

Obrazac 20.
ZAVRŠNI RAČUN STEČAJNOGA UPRAVITELJA

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa: St-135/2018

Dužnik : ZLATNE TERME - VELIKA d.o.o. za revitalizaciju i rekreaciju

Zagreb, Kraljevec 48/A

OIB 80696168687

I. RAČUN PRIHODA I RASHODA

Račun prihoda i rashoda izrađen je na temelju tekućeg knjigovodstva i obuhvaća sve financijske promjene tijekom stečajnog postupka. U pregledu vidimo sve izvore novca kao i namjene za potrošnju prema vrstama troškova. Tijekom stečajnog postupka nad dužnikom Zlatne terme d.o.o. u stečaju koji se vodi pod poslovnim brojem St-135/2018, unovčena je sva imovina. Od unovčenja nekretnine ostvaren je prihod od 4.065.761,75 kuna. Stečajnu masu čini i povrat poreza na dodanu vrijednost od 165.946,50 kuna. Zajedno sa pasivnim kamatama ostvaren je priliv od 4.231.711,20 kuna.

Iz ostvarenog prihoda od prodaje nekretnine stečajnom dužniku su doznačena sredstva za troškove stečajnog postupka u iznosu od 356.341,75 kuna. Sa ostatkom od 3.709.419,99 kuna je namiren razlučni vjerovnik.

Radi unovčenja stečajne mase i provedbe stečajnog postupka nastali su troškovi stečajnog postupka s osnove nagrade stečajnom upravitelju u bruto II iznosu od 350.686,27 kuna i troškovi računovodstva u iznosu od 11.080,00 kuna. Ostale obveze stečajne mase čine usluge banke u iznosu od 1.481,76 kuna te ostali troškovi u iznosu od 1.000,00 kuna. Nastali troškovi ukupno iznose 364.248,03 kuna.

Prema predloženom računu prihoda i rashoda iznos koji ostaje za diobu stečajnim vjerovnicima iznosi 158.000,00 kuna.

		2019	2020	2021	UKUPNO
	UNOVČENJE STEČAJNE MASE	0,00	165.947,12	4.065.764,08	4.231.711,20
1.1.	Prodaja nekretnine zk ul 1460 k.o. Velika	0,00	0,00	4.065.761,75	4.065.761,75
1.2.	Povrat PDV-a	0,00	165.946,50	0,00	165.946,50
1.3.	Kamata banke	0,00	0,62	2,33	2,95
	UKUPNO ODLIVI SREDSTAVA	2.000,00	3.486,70	4.068.181,32	4.073.668,02
2	RAZLUČNI VJEROVNICI	0,00	0,00	3.709.419,99	3.709.419,99
3	TRAŽBINE VIŠIH ISPLATNIH REDOVA	0,00	0,00	0,00	0,00
	Tražbine I višeg isplatnog reda	0,00	0,00	0,00	0,00
	Tražbine II višeg isplatnog reda	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	VJEROVNICI STEČAJNE MASE	2.000,00	3.486,70	358.761,33	364.248,03
4.1.	TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA	2.000,00	3.000,00	356.766,27	361.766,27
4.1.1.	OSIGURANJE STEČ.UPRAVITELJA	0,00	0,00	0,00	0,00
4.1.2.	OSIGURANJE IMOVINE	0,00	0,00	0,00	0,00
4.1.3.	NAGRADA STEČAJNOG UPRAVITELJA	0,00	0,00	350.686,27	350.686,27
	Bruto nagrada prema prijedlogu			326.219,78	326.219,78
	Neto nagrada			234.878,24	234.878,24
	Porez i prirez			58.719,56	58.719,56
	Doprinos MIO iz nagrade			32.621,98	32.621,98
	Doprinos ZO na nagradu			24.466,48	24.466,48
4.1.4.	RAČUNOVODSTVENA USLUGA	2.000,00	3.000,00	6.080,00	11.080,00
4.2.	OSTALE OBVEZE STEČAJNE MASE	0,00	486,70	1.995,06	2.481,76
4.2.1.	Usluga banke	0,00	486,70	495,06	981,76
4.2.2.	Usluga banke -procjena do kraja stečaja	0,00	0,00	500,00	500,00
4.2.3.	Rezerviranje za neočekivane troškove	0,00	0,00	1.000,00	1.000,00
	RAZLIKA PRIHODA I RASHODA				158.043,18

II. ZAVRŠNA BILANCA (Fakultativno)

Bilanca se sastoji od pregleda imovine i pregleda obveza. Uspoređeni su podaci utvrđeni na početku stečajnog postupka sa ostvarenim iznosima.

Pregled imovine i obaveza - Popis predmeta stečajne mase temeljem čl. 221 SZ - Završno stanje

I M O V I N A				
Rbr	Predmeti stečajne mase/ opis	Knjigovodstvena vrijednost po trošku ulaganja	Vrijednost predmeta stečajne mase/ procjena	Ostvarena vrijednost stečajne mase
1	Nekretnine, k.o. Velika z.k.ul. 1460	10.377.095,82 kn	3.884.656,32 kn	4.065.761,75 kn
1.1.	Parkiralište	1.589.240,34 kn	659.271,72 kn	690.007,43 kn
	- k.č. 157, 4.815,00 m2 - zemljište		266.590,47 kn	279.019,11 kn
	- parkiralište 4.815,00 m2		392.681,25 kn	410.988,33 kn
1.2.	Zemljište sa bazenima i pratećim objektima	8.787.855,48 kn	3.225.384,60 kn	3.375.754,32 kn
	- k.č. 184/2, 26.625 m2 - zemljište		694.321,58 kn	726.691,34 kn
	- Restoran, BRP 150,09 m2		356.571,14 kn	373.194,74 kn
	- Sanitarni čvor 1, 39,31 m2		67.718,39 kn	70.875,47 kn
	- Sanitarni čvor 2, 32,22 m2		55.920,13 kn	58.527,17 kn
	- Sanitarni čvor 3, 128,27 m2		245.561,92 kn	257.010,19 kn
	- Prodavaonica i caffe bar 77,93 m2		151.613,62 kn	158.681,95 kn
	- Bazeni, 2.928,83 m2		1.639.803,53 kn	1.716.252,33 kn
	- Klorinatorske kućice, 19,93 m2		13.874,29 kn	14.521,12 kn
	- Temelj tobogana		- kn	- kn
2	Projektna dokumentacija, doprinosi i dozvole	4.700.749,18 kn	- kn	- kn
	Prema priloženom popisu.			
3	Pokretnine	20.424,00 kn	- kn	- kn
4	Potraživanje za PDV	166.537,00 kn	139.895,69 kn	165.946,50 kn
	U K U P N O	15.264.806,00 kn	4.024.552,01 kn	4.231.708,25 kn

Pregled utvrđenih obveza na početku stečajnog postupka, iznos namirenja obveza i nenamireni iznosi

ZAVRŠNA BILANCA	P R E G L E D O B V E Z A		
Obveze	Utvrđene obveze dužnika	Iznosi namirenja vjerovnika	Nenamirene obveze nakon provedene završne diobe
Trošak stečajnog postupka	361.766,27 kn	361.766,27 kn	- kn
Ostale obveze stečajne mase	2.481,76 kn	2.481,76 kn	- kn
Tražbina razlučnog vjerovnika - Vinota d.o.o.	10.389.544,86 kn	3.709.419,99 kn	6.680.124,87 kn
Tražbine viših isplatnih redova	7.461.868,87 kn	158.000,00 kn	7.303.868,87 kn
I viši isplatni red	- kn	- kn	- kn
II viši isplatni red - umanjeno za neposredno namirenje razlučnih vjerovnika	7.461.868,87 kn	158.000,00 kn	7.303.868,87 kn
UKUPNO	18.215.661,76 kn	4.231.668,02 kn	

Popis zabilježbi na nekretninama dužnika koje su brisane u tijeku stečajnog postupka kako je opisano u završnom izvještaju stečajnog upravitelja.

Redni broj ne prijavljene tražbine	Ime i prezime / tvrtka ili naziv vjerovnika	OIB vjerovnika	Adresa / sjedište vjerovnika	Javna knjiga u koju je pravo upisano	Iznos tražbine osigurane razlučnim pravom na dan 11. 01. 2019.	Pravnu osnovu tražbine osigurane razlučnim pravom	Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo
1	Promet- Građenje d.o.o	37123159229	Požega, Industrijska 28	Zemljišne knjige OPS Požega, Zemljišnoknjižni odjel Požega, katastarska općina Velika, Zk uložak 1460 k.č. 157 i k.č. 184/2	nepoznato	Rješenje o ovrši OPS Požega broj Ovr-333/2017. od 11.09.2017. Zabilježba ovrhe utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom nekretninei namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom. Z-5802/2017 od 15.09.2017.	Nekretnine upisane u zemljišne knjige OPS Požega, zemljišnoknjižni odjel Požega, katastarska općina Velika, Zk uložak 1460 k.č. 157 u naravi park Velika površine 4815 m2 i k.č. 184/2 u naravi zemljište za sport i rekreaciju, bazeni, šuma i izgrađeno zemljište površine 26.625 m2.
2	INTER-PROMET d.o.o.	74451385509	Tomislavova 95, Sirač	isto	370.929,05 kn	Rješenje OPS Požega broj Ovr-16/2018 od 09.02.2018. Predbilježba založnog prava. Z-636/2018 od 12.02.2018.g. Dana 13.06.2018. zabilježba prodaje, Z-2855/2018 Ovr-125/2018	isto
3	OPĆINA VELIKA	30966980172	Zvonimirova 1a, Velika	isto	451.017,15 kn	Rješenje o osiguranju OPS Požega broj Ovr- 123/2018 od 11.06.2018. Osiguranje novčane tražbine. Z- 2818/2018 od 11.06.2018.	isto

III. ZAVRŠNI IZVJEŠTAJ STEČA JNOGA UPRAVITELJA

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu poslovnog broja St-135/2018-22 od 11.01.2019. je nad dužnikom otvoren stečajni postupak.

Društvo, stečajni dužnik, bilo je osnovano 2013. godine radi realizacije projekta obnove i dogradnje postojećeg ugostiteljsko rekreacijskog centra na zemljištu u vlasništvu društva. U društvu nije bilo zaposlenih.

Objekti turističko ugostiteljskog kompleksa su bili smješteni u Velikoj, na termalnim izvorima korištenim još iz rimskog doba. U vrijeme otvaranja stečaja su se na zemljištu od 31.440,00 m² nalazili trošni vanjski bazeni, sanitarni čvorovi, trgovina i restoran koji nisu bili u funkciji. Te nekretnine su upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Požegi, zemljišnoknjižni odjel Požega, katastarska općina Velika, z.k. uložak 1460 k.č. 157 u naravi park Velika površine 4815 m² i k.č. 184/2 u naravi zemljište za sport i rekreaciju, bazeni, šuma i izgrađeno zemljište površine 26.625 m².

Nakon otvaranja stečajnog postupka je stečajni upravitelj izvršio pregled imovine i preuzeo u posjed *nekretnine dužnika* te se upoznao sa poslovanjem dužnika prije otvaranja stečaja. Knjigovodstveni podaci do otvaranja stečaja su dovedeni u red. Stečajni upravitelj je izvršio uvid u ovršne predmete koji su se na Općinskom sudu u Požegi vodili za prodaju jedine nekretnine koja je činila stečajnu masu. Predmetu pod poslovnim brojem Ovr-39/2017 su bila pridružena još dva postupka i to Ovr-333/2017 i Ovr-125/2018.

Pored nekretnina, stečajnu masu čini i potraživanje s osnove poreza na dodanu vrijednost po izvršenim uslugama projektiranja iz 2014. godine koje je 2020. godine naplaćeno u visini od 165.946,48 kuna.

Ovršni postupak prodaje nekretnine radi naplate

Na Općinskom sudu u Požegi vodio se ovršni postupak za prodaju nekretnine pod poslovnim brojem Ovr-39/2017. Ovome su bila pridružena još dva postupka za prodaju nekretnine i to Ovr-333/2017 (Promet građenje d.o.o. je ovrhovoditelj) i Ovr-16/2018. Dana 14. ožujka 2019. godine je Općinski sud u Požegi donio rješenje kojim se proglasio stvarno nenadležnim za dalje postupanje u ovim ovršnim postupcima zbog otvaranja stečaja. Predmeti su ustupljeni stečajnom sudu, Trgovačkom sudu u Zagrebu, gdje su oba postupka obustavljena zbog primjene čl. 168 st.1. stečajnog zakona. Ovršni postupak koji se na Općinskom sudu u Požegi vodio pod brojem Ovr-333/2017 tada je imao broj Ovr-123/2019, a postupak Ovr-16/2018 obustavljen je na Trgovačkom sudu u Zagrebu pod brojem Ovr-125/2019. Slijedom toga je i zaključak o brisanju zabilježbi ovih ovrha poslan i proveden u zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Požegi.

Na nekretnini su postojale zabilježbe o dva prava na odvojeno namirenje, i to:

- **Pravo na odvojeno namirenje** upisano temeljem rješenja Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Požegi poslovni broj **Z-636/2018** od **27. ožujka 2018.** kojim je proveden upis **prisilno zasnovanog založnog prava** temeljem rješenja Općinskog suda u Požegi, poslovni broj Ovr-16/2018 od 9. veljače 2018., za korist INTER-PROMET d.o.o. i

• **Pravo na odvojeno namirenje** upisano temeljem rješenja Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Požegi, poslovni broj **Z-2818/2018** od **25. srpnja 2018.**, kojim je proveden upis **prisilno zasnovanog založnog prava** temeljem rješenja Općinskog suda u Požegi, poslovni broj Ovr-123/2018 od 11. lipnja 2018., za korist Općina Velika.

Stečajni upravitelj je podnescima zahtijevao brisanje ovih zabilježbi, također temeljem odredbi čl. 168. stečajnog zakona, jer su bile upisane poslije 11.05.2017., dana kada je podnesen prijedlog za stečaj od strane FINE.

Nakon što je provedeno brisanje svih ostalih tereta osim založnog prava u korist VINOTA d.o.o. iz Požege nastavljen je postupak prodaje pod poslovnim brojem Ovr-127/2019. Ostalo je upisano založno pravo u visini od 1.650.000,00 EUR, što je na dan otvaranja stečaja iznosilo 14.989.544,86 kuna.

Dana 26. veljače 2020. je sud zaključkom pozvao ovrhovoditelja i stečajnog dužnika da se izjasne o predloženoj cijeni na temelju Elaborata o procjeni iz listopada 2018. temeljem koje je i započela prodaja na Općinskom sudu u Požegi pod brojem Ovr-39/2017. Stečajni upravitelj je poslao svoju suglasnost sa predloženom cijenom od 3.884.656,32 kuna.

Slijedom toga je u ovom postupku dana 04. rujna 2020. donesen zaključak o prodaji ovih nekretnina uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini putem elektroničke javne dražbe koju provodi Financijska agencija.

Podneskom od 26. listopada je ovrhovoditelj predložio Sudu da dopusti prodaju neposrednom pogodbom temeljem čl. 97. stavak 6. Ovršnog zakona, po cijeni od 4.065.761,75 kuna.

Dana 11. veljače 2021. je donesen Zaključak o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom poslovni broj: 38.Ovr-127/2019., kojim je utvrđena vrijednost nekretnina u vlasništvu ovršenika i to: 1. nekretnina katastarske oznake (k.č.br.) 157, zemljišnoknjižnog opisa PARK. VELIKA, površine 4.815 m², koja je upisana u zemljišnoknjižnom ulošku broj 1460 zemljišne knjige koju Općinski sud u Požegi vodi za katastarsku općinu Velika; i 2. nekretnina katastarske oznake (k.č.br.) 184/2, zemljišnoknjižnog opisa CIRAKIJEVA, ukupne površine 26.625 m², ZEMLJIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU, površine 15.412 m², BAZEN, površine 385 m², BAZEN, površine 1.244 m², BAZEN, površine 49 m², ŠUMA, površine 1.506 m², ŠUMA, površine 7.498 m², IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE, površine 203 m², IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE, površine 37 m², IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE, površine 104 m², IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE, površine 187 m², koja je upisana u zemljišnoknjižnom ulošku broj 1460 zemljišne knjige koju Općinski sud u Požegi vodi za katastarsku općinu Velika, u iznosu od 4.065.761,75 kuna. Nadalje je određeno da se nekretnina se ima prodati neposrednom pogodbom u roku od 15 dana preko javnog bilježnika Bože Miletića iz Zagreba kao i da Ugovor u ime i za račun ovršenika potpisuje javni bilježnik Božo Miletić. Uvjeti prodaje bili su određeni čl. 98.st. 1. Ovršnog zakona (NN112/12-73/17) te je kupac bio obvezan platiti kupovninu u roku od 30. dana od potpisivanja ugovora.

Ugovor o prodaji nekretnine u ovršnom postupku neposrednom pogodbom, sukladno uvjetima iz navedenog zaključka je potpisan 25.02.2021. Stečajna upraviteljica je prisustvovala potpisivanju ugovora. Idućeg dana je sukladno ugovoru izvršen prijeboj kupovnine u iznosu od 3.709.419,99 kuna sa tražbinom založnog vjerovnika koja je na dan slanja obavijesti o postojanju razlučnih prava u stečajnom postupku iznosila 14.989.544,86 kuna. Preostali iznos

kupovnine namijenjen za troškove stečajnog postupka u iznosu od 356.341,76 kuna je kupac uplatio na žiro račun stečajnog dužnika.

Rješenje o dosudi nekretnine doneseno je 15.04.2021. a postalo je pravomoćno 22.04.2021.

Ročište za diobu kupovnine održano je 08. lipnja 2021.. Rješenje o diobi i zaključak o predaji nekretnine u posjed kupcu doneseni su 11.06.2021.

Kupac nekretnina, Vinota d.o.o. je uknjižen kao vlasnik u zemljišnim knjigama dana 23.06.2021.godine.

IV. ZAVRŠNI (DIOBNI) POPIS

Rbr	Ime i prezime / tvrtka ili naziv vjerovnika	OIB vjerovnika	Adresa / sjedište vjerovnika	Iznos priznate tražbine umanjen za izvršeno namirenje	Iznos za diobu	Iznos tražbina koji ostaje nenamiren nakon provedene diobe
1	SANGRAD d.o.o. Zagreb po odvjetniku Tomislav Nagy, Preradovićeve 10, Zagreb	02470361359	Babonićeve 21, Zagreb	100.000,00 kn	2.117,43 kn	97.882,57 kn
2	HEP ELEKTRA d.o.o. Zagreb	43965974818	Zagreb Ul. Grada Vukovara 37	78,82 kn	1,67 kn	77,15 kn
3	HRVATSKE VODE, VODNOGOSPODARSK I ODJEL ZA SREDNJU I DONJU SAVU	28921383001	Slavonski Brod, Šetalište braće Radića 22	32.570,31 kn	689,65 kn	31.880,66 kn
4	Podravska banka d.d.	97326283154	Opatička 3, Koprivnica	466,00 kn	9,87 kn	456,13 kn
5	Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Zagreb	18683136487	Zagreb, Avenija Dubrovnik 32	26.778,48 kn	567,02 kn	26.211,46 kn
6	FINANCIJSKA AGENCIJA	85821130368	Zagreb, Ul. Grada Vukovara 37	1.420,00 kn	30,07 kn	1.389,93 kn
7	INTER-PROMET d.o.o. Sirač	74451385509	Sirač, Tomislavova 95	469.492,89 kn	9.941,19 kn	459.551,70 kn
8	VINOTA d.o.o.	57501301944	Velika (Općina Velika), Industrijska 7	6.680.124,87 kn	141.447,10 kn	6.538.677,77 kn
9	SAVJETOVANJE FIDELITAS d.o.o.	34333013056	Zagreb, Budmanijeva 1	54.062,50 kn	1.144,74 kn	52.917,76 kn
10	MEDIMURJE INVESTA d.o.o.	58604606434	Čakovec, Rudera Boškovića 16	96.875,00 kn	2.051,26 kn	94.823,74 kn
						- kn
	UKUPNO			7.461.868,87 kn	158.000,00 kn	7.303.868,87 kn

U privitku izvješća se nalazi prijedlog za završnu diobu stečajnim vjerovnicima drugog višeg isplatnog reda.

U Zagrebu, 30.9.2021.

Stečajna upraviteljica: