagrebačka 6
e –mail:pcmesaric@gmail.com
tel.:095 205 8815
Poslovni broj: St-166/2024

TRGOVAČKI SUD U PAZINU
STEČAJNOM SUCU

Obrazac 20.

ZAVRŠNI RAČUN STEČAJNOGA UPRAVITELJA

UVODNI DIO

Rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu, poslovni broj: 6 St-416/2023-7 od 27. veljače 2024. godine sukladno čl. 431. i čl. 432. SZ-a, vezano uz čl. 131., čl. 132. te čl. 286. Stečajnog zakona (Narodne novine br. 71/15, 104/17, 36/22, 27/24 dalje: SZ), otvoren je i ujedno zaključen skraćeni stečajni postupak nad dužnikom KOZANLI PROPERTY d.o.o., Poreč, Vukovarska 19, OIB: 02911110788, MBS: 130114470.

Budući da je nakon zaključenja stečajnog postupka pronađena imovina koja ulazi u stečajnu masu, sud je temeljem prijedloga stečajne upraviteljice 09. svibnja 2024. godine donio rješenje poslovni broj St-166/2024-14 kojim je određen nastavak postupka radi naknadne diobe.

Nakon određivanja nastavka stečajnog postupka radi naknadne diobe, obavljene su sve radnje propisane Stečajnim zakonom temeljem čega se izražava ovo izvješće.

Završni račun stečajnog upravitelja sadrži:

1. RAČUN PRIHODA I RASHODA
2. ZAVRŠNU BILANCU (fakultativno)
3. ZAVRŠNI IZVJEŠTAJ STEČAJNOG UPRAVITELJA
4. ZAVRŠNI DIOBNI POPIS

I. RAČUN PRIHODA I RASHODA

Tijekom stečajnog postupka ostvareni su slijedeći prihodi i rashodi:

RAČUN PRIHODA I RASHODA
u razdoblju od 09.05.2024. do 08.07.2025 godine

Red. br.	Opis	Iznos
I.	PRIHODI	56.851,38
1.	Unovčenje imovine (prodaja nekretnine u stečaju)	56.210,00
2.	Pasivna kamata	1,00
3.	Prihodi od stečajnog dužnika prije otvaranja stečaja- iznos zaplijenjen dužniku - FINA	640,38
II.	RASHODI	11.771,44
1.	Naknada za platni promet, naknada za otvaranje žiro računa	156,81
2.	Javnobilježničke usluge	203,98
3.	Nagrada stečajnom upravitelju sukladno rješenju poslovni broj St-166/2024-42	8.216,27
4.	Naknada stvarnih troškova stečajnom upravitelju (putni nalozi u bruto iznosu) sukladno rješenju poslovni broj St-166/2024-42	1.755,24
5.	Troškovi procijene nekretnine	312,50
6.	Računovodstvene i administrativne usluge 05/24 - 07/25	1.100,00
7.	Trošak poštarine	5,40
9.	Troškovi upisa u očevidnik - FINA	21,24
III.	RAZLIKA PRIHODA I RASHODA	45.079,84

Sve potvrde, dokazi, bankovni izvadci te ostala dokumentacija u svezi prihoda i rashoda te priljeva i odljeva novčanih sredstava nalaze se u arhivi stečajnog dužnika, te će na zahtjev vjerovnika biti dostavljeni u sudski spis.

II. ZAVRŠNA BILANCA

Nakon zaključenja stečajnog postupka pronađena je slijedeća imovina koja ulazi u stečajnu masu:

1. nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda Pazinu, zemljišnoknjižni odjel Poreč - Parenzo, k.o. Višnjani, z.k. uložak 2520, k.č.br. 2315/7 u naravi pašnjak 530 m².

Nekretnina nije bila opterećena razlučnim pravom.

Sukladno odluci skupštine vjerovnika od 16. srpnja 2024.godine izvršena je procjena vrijednosti nekretnine po ovlaštenom sudskom vještaku Sumić Draženu, dipl.ing. građevine, Poreč.

Procijenjena vrijednost, sukladno elaboratu iznosila je 55.630,23 eura.

Za potrebe utvrđenja poreznog statusa nekretnine pribavljen je od porezne uprave Područni ured Pazin, Ispostava Poreč - Parenzo, ugovor o prodaji nekretnine sklopljen između stečajnog dužnika i prodavatelja Etienne Berger dana 16. travnja 2021. godine.

Izvršene su konzultacije sa poreznom upravom glede poreznog statusa nekretnine. Temeljem izvršenih konzultacija utvrđeno je da je kupovna koja će se ostvariti prodajom nekretnine oslobođena plaćanja PDV-a sukladno čl. 40. st.1.t. k Zakona o PDV-u, te da će se primjenjivati PPN 3%.

Nakon utvrđenog poreznog statusa nekretnine prodaja nekretnine upisana je u Očevidnik nekretnina koje se prodaju neposrednom pogodbom u stečajnom postupku (FINA). Prodaja nekretnine oglašavana je također i na web portalima www.sudackamreza.hr/stečaj, <https://ponip.fina.hr/ocevidnik-web/pocetna> i <https://www.index.hr/oglasi>.

Ponude su se prikupljale putem Javnog bilježnika Marije Hrvatin dipl. iur., 8. Marta 1., Poreč.

Ukupno je objavljeno četiri oglasa o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom u stečajnom postupku.

Zbog iskazanog interesa potencijalnih kupaca prodajna vrijednost nije se umanjivala više od 10%.

Nekretnina je unovčena povodom objavljenog četvrtog oglasa. Nekretnina je prodana kupcu Goranu Bedeneku, Poreč, Rajka Stipe 23, koji je dostavio najpovoljniju pismenu ponudu, s najvećom istaknutom cijenom u iznosu od 56.210,00 eura.

Iznos kupovine u cijelosti je uplaćen na žiro račun stečajnog dužnika Stečajna masa iza KOZANLI PROPERTY d.o.o. u stečaju IBAN: HR4741240031199019405 i to dana 14. travnja 2025. godine 5.006,72 eura (jamčevina) te dana 09. svibnja 2025. godine 51.203,28 eura razlika kupovine.

Sastav kupoprodajnog ugovora povjeren je Javnom bilježniku Mariji Hrvatin iz Poreča, na teret kupca.

Prodajom nekretnine unovčena je sva imovina u vlasništvu stečajne mase.

POPIS PREMETA PRED SUDOVIMA

Uvidom u portal <https://e-komunikacija.pravosudje.hr/moji-predmeti>, utvrđeno je da su se u trenutku donošenja rješenja o nastavku stečajnog postupka u odnosu na stečajnu masu u svojstvu tuženika pred naslovnim sudom vodili parnični postupci pod slijedećim poslovnim brojevima:

1. P-343/2023, tužitelj HOLLIDAY HOLLIDAY HEAVEN d.o.o.
2. P-347/2024, tužitelj FERIENHAUS MILANEZZI d.o.o.
3. P-351/2023, tužitelj FERIENVILLA J.HUBER& TORLET d.o.o.
4. P-342/2023, tužitelj FERIENDOMIZIL SMEĐA d.o.o.

koji su temeljem odredbe članka 212. t. 4. i t. 5. Zakona o parničnom postupku prekinuti.

Tijekom stečajnog postupka temeljem Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o parničnom postupku (NN br. 70/2019), to je primjenom odredbe čl. 119. st. 1. Zakona o parničnom postupku postupci:

1. P-327/2024, ranije P-211/2024, ranije P-343/2023, tužitelj HOLLIDAY HEAVEN d.o.o.
2. P-328/2024, ranije P-210/2024, ranije P-351/2023, tužitelj FERIENVILLA J.HUBER& T.ORLET d.o.o.
3. P-87/2025, ranije P-342/2023, tužitelj FERIENDOMIZIL SMEĐA d.o.o.

su obustavljeni.

Tijekom postupka, a nakon unovčenja nekretnine u vlasništvu stečajne mase, stečajna upraviteljica je predložila brisanje zabilježbi na nekretnini k.č.br. 2315/7, upisanoj u zk.ul.br. 2520, k.o. Višnjani, Općinskog suda u Pazinu, zemljišnoknjižni odjel Poreč - Parenzo.

POPIS VJEROVNICA STEČAJNOG DUŽNIKA

Rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu, poslovni broj: St-166/2024-14 od 09. svibnja 2024. godine pozvani su vjerovnici da u roku od 30 dana od dana objave rješenja na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča Trgovačkog suda u Pazinu, prijave svoje tražbine.

U roku određenom za prijavljivanje zaprimljeno je i obrađeno pet prijava tražbina II višeg isplatnog reda koje su utvrđene rješenjem poslovni broj St-166/2024-28 od 23. srpnja 2024. godine.

STEČAJNI VJEROVNICI II VIŠI ISPLATNI RED

Red. broj	Ime i prezime / tvrtka ili naziv vjerovnika	OIB vjerovnika	Adresa / sjedište vjerovnika	Iznos tražbine u eurima
1.	RH,MF, POREZNA UPRAVA Područni ured Pazin, Ispostava Poreč	18683136487	Zagreb, Katančićeva 5	688,58
2.	HOLLIDAY HEAVEN d.o.o.,	43040445595	Farini, Farini 31	92.177,70
3.	FERIENHAUS MILANEZZI d.o.o.	26330303648	Farini, Farini 33	90.171,00
4.	FERIENVILLA J.HUBER& T.ORLET d.o.o.	59275960829	Farini, Farini 32	95.525,06
5.	FERIENDOMIZIL SMEĐA d.o.o.	06889737545	Milanezi, Milanezi 1E	60.100,77
	UKUPNO:			338.663,11

III. ZAVRŠNI IZVJEŠTAJ STEČAJNOG UPRAVITELJA

U tijeku stečajnog postupka stečajna upraviteljica poduzela je slijedeće radnje:

1. U roku određenom za prijavljivanje tražbina zaprimila i obradila pet prijava tražbina II višeg isplatnog reda, te sačinila tablicu prijavljenih tražbina
2. Sačinila izvješća za ispitno i izvještajno ročište.
3. Sačinila popis predmeta stečajne mase (čl.221. SZ-a), popis vjerovnika (čl.222. SZ-a) te pregled imovine i obveza (čl.223. SZ-a).
4. Sklopila ugovor o obavljanju računovodstvenih poslova.
5. Otvorila je žiro račun za potrebe namirenja troškova stečajnog postupka, ostalih obveza stečajne mase, te stečajnih vjerovnika.
6. Podnosila Izvješća o tijeku stečajnoga postupka i stanju stečajne mase sukladno čl. 89. st.2. SZ.
7. Uvidom u e komunikaciju <https://usluge.pravosudje.hr/komunikacijasudom/index.xhtml> utvrdila postupke u tijeku pred sudovima.
8. Prikupila četiri ponude ovlaštenih sudskih vještaka za procjenu nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika.
9. Izvršila procjenu vrijednosti nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika.
10. Za potrebe utvrđenja poreznog statusa nekretnine pribavila od porezne uprave Područni ured Pazin, Ispostava Poreč - Parenzo, ugovor o prodaji nekretnine sklopljen dana 16. travnja 2021. godine.
11. Izvršila konzultacije sa djelatnicom porezne uprave Područni ured Pazin, Ispostava Poreč - Parenzo Katarinom Milohanić glede poreznog statusa nekretnine.
12. Dogovorila sa uredom Javnog bilježnika, Marija Hrvatin dipl. iur., 8. Marta 1, Poreč, prikupljanje ponuda kupaca.
13. Oglašavala prodaju nekretnine na web portalima www.sudackamreza.hr/stecaj, <https://ponip.fina.hr/ocevidnik-web/pocetna> i <https://www.index.hr/oglas>.
14. Podnijela zahtjev za upis nekretnine u Očevidnik nekretnina koje se prodaju neposrednom pogodbom u stečajnom postupku (FINA).
15. Višestruko kontaktirala sa zainteresiranim kupcima i dostavljala im procjembeni elaborat.
16. Povjerila izradu kupoprodajnog ugovora uredu Javnog bilježnika, Marija Hrvatin dipl. iur., 8. Marta 1, Poreč, na teret kupca.
17. Predložila brisanje zabilježbi u zemljišnim knjigama.
18. Sačinila prijedlog završne diobe i završni račun stečajnog upravitelja.

U nastavku se daje tablični pregled priljeva i odljeva novčanih sredstava sa žiro računa stečajnog dužnika od 09.05.2024. godine, predvidivo do brisanja stečajne mase iz sudskog registra kada je potrebno predati završni račun poreznoj upravi:

Red. br.	Opis	Iznos	Predvidivo do brisanja iz sudskog registra	Sveukupno
I.	Priljev novčanih sredstava na žiro račun	77.381,54		77.381,54
1.	Trgovački sud u Pazinu , isplata po RJ ST-166/2024-31	640,38		640,38
2.	Uplaćene jamčevine iz predmeta ST-166/2024	20.030,16		20.030,16
3.	Uplata pozajmice stečajne upraviteljice	500,00		500,00
1.	Unovčenje imovine (prodaja nekretnine u stečaju)	56.210,00		56.210,00
2.	Pasivna kamata	1,00		1,00
II.	Odljev novčanih sredstava sa žiro računa	32.348,05	498,80	32.846,93
1.	Naknada za platni promet, naknada za otvaranje žiro računa	156,81	66,30	223,11
2.	Povrat pozajmice stečajne upraviteljice	500,00		500,00
3.	Povrat jamčevine ST-166/2024	20.030,16		20.030,16
4.	Povrat troškova plaćenih od strane stečajne upraviteljice	317,90		317,90
2.	Nagrada stečajnom upravitelju	8.216,27		8.216,27
3.	Naknada stvarnih troškova stečajnom upravitelju (putni nalozi- ukupan trošak)	1.755,24		1.754,32
4.	Računovodstvene i administrativne usluge 05/24 - 07/25	1.100,00	300,00	1.400,00
5.	Pristojba za završno ročište		82,50	82,50
8.	Javnobilježničke usluge	245,11		245,11
9.	Troškovi – troškovi upisa u očevidnik FINA	26,56		26,56
10.	Ostali nepredvidivi troškovi		50,00	50,00
III.	Povećanje (+) / Smanjenje (-) novca za tekuće razdoblje (priljev - odljev)	45.033,49	-498,80	44.534,69
IV.	Stanje na žiro računu na početku izvještajnog razdoblja	0,00	0,00	0,00
V.	Stanje na žiro računu na kraju izvještajnog razdoblja III-IV	45.033,49	-498,80	44.534,69

Stanje na žiro računu na dan 10. srpnja 2025. godine iznosi 45.033,49 eura.

IV. ZAVRŠNI (DIOBNI) POPIS

Sukladno čl. 282. Stečajnog zakona stečajna upraviteljica objavljuje prijedlog naknadne diobe temeljem kojega će se provesti završna dioba tražbina stečajnih vjerovnika II višeg isplatnog reda novčanim sredstvima u iznosu od 44.534,69 eura, odnosno u visini od 13,15014499 % utvrđenih tražbina.

STEČAJNI VJEROVNICI II VIŠI ISPLATNI RED

RED. BR.	VJEROVNIK ADRESA OIB	IZNOS UTVRĐENE TRAŽBINE	IZNOS ZA ZAVRŠNU DIOBU	% NAMIRENJA	OSTAJE NENAMIRENO
1.	RH,MF, POREZNA UPRAVA Područni ured Pazin, Ispostava Poreč Zagreb, Katančićeva 5. OIB: 18683136487	688,58	90,55	13,15014499	598,03
2.	HOLLIDAY HEAVEN d.o.o. OIB: 43040445595 Farini, Farini 31	92.177,70	12.121,50	13,15014499	80.056,20
3.	FERIENHAUS MILANEZZI d.o.o. OIB: 26330303648 Farini, Farini 33	90.171,00	11.857,62	13,15014499	78.313,38
4.	FERIENVILLA J.HUBER& T.ORLET d.o.o. OIB: 59275960829 Farini, Farini 32	95.525,06	12.561,68	13,15014499	82.963,38
5.	FERIENDOMIZIL SMEĐA d.o.o. OIB: 06889737545 Milanezi, Milanezi 1E	60.100,77	7.903,34	13,15014499	52.197,43
	UKUPNO:	338.663,11	44.534,69		294.128,42

IV. ZAKLJUČAK SA PRIJEDLOGOM ODLUKA

Temeljem gore navedenog, predlaže se donošenje slijedećih odluka:

1. Prihvaća se završno izvješće stečajnog upravitelja.
2. Zaključuje se stečajni postupak nad dužnikom Stečajna masa iza KOZANLI PROPERTY d.o.o. u stečaju.

U Osijeku, 10. srpnja 2025. godine

Stečajna upraviteljica
Paula Čandrlić Mesarić