

Obrazac 20.
ZAVRŠNI RAČUN STEČAJNOGA UPRAVITELJA

Stečajni predmet broj: 6. St-582/2021.

Stečajni sudac: Nada Roso

Dužnik: ELEMENT BLOK d.o.o. Zagreb, Antuna Bauera 17., OIB: 27642321767

I. RAČUN PRIHODA I RASHODA

U ovom stečajnom postupku stečajnu masu sačinjavale su nekretnine upisane u Zemljišnoknjižni odjel Sisak, k.o. Martinska Ves, z.k.ul. 1747, k.č.br. 138, 139, 140/1 i 140/2, u naravi oranica, kuća broj 41. s gospodarskim objektom, dvorištem i oranicom, te šuma, ukupne površine 6.990 m². Na nekretninama je upisano razlučno pravo u korist vjerovnika Vajda d.d. iz Čakovca.

Nekretnine su unovčene na elektronskoj dražbi za iznos od 25.084,83 EUR.

Rješenjem o diobi kupovnine od 05.10.2023. namiruju se troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava u iznosu od **9.659,81 EUR**, što predstavlja ostvareni prihod po računu stečajnog dužnika.

Ostvarenim prihodom namireni su troškovi unovčenja što predstavlja rashod u iznosu od **9.659,81 EUR**, kako slijedi:

R.Br.	Vrsta	Iznos EUR
1.	Troškovi stečajnog postupka	
1.1.	<i>Nagrada za rad i naknada stvarnih troškova stečajnog upravitelja, rješenje od 26.01.2024.</i> - Nagrada za rad u prethodnom i stečajnom postupku: 3.939,21 bruto - Naknada stvarnih troškova: 1.551,78 neto	5.490,99
1.2.	<i>Porezi i doprinosi na nagradu za rad i stvarne troškove stečajnog upravitelja</i>	1.060,55
1.3.	<i>Paušalna sudska pristojba, Tar. Br.25.</i>	265,44
2.	Ostale obveze stečajne mase	
2.1.	<i>Naknada banci – vođenje računa</i>	110,61
2.2.	<i>Usluga knjigovodstva</i>	265,42
2.3.	<i>Procjena vrijednosti nekretnine, sudski vještak A. Trstenjak</i>	404,54
2.4.	<i>Naknada Fini, trošak elektronske javne dražbe</i>	371,62
2.5.	<i>Troškovi nekretnine – HEP Elektra (električna energija), Gospodarenje otpadom Sisak (odvoz otpada)</i>	322,45
2.6.	<i>Povrat uplaćenog predujma, razlučni vjerovnik Vajda d.d.</i>	1.327,08
2.7.	<i>Rezervacije – ostale obveze nastale do dana zaključenja stečajnog postupka (platni promet, javna objava GFI)</i>	41,11
	UKUPNO RASHODI	9.659,81

*Prilog 1, izvod s računa 2/2024, nagrada i naknada troškova, porezi i doprinosi

*Prilog 2, izvod s računa 3/2024, sudska pristojba, troškovi nekretnine, povrat predujma

*Prilog 3, izvodi s računa 3/2024, 2 i 4/2023, usluga knjigovodstva

*Prilog 4, izvodi s računa 4 i 6/2022, procjena vrijednosti, naknada Fini

*Prilog 5, izvodi s računa 2, 3, 5, 7/2022, 3, 5, 8/2023, 1, 4/2024, naknada banci

Kako je prihod ostvaren po računu stečajnog dužnika na ime troškova unovčenja jednak ostvarenom rashodu, nema sredstava raspoloživih za završnu diobu.

II. ZAVRŠNA BILANCA

1. Početna bilanca

Imovina	Procijenjena vrijednost EUR	Obveze	Iznos EUR
Nekretnina upisana u ZK odjel Sisak, k.o. Martinska Ves, zk.ul. 1747, kčbr. 138, 139, 140/1, 140/2	47.249,32	Utvrđene tražbine drugog višeg isplatnog reda	206.544,17
UKUPNO	47.249,32	UKUPNO	206.544,17

2. Završna bilanca

Imovina	Vrijednost EUR	Obveze	Iznos EUR
-	-	Nenamirene tražbine drugog višeg isplatnog reda	191.119,15
Razlika: - 191.119,15			

Unovčenjem stečajne mase u iznosu od 25.084,83 EUR namiruju se:

- Obveze stečajne mase u iznosu od 9.659,81 EUR, u cijelosti;
- Tražbine drugog višeg isplatnog reda u iznosu od 15.425,02 EUR, djelomično;
- Nenamirene su tražbine drugog višeg isplatnog reda u iznosu od 191.119,15 EUR.

III. ZAVRŠNI IZVJEŠTAJ STEČAJNOG UPRAVITELJA

1. Prethodni postupak

Prethodni postupak nad dužnikom otvoren je rješenjem od 05.07.2021., istim rješenjem imenovan sam privremenim stečajnim upraviteljem te mi je naloženo izraditi izvješće o financijsko gospodarskom stanju dužnika i mogućnostima provedbe stečajnog postupka nad njegovom imovinom.

Tijekom prethodnog postupka od zastupnika po zakonu zatražio sam relevantnu dokumentaciju, te od tijela javne vlasti zatražio i pribavio podatke koje vode u svojim evidencijama. Od predlagatelja stečajnog postupka pribavio sam rješenje o ovrsi na nekretnini, Općinski sud u Sisku, Ovr-75/2021.

Na temelju pribavljene dokumentacije utvrdio sam da je dužnik knjižni vlasnik nekretnina upisanih u ZK odjel Sisak, k.o. Martinska Ves, z.k.ul. 1747, k.č.br. 138, 139, 140/1 i 140/2, u naravi oranica, kuća s gospodarskim objektom, dvorištem i oranicom, te šuma, ukupne površine 6.990 m² i da nema druge imovine. Izradio sam Izvješće o financijsko gospodarskom položaju dužnika u kojemu sam utvrdio da dužnik ne obavlja djelatnost, da je u dugotrajnoj blokadi, da je imovina dostatna za namirenje troškova postupka prema predračunu, predložio otvaranje stečajnog postupka, te Izvješće dostavio sudu.

Ročište za ispitivanje uvjeta za otvaranje stečajnog postupka održano je 15.09.2021., Izvješće je prihvaćeno u cijelosti te je rješenjem od 16.09.2021. otvoren stečajni postupak.

2. Stečajni postupak

U postupku preuzimanja u posjed nekretnina u vlasništvu dužnika utvrdio sam da su iste naseljene te sam od Policijske uprave Sisačko-Moslavačke pribavio podatke o osobama koje u nekretnini borave i drže ju u posjedu – Žarko Asan i Mihaela Horvat, bez prijave boravišta. Sudu sam predložio donošenje

rješenja kojim se posjednicima nalaže predaja nekretnine u posjed stečajnom upravitelju. Sud je odredio ročište i pozvao posjednike radi saslušanja. U razdoblju do ispitnog i izvještajnog ročišta otvorio sam novi transakcijski račun dužnika, ugovorio pružanje knjigovodstvenih usluga i sastavio tablicu prijavljenih i osporenih tražbina.

a) Ispitno i izvještajno ročište

Ispitno i izvještajno ročište održani su 28.12.2021. g. Utvrđene su tražbine drugog višeg isplatnog reda stečajnih vjerovnika VAJDA d.d. i RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Zagreb. Stečajni vjerovnik VAJDA d.d. prijavio je razlučno pravo na nekretnini koja predstavlja stečajnu masu. Izvješće o gospodarskom položaju dužnika prihvaćeno je u cijelosti, utvrđena je imovina stečajnog dužnika, odlučeno je da se poslovanje dužnika neće nastaviti, te je stečajnom upravitelju dana suglasnost angažirati knjigovodstveni servis i ovlaštenog vještaka za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine u vlasništvu dužnika.

Na ročištu održanom istoga dana saslušani su posjednici nekretnine te suglasno izjavili da su spremni napustiti istu i predati ju stečajnom upravitelju uz molbu za odgodu predaje radi osiguranja stambenih uvjeta na drugoj lokaciji. Uz suglasnost stečajnog upravitelja, a radi smanjenja obveza stečajne mase za troškove čuvanja nekretnine i podmirenja režijskih obveza, rješenjem suda odgođeno je donošenje odluke u odnosu na posjed nekretnine do novog prijedloga stečajnog upravitelja ukoliko to bude potrebno.

U odnosu na obveze koje terete nekretninu, komunalno društvu Gospodarenje otpadom Sisak i Općinu Martinska Ves obavijestio sam o novoj adresi za dostavu računa. Općina Martinska Ves u svojim evidencijama nije registrirala dužnika kao obveznika plaćanja komunalne naknade i naknade za uređenje voda, te je dostavila Zapisnik komunalnog redara kojim se utvrđuju mjerila za navedena javna davanja za poslovni prostor. Kako dužnik ne obavlja poslovnu djelatnost a objekti nekadašnje farme su devastirani i neupotrebljivi, zapisnik sam osporio. Odgovor Općine nije zaprimljen.

b) Unovčenje predmeta stečajne mase

U postupku unovčenja nekretnine sud je 10.06.2022. donio rješenje o prodaji nekretnine. Radi procjene tržišne vrijednosti nekretnine na adrese tri ovlaštena sudska vještaka uputio sam pozive za dostavu ponuda i prihvatio ponudu s najnižom cijenom. Izabrani vještak izradio je Elaborat o procjeni nekretnine, te sam predložio sazivanje ročišta radi određivanja vrijednosti nekretnine. Ročište je održano 17.06.2022., prihvaćen je Elaborat o procjeni vrijednosti u iznosu od 47.249,32 EUR i sud je 15.07.2022. donio Zaključak o prodaji. Prodaja je objavljena na internetskim stranicama Fine 31.07.2022., i prvo nadmetanje određeno je za razdoblje od 05.-19.10.2022.g. Nije bilo ponuda. Drugo nadmetanje provedeno je u razdoblju od 12.01. do 26.01.2023. Nije bilo ponuda. Treće nadmetanje provedeno je u razdoblju od 06.04. do 21.04.2023., najpovoljniju ponudu u visini od 25.084,83 EUR istaknuo je Jakov Peroš iz Zatona. Sud je 15.05.2023. donio rješenje o dosudi nekretnine, a 10.07.2023. zaključak o predaji nekretnine u posjed kao vlasništvo kupca Jakova Peroša. Nekretnina je zapisnički predana kupcu 14.07.2023.

Neunovčivih predmeta stečajne mase nema.

c) Dioba

Obračun troškova unovčenja nekretnine podnio sam 31.07.2023., uz iskazanu suglasnost razlučnog vjerovnika, i predložio donošenje zaključka o sazivanju ročišta za namirenje. Ročište je održano 02.10.2023. i rješenjem o diobi od 05.10.2023. odlučeno je da se na ime troškova unovčenja na račun dužnika uplati iznos od 9.659,81 EUR, a na ime djelomičnog namirenja na račun razlučnog vjerovnika uplati iznos od 15.425,02 EUR.

Zahtjev za određivanje nagrade za rad i naknade troškova podnio sam 07.11.2023. Rješenjem od 26.01.2024. određena mi je nagrada za rad i naknada troškova. Nakon pravomoćnosti rješenja tijekom mjeseca veljače 2024. izvršena je isplata obveza stečajne mase.

d) Ostale radnje

Tijekom stečajnog postupka redovito sam obilazio nekretninu radi osobnog uvida u stanje nekretnine, razgledanje zainteresiranih ponuditelja, predaja u posjed i sl. Izvješća o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase podnosio sam tri puta. Porezno-pravno polaganje računa izvršio sam za 2021. i 2022. godinu podnošenjem dokumentacije Financijskoj agenciji.

IV. ZAVRŠNI (DIOBNI) POPIS

Kako je navedeno u poglavlju I., prihod ostvaren po računu stečajnog dužnika na ime troškova unovčenja jednak je ostvarenom rashodu i nema sredstava raspoloživih za završnu diobu.

Namirenje vjerovnika:

Vjerovnik	Utvrđena tražbina	Namirenje	%	Nenamireni iznos
Vajda d.d.	204.434,28 EUR	15.425,02 EUR	7,54	189.009,26 EUR
RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Zagreb	2.109,89 EUR	0,00	0,00	2.109,89 EUR

Vjerovnik Vajda d.d., kao razlučni vjerovnik s pravom odvojenog namirenja, djelomično je namiren rješenjem o diobi kupovnine od 05.10.2023.

V. PRIJEDLOG ODLUKA

Predlažem određivanje završnog ročišta radi rasprave o završnom računu stečajnog upravitelja

Mjesto i datum

Velika Gorica, 02.04.2024. g.

Prilozi: kao u tekstu

Stečajni upravitelj

Zoran Ostović