

**Obrazac 22.**  
**ZAVRŠNI RAČUN STEČAJNOGA UPRAVITELJA**

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Posl. broj 15 St-25/12

PRIMLJENO:

Dužnik: N.J.TRADE d.o.o. u stečaju Fažana, OIB 15208085847 **19-04-2017**

Neposredno - predano pošti: 17.  
Obično preporučeno: 18.04.20  
Pošta: Pula R 38 449 892 6  
Primjeraka: 1 (6284)  
Pristojbe: / kn, državnim bilježima  
Priloge:

**I. RAČUN PRIHODA I RASHODA**

Na izvještajnom ročištu podnijela sam izvješće o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima te sam sukladno članku 158. Stečajnog zakona, odmah nakon izvještajnog ročišta pristupila unovčenju imovine koja ulazi u stečajnu masu.

**PREGLED UNOVČENJA IMOVINE**

Redni broj	Predmet	Unovčeno
1.	Nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Puli u zk.ul. 5950 k.o. Pula, u podulošku 5837 knjige PU, a koja se sastoji od zgrade u ulici Lettisova broj 7 u Puli, sagrađena na k.č. 2682/3, u popisnom listu A II - četverosobni stan u razizemlju i na 1 katu, ukupne površine 101,74 m <sup>2</sup> koji se sastoji u razizemlju od dnevnog boravka, radne prostorije, kuhinje, kupaonice, nužnika i hodnika, a na 1 katu od tri sobe, predsoblja i nepokrivene terase.	302.000,00
2.	Nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Puli u zk.ul. 10300 k.o. Pula, a koja se sastoji od k.č. 2149/29 površine 505 m <sup>2</sup> , u naravi dvorište, stambena zgrada (podulošci 1 do 6) na adresi Pula, Komunal 65 i to: 4. etaža od 1634/10000 dijela s kojim je povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu "D" zgrade, stan koji se nalazi na prvom katu zgrade, a sastoji se od terase, hodnika, kupaonice, sobe, kuhinje i dnevnog boravka i spremišta ukupne površine 64,02 m <sup>2</sup> .	63.138,74
3.	Nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Puli u zk.ul. 10300 k.o. Pula, a koja se sastoji od k.č. 2149/29 površine 505 m <sup>2</sup> , u naravi dvorište, stambena zgrada (podulošci 1 do 6) na adresi Pula, Komunal 65 i to: 5. etaža od 1501/10000 dijela s kojim je povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu "E" zgrade, stan koji se nalazi na mansardi zgrade, a sastoji se od terase, hodnika, kupaonice, sobe, kuhinje i dnevnog boravka i spremišta ukupne površine 58,81 m <sup>2</sup> .	130.000,00

4.	Nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Puli u zk.ul. 10300 k.o. Pula, a koja se sastoji od k.č. 2149/29 površine 505 m <sup>2</sup> , u naravi dvorište, stambena zgrada (podulošci 1 do 6) na adresi Pula, Komunal 65 i to: 6. etaža od 1661/10000 dijela s kojim je povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu "F" zgrade, stan koji se nalazi na mansardi zgrade, a sastoji se od terase, hodnika, kupaoalice, dvije sobe, kuhinje, dnevnog boravka i spremišta uupne površine 65,06 m <sup>2</sup> .	145.000,00
5.	Nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Puli u zk.ul. 12357 k.o. Pula, a koja se sastoji od k.č. 660/169 površine 212 m <sup>2</sup> , u naravi obiteljska stambena zgrada, garaža, dvorište, na adresi Pula, Milanovićeve ulica 18. i to: 4. etaža od 50/390 dijela s kojim je povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu - STAN 4 - na prvom katu zgrade, koji se sastoji od ulaza, kupaoalice, sobe, kuhinje+dnevni i dvije terase ukupne površine 50,41 m <sup>2</sup> .	140.000,00
<b>UKUPNO</b>		<b>780.138,74</b>

Tijekom stečajnog postupka redovno su se podmirivale sve obveze nastale radnjama stečajnog upravitelja. Nastavno, daje se pregled ostvarenih troškova za cijelo razdoblje trajanja stečajnog postupka uključivo i procijenjeni troškovi koji će još nastati do samog zaključenja stečajnog postupka i brisanja društva iz sudskog registra.

Troškovi od 12.06.2012. do zaključenja

Naknada stvarnih troškova stečajnog upravitelja	5.302,03
Troškovi osiguranja stečajnog upravitelja	14.666,12
Nagrada stečajnog upravitelja	108.372,73
Sudske pristojbe i takse	285,00
Troškovi procjene	2.980,00
Knjigovodstvene usluge	29.000,00
Troškovi odvjetnika i javnog bilježnika	2.575,00
Trošak odvjetnika po čl.87.st.2 SZ	7.500,00
Komunalna naknada	4.045,11
Oglašavanje	279,00
Troškovi uredskog materijala, poštarine i platnog prometa	4.761,27
Ostali troškovi postupka	63,75
Povrat predujma predlagatelju	7.728,27
<b>UKUPNI TROŠKOVI</b>	<b>196.933,28</b>

Obrazloženje troškova:

- naknada stvarnih troškova stečajnog upravitelja isplaćena je u bruto iznosu od 3.3.525,03 kn a ostatak od 1.777,00 kn odnosi se na trošak pristupa ročištu za diobu kupovnine od 10.03.2017. godine te na tošak pristupa završnom ročištu,

- osiguranje stečajnog upravitelja ugovoreno je sukladno zaključku stečajnog suca, a iznos se odnosi na četiri godišnje premije,
  - nagrada stečajnom upravitelju obračunata je temeljem rješenja stečajnog suca, a do dana pisanja izvješća još nije isplaćena,
  - sudske pristojbe i takse odnosi se na troškove taksi i državnih biljega,
  - troškovi procjene odnose se na izvršene usluge procjene nekretnina od strane ovlaštenog vještaka za nekretnine koje su se prodavale u stečajnom postupku,
  - knjigovodstvene usluge odnose se na usluge vođenja poslovnih knjiga a do sada ostvareni troškovi iznose 26.000,00 kn dok se ostatak odnosi na troškove do zaključenja stečajnog postupka i brisanja društva iz sudskog registra.
  - troškovi odvjetnika i javnog bilježnika odnose se u iznosu od 200,00 na trošak javnog bilježnika a ostatak na odvjetničke troškove koji su nastali na poslovima rješavanja imovinsko pravnih poslova za nekretninu stečajnog dužnika upisanu u zemljišne knjige Općinskog suda u Puli u zk.ul. 10300 k.o. Pula, a koja se sastoji od k.č. 2149/29 površine 505 m<sup>2</sup>, u naravi dvorište, stambena zgrada (podulošci 1 do 6) na adresi Pula, Komunal 65, u naravi stan upisan kao 4. etaža od 1634/10000 dijela s kojim je povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu "D" zgrade, stan koji se nalazi na prvom katu zgrade, a sastoji se od terase, hodnika, kupaonice, sobe, kuhinje i dnevnog boravka i spremišta ukupne površine 64,02 m<sup>2</sup>.
  - trošak odvjetnika po čl. 87. St.2. Stečajnog zakona odnosi se na prijavljeni trošak odvjetnika za poslove prije otvaranja stečajnog postupka, a koji se sukladno odredbi stečajnog zakona isplaćuju kao ostale obveze stečajne mase.
  - komunalna naknada je trošak koji se odnosi na nekretninu upisanu u zemljišne knjige Općinskog suda u Puli u zk.ul. 5950 k.o. Pula, u podulošku 5837 knjige PU, a koja se sastoji od zgrade u ulici Lettisova broj 7 u Puli, sagrađena na k.č. 2682/3, u popisnom listu A II - četverosobni stan u razizemlju i na 1 katu, ukupne površine 101,74 m<sup>2</sup> koji se sastoji: u razizemlju od dnevnog boravka, radne prostorije, kuhinje, kupaonice, nužnika i hodnika, a na I katu od tri sobe, predsoblja i nepokrivene terase. Dužni iznos odnosi se na razdoblje od otvaranja stečajnog postupka pa do prodaje nekretnine za jedno s zateznim kamatama.
  - oglašavanje se odnosi na jednu objavu u Njuškalu za nekretninu u Lettisovoj 7,
  - troškovi uredskog materijala, poštarine i platnog prometa realizirani su u iznosu od 3.681,27 kn, dok se ostatak od 1.080,00 kn procjenjuje kao realni trošak do zaključenja stečajnog postupka i brisanja društva iz sudskog registra. U narednom razdoblju uvećat će se naknada za platni promet jer će biti više isplata po žiro računu temeljem završnog diobenog popisa i ostalih konačnih isplata te naknada Fini za javnu objavu godišnjeg izvješća za 2017. godinu.
  - ostali troškovi odnose na trošak PDV-a po usklađenju s poreznom upravom u 2012. Godini,
  - povrat predujma predlagatelju. Predlagatelj je uplatio ukupno 12.000,00 kn na sudski depozit od čega je na žiro račun stečajnog dužnika uplaćen iznos od 4.271,73 kn pa se razlika do 12.000,00 kn bilježi kao trošak ostalih obveza stečajne mase.
- Sve potvrde, dokazi, računi, ugovori, bankovni izvratci 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. ZAVRŠNA BILANCA

U nastavku se daje prikaz priliva i odliva sa žiro računa stečajnog dužnika.

### PROMET ŽIRO RAČUNA od 07.09.2012. do 07.04.2017.

<b>I. Saldo sredstava na računu na dan 07.09.2012.</b>	<b>0,00</b>
<b>II. Priliv sredstava</b>	
<b>A. Unovčenje imovine - stečajne mase</b>	
1. Nekretnina: zk.ul. 10300 k.o. Pula, k.č. 2149/29, 4. etaža stan D	75.292,45
2. Nekretnina: zk.ul. 12357 k.o. Pula, k.č. 660/169, 4. etaža stan 4	14.000,00
3. Nekretnina: zk.ul. 10300 k.o. Pula, k.č. 2149/29, 5. etaža stan E	32.784,33
4. Nekretnina: zk.ul. 10300 k.o. Pula, k.č. 2149/29, 6. etaža stan F	36.471,95
5. Nekretnina: zk.ul. 5950 k.o. Pula, u podul. 5837 KPU, k.č. 2682/3,	78.212,70
<b>Ukupno A</b>	<b>236.761,43</b>
<b>B. Priliv ostvaren u stečaju</b>	
1. Kamate	217,66
2. Predujam predlagatelja	4.271,73
3. prijenos salda s računa prije stečaja	8,27
4. povrat PDV-a	2.003,50
<b>Ukupno B</b>	<b>6.501,16</b>
Ukupno priliv (A + B)	<b>243.262,59</b>
<b>III. Odliv sredstava</b>	
<b>A. Troškovi stečajnog postupka</b>	
1. Osiguranje stečajnog upravitelja	14.666,12
2. Naknada troškova stečajnom upravitelju bruto	3.525,03
<b>Ukupno A</b>	<b>18.191,15</b>
<b>B. Ostale obveze stečajne mase</b>	
1. Plaćeni materijalni troškovi (banka, uredski i potrošni mat. i sl.)	4.523,90
2. Plać. trošk. Procjene vrijednosti imovine	3.312,50
3. Plaćene knjigovodstvene usluge	27.625,00
4. Plaćene odvjetničke usluge	12.343,75
5. PDV	8.184,96
6. Povrat predujma predlagatelju	12.000,00
7. Komunalna naknada za Lettisovu 7	4.045,11
<b>Ukupno B</b>	<b>72.035,22</b>
Ukupno odliv sredstava (A+B+C):	<b>90.226,37</b>
<b>IV. Saldo sredstava na računu (I.+ II. - III.) na dan 07.04.2017.</b>	<b>153.036,22</b>

Iz raspoloživih sredstava isplatit će se nagrada stečajnom upravitelju prema rješenju stečajnog suca, naknada troškova stečajnom upravitelju za pristup ročištu za diobu kupovnine i završnom ročištu, knjigovodstvene usluge do brisanja stečajnog dužnika iz sudskog registra, troškovi ostalih administrativnih poslova do samog brisanja društva, kao i završna isplata vjerovnicima prema diobenom popisu.

# NAMIRENJE RAZLUČNIH VJEROVNIKA

Redni broj	R.br. prijave	Razlučni vjerovnik	Predmet razlučnog prava	Namireni iznos s kamatama i troškovima
			<i>Nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Puli u zk.ul. 5950 k.o. Pula, u podulošku 5837 knjige PU, a koja se sastoji od zgrade u ulici Lettisova broj 7 u Puli, sagrađena na k.č. 2682/3</i>	
1.		Grad Pula-Pola	u popisnom listu A II - četverosobni stan u razizemlju i na 1 katu, ukupne površine 101,74 mč koji se sastoji u razizemlju od dnevnog boravka, radne prostorije, kuhinje, kupaonice, nužnika i hodnika, a na I katu od tri sobe, predsoblja i nepokrivene terase.	58.354,20
2.	4.	H-ABDUCO d.o.o. Zagreb	u popisnom listu A II - četverosobni stan u razizemlju i na 1 katu, ukupne površine 101,74 mč koji se sastoji u razizemlju od dnevnog boravka, radne prostorije, kuhinje, kupaonice, nužnika i hodnika, a na I katu od tri sobe, predsoblja i nepokrivene terase.	165.433,10
3.	1.	RH Ministarstvo financija, Porezna uprava	u popisnom listu A II - četverosobni stan u razizemlju i na 1 katu, ukupne površine 101,74 mč koji se sastoji u razizemlju od dnevnog boravka, radne prostorije, kuhinje, kupaonice, nužnika i hodnika, a na I katu od tri sobe, predsoblja i nepokrivene terase.	0,00
4.		Victoria Berger, Austrija, Wien, Wildagass 10/18/5	u popisnom listu A II - četverosobni stan u razizemlju i na 1 katu, ukupne površine 101,74 mč koji se sastoji u razizemlju od dnevnog boravka, radne prostorije, kuhinje, kupaonice, nužnika i hodnika, a na I katu od tri sobe, predsoblja i nepokrivene terase.	0,00
			<i>Nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Puli u zk.ul. 10300 k.o. Pula, a koja se sastoji od k.č. 2149/29 površine 505 m2, u naravi dvorište, stambena zgrada (podulošci 1 do 6) na adresi Pula, Komunal 65.</i>	
5.	4.	H-ABDUCO d.o.o. Zagreb	5. etaža od 1501/10000 dijela s kojim je povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu "E" zgrade, stan koji se nalazi na mansardi zgrade, a sastoji se od terase, hodnika, kupaonice, sobe, kuhinje i dnevnog boravka i spremišta uupne površine 58,81 m2.	97.215,67
6.	1.	RH Ministarstvo financija, Porezna uprava	5. etaža od 1501/10000 dijela s kojim je povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu "E" zgrade, stan koji se nalazi na mansardi zgrade, a sastoji se od terase, hodnika, kupaonice, sobe, kuhinje i dnevnog boravka i spremišta uupne površine 58,81 m2.	0,00
7.		Victoria Berger, Austrija, Wien, Wildagass 10/18/5	5. etaža od 1501/10000 dijela s kojim je povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu "E" zgrade, stan koji se nalazi na mansardi zgrade, a sastoji se od terase, hodnika, kupaonice, sobe, kuhinje i dnevnog boravka i spremišta ukupne površine 58,81 m2.	0,00
8.		IN-DI d.o.o. Vodnjan, G.A. Della Zonca 25f	5. etaža od 1501/10000 dijela s kojim je povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu "E" zgrade, stan koji se nalazi na mansardi zgrade, a sastoji se od terase, hodnika, kupaonice, sobe, kuhinje i dnevnog boravka i spremišta ukupne površine 58,81 m2.	0,00
9.	4.	H-ABDUCO d.o.o. Zagreb	6. etaža od 1661/10000 dijela s kojim je povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu "F" zgrade, stan koji se nalazi na mansardi zgrade, a sastoji se od terase, hodnika, kupaonice, dvije sobe, kuhinje, dnevnog boravka i spremišta ukupne površine 65,06 m2.	108.528,05



10.	1.	RH Ministarstvo financija, Porezna uprava	6. etaža od 1661/10000 dijela s kojim je povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu "F" zgrade, stan koji se nalazi na mansardi zgrade, a sastoji se od terase, hodnika, kupaonice, dvije sobe, kuhinje, dnevnog boravka i spremišta ukupne površine 65,06 m <sup>2</sup> .	0,00
11.		Victoria Berger, Austrija, Wien, Wildagass 10/18/5	6. etaža od 1661/10000 dijela s kojim je povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu "F" zgrade, stan koji se nalazi na mansardi zgrade, a sastoji se od terase, hodnika, kupaonice, dvije sobe, kuhinje, dnevnog boravka i spremišta ukupne površine 65,06 m <sup>2</sup> .	0,00
12.		IN-DI d.o.o. Vodnjan, G.A. Della Zonca 25f	6. etaža od 1661/10000 dijela s kojim je povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu "F" zgrade, stan koji se nalazi na mansardi zgrade, a sastoji se od terase, hodnika, kupaonice, dvije sobe, kuhinje, dnevnog boravka i spremišta ukupne površine 65,06 m <sup>2</sup> .	0,00
			<i>Nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Puli u zk.ul. 12357 k.o. Pula, a koja se sastoji od k.č. 660/169 površine 212 m<sup>2</sup>, u naravi obiteljska stambena zgrada, garaža, dvorište, na adresi Pula, Milanovićeve ulica 18.</i>	
13.	1.	RH Ministarstvo financija, Porezna uprava	4. etaža od 50/390 dijela s kojim je povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu - STAN 4 - na prvom katu zgrade, koji se sastoji od ulaza, kupaonice, sobe, kuhinje+dnevni i dvije terase ukupne površine 50,41 m <sup>2</sup> .	15.485,77
14.		Victoria Berger, Austrija, Wien, Wildagass 10/18/5	4. etaža od 50/390 dijela s kojim je povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu - STAN 4 - na prvom katu zgrade, koji se sastoji od ulaza, kupaonice, sobe, kuhinje+dnevni i dvije terase ukupne površine 50,41 m <sup>2</sup> .	4.000,00
15.		IN-DI d.o.o. Vodnjan, G.A. Della Zonca 25f	4. etaža od 50/390 dijela s kojim je povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu - STAN 4 - na prvom katu zgrade, koji se sastoji od ulaza, kupaonice, sobe, kuhinje+dnevni i dvije terase ukupne površine 50,41 m <sup>2</sup> .	1.137,00
16.		Blagonić Boris, Vinkuran, Cota 9	4. etaža od 50/390 dijela s kojim je povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu - STAN 4 - na prvom katu zgrade, koji se sastoji od ulaza, kupaonice, sobe, kuhinje+dnevni i dvije terase ukupne površine 50,41 m <sup>2</sup> .	105.377,23
UKUPNO				555.531,02

Iz ostvarenih kupovna razlučni vjerovnici naplatili su svoje tražbine prema gornjem pregledu.

Tablica 4.4. PREGLED IMOVINE I OBVEZA (ČL. 152 SZ) s analizom unovčenja dostavlja se u prilogu (Prilog 1)

## II. ZAVRŠNI IZVJEŠTAJ STEČAJNOGA UPRAVITELJA

Stečajni postupak nad dužnikom N.J.Trade d.o.o. Fažana, Braće Ilić 45, otvoren je dana 12. lipnja 2012. godine, pri Trgovačkom sudu u Rijeci Rješenjem Posl.br. 15 St-25/12-14.

Objava otvaranja stečajnog postupka oglašena je u službenom listu Narodne novine broj 71 od 29. lipnja 2012. godine, kojim se pozivaju vjerovnici viših isplatnih redova da prijave svoje

tražbine sukladno čl. 173. Stečajnoj zakona zatim razlučni i izlučni vjerovnici da obavijeste stečajnog upravitelja o svojim pravima sukladno odredbi čl. 173. st. 5. i 6. Stečajnog zakona, te da dužnici svoje obveze stečajnom dužniku ispune bez odlaganja.

Ispitno i izvještajno ročište održano je 17. rujna 2012. godine.

U stečajnom postupku pristigle su i naknadne prijave tražbina koje su pristigle u zakonskom roku od 3 mjeseca nakon održavanja izvještajnog ročišta, ali posebno ispitno ročište nije održano obzirom da vjerovnici na poziv Suda nisu uplatili predum za pokriće troškova posebnog ispitnog ročišta u dostatnom iznosu te su njihove tražbine odbačene kao nepravodobne.

Odmah nakon izvještajnog ročišta pristupilo se unovčenju imovine koja ulazi u stečajnu masu.

U nastavku se daju detaljna obrazloženja uz unovčenje imovine stečajnog dužnika.

Ad 1) Nekretnina je upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Puli u zk.ul. 5950 k.o. Pula, u podulošku 5837 knjige PU, a koja se sastoji od zgrade u ulici Lettisova broj 7 u Puli, sagrađena na k.č. 2682/3, u popisnom listu A II - četverosobni stan u razizemlju i na 1 katu, ukupne površine 101,74 m<sup>2</sup> koji se sastoji: u razizemlju od dnevnog boravka, radne prostorije, kuhinje, kupaonice, nužnika i hodnika, a na I katu od tri sobe, predsoblja i nepokrivene terase.

Stan se nalazi na adresi Lettisova 7 u Puli. Na dan otvaranja stečajnog postupka na nekretnini je bio u tijeku ovršni postupak koji se vodio pod brojem Ovr-2830/06 kod Općinskog suda u Puli. Ovrha je dovršena u predmetu Ovr-2271/16.

U ovršnom postupku nekretnina je procijenjena na iznos od 508.633,00 kn. Prvo ročište za javnu dražbu održano je 23.12.2015. godine ali nije bilo potencijalnih kupaca. Druga javna dražba održana je 26.02.2016. godine na kojem je nekretnina izlicitirana za iznos od 302.000,00 kn.

Ad 2) Nekretnina je upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Puli u zk.ul. 10300 k.o. Pula, a koja se sastoji od k.č. 2149/29 površine 505 m<sup>2</sup>, u naravi dvorište, stambena zgrada (podulošci 1 do 6) na adresi Pula, Komunal 65. Stan je upisan kao

4. etaža od 1634/10000 dijela s kojim je povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu "D" zgrade, stan koji se nalazi na prvom katu zgrade, a sastoji se od terase, hodnika, kupaonice, sobe, kuhinje i dnevnog boravka i spremišta ukupne površine 64,02 m<sup>2</sup>.

Stan se nalazi na adresi Komunal 65 u Puli. Na nekretnini je u trenutku otvaranja stečajnog postupka bio upisan prijenos prava vlasništva radi osiguranja novčane tražbine temeljem ugovora o kreditu sa Riječkom bankom d.d. čiji je pravni sljednik Erste banka. U ovom predmetu zatražen je povrat prava vlasništva i brisovno očitovanje budući po navedenom ugovoru nema nepodmirenih dugovanja.

U tijeku stečajnog postupka pribavljeno je brisovno očitovanje Erste banke i izvršen povrat prava vlasništva.

Na istoj nekretnini bila je upisana i privremena mjera temeljem postupka u Ovr-2571/07. U navedenom predmetu ishodovana je obustava postupka osiguranja i ukidanje provedenih radnji uz brisanje zabilježbe zabrane otuđenja ili opterećenja.

Nakon ishodovanja čistog zemljišno-knjižnog izvataka stekli su se uvjeti za prodaju predmetne nekretnine te je izvršena procjena vrijednosti nekretnine od strane ovlaštenog sudskog vještaka Vesne Kalac Vareško iz Pule.

Nalazom i mišljenjem vještaka utvrđeno je da navedena nekretnina pripada skupini stanova niže kakvoće, da se nalazi u nedovršenoj i nelegalnoj zgradi bez priključaka na komunalnu infrastrukturu, u koju još treba uložiti znatna sredstva. Nekretnina je procijenjena na iznos od 96.286,08 kn. Ne temelju takvog mišljenja zatražila sam od Suda da se donese rješenje o prodaji nekretnine stečajnog dužnika na način da se odobri prodaja neposrednom pogodbom, što je i uvaženo.

Nekretnina je prodana u postupku neposredne pogodbe za iznos od 63.138,74 kn uvećano za pripadajući PDV koji iznosi 12.153,71 kn. Ukupna kupoprodajna cijena u iznosu od 75.292,45 kn u cijelosti je isplaćena 21. kolovoza 2013. godine te je s istim danom izvršena i primopredaja nekretnine.

Ad 3) Nekretnina je upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Puli u zk.ul. 10300 k.o. Pula, a koja se sastoji od k.č. 2149/29 površine 505 m<sup>2</sup>, u naravi dvorište, stambena zgrada (podulošci 1 do 6) na adresi Pula, Komunal 65. Stan je upisan kao

5. etaža od 1501/10000 dijela s kojim je povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu "E" zgrade, stan koji se nalazi na mansardi zgrade, a sastoji se od terase, hodnika, kupaonice, sobe, kuhinje i dnevnog boravka i spremišta ukupne površine 58,81 m<sup>2</sup>.

Stan se nalazi na adresi Komunal 65 u Puli. Na dan otvaranja stečajnog postupka na nekretnini je bio u tijeku ovršni postupak koji se vodio pod brojem Ovr-396/07 ovrhovoditelja kod Općinskog suda u Puli.

U ovršnom postupku nekretnina je procijenjena na 190.500,00 kn. U ovršnom predmetu održane su dvije neuspješne javne dražbe (29.05. i 30.10.2014.) nakon čega je ovrha obustavljena a prodaja se nastavila u stečajnom postupku.

U stečajnom postupku izvršena je nova procjena vrijednosti nekretnine od strane ovlaštenog sudskog vještaka Vesne Kalac Vareško iz Pule. Nalazom i mišljenjem vještaka utvrđeno je da navedena nekretnina pripada skupini stanova niže kakvoće, da se nalazi u nedovršenoj i nelegalnoj zgradi bez priključaka na komunalnu infrastrukturu, u koju još treba uložiti znatna sredstva.

Nekretnina je procijenjena na iznos od 69.264,08 kn. Prvo ročište za javnu dražbu održano je 22.09.2015. godine. Nekretnina je prodana za iznos od 130.000,00 kn.

Ad 4) Nekretnina je upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Puli u zk.ul. 10300 k.o. Pula, a koja se sastoji od k.č. 2149/29 površine 505 m<sup>2</sup>, u naravi dvorište, stambena zgrada (podulošci 1 do 6) na adresi Pula, Komunal 65. Stan je upisan kao

6. etaža od 1661/10000 dijela s kojim je povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu "F" zgrade, stan koji se nalazi na mansardi zgrade, a sastoji se od terase, hodnika, kupaonice, dvije sobe, kuhinje, dnevnog boravka i spremišta ukupne površine 65,06 m<sup>2</sup>.

Stan se nalazi na adresi Komunal 65 u Puli. Na dan otvaranja stečajnog postupka na nekretnini je bio u tijeku ovršni postupak koji se vodio pod brojem Ovr-396/07 ovrhovoditelja kod Općinskog suda u Puli.

U ovršnom postupku nekretnina je procijenjena na 213.500,00 kn. U ovršnom predmetu održane su dvije neuspješne javne dražbe (29.05. i 30.10.2014.) nakon čega je ovrha obustavljena a prodaja se nastavila u stečajnom postupku.



U stečajnom postupku izvršena je nova procjena vrijednosti nekretnine od strane ovlaštenog sudskog vještaka Vesne Kalac Vareško iz Pule. Nalazom i mišljenjem vještaka utvrđeno je da navedena nekretnina pripada skupini stanova niže kakvoće, da se nalazi u nedovršenoj i nelegalnoj zgradi bez priključaka na komunalnu infrastrukturu, u koju još treba uložiti znatna sredstva.

Nekretnina je procijenjena na iznos od 76.628,00 kn. Prvo ročište za javnu dražbu održano je 22.09.2015. godine. Nekretnina je prodana za iznos od 145.000,00 kn.

Ad 5) Nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Puli u zk.ul. 12357 k.o. Pula, a koja se sastoji od k.č. 660/169 površine 212 m<sup>2</sup>, u naravi obiteljska stambena zgrada, garaža, dvorište, na adresi Pula, Milanovićeva ulica 18; 4. etaža od 50/390 dijela s kojim je povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu - STAN 4 - na prvom katu zgrade, koji se sastoji od ulaza, kupaonice, sobe, kuhinje+dnevni i dvije terase ukupne površine 50,41 m<sup>2</sup>.

Stan se nalazi na adresi Milanovićeva ulica 18 u Puli. Na nekretnini je dovršen ovršni postupak pod brojem Ovr-396/07 ovrhovoditelja RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava. Nekretnina je procijenjena u ovršnom postupku na iznos od 405.341,33 kune. U postupku su održane dvije usmene javne dražbe a nekretnina je na drugoj javnoj dražbi prodana za iznos od 140.000,00 kn.

Na izvještajnom ročištu bila je prikazana i nekretnina je upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Poreču u zk.ul. 1936 k.o. Nova Vas, a koja se sastoji od k.č.418/3 oranica od 311 m<sup>2</sup> i k.č. 423 vinograd od 1331 m<sup>2</sup>. Na nekretnini je upisan prijenos prava vlasništva u korist Orešnik Pavla iz Pule temeljem Ugovora o zajmu. Na dan otvaranja stečajnog postupka na nekretnini je bio u tijeku ovršni postupak koji se vodio pod brojem Ovr-1096/07 RH, Ministarstva financija, Porezne uprave i Ovr-477/08.

Na nekretnini je upisano i pravo služnosti radi izgradnje i održavanja dijela kanalizacijske mreže u korist Usluge Poreč d.o.o. U ovršnom postupku nekretnina je procijenjena na iznos od 34.395,00 kn.

Prema nalazu vještaka k.č. 418/3 je u naravi pašnjak površine 311 m<sup>2</sup>, a k.č. 423 poljoprivredna površina izvan funkcije površine 1331 m<sup>2</sup>. U ovršnom postupku održana su dva ročišta za prodaju.

U nastavku, predmet se vodio pod posl.br. Ovr-1081/12 kod Općinskog suda u Poreču, nakon čega je prekinut zbog upisanog fiducijarnog prijenosa prava vlasništva, odnosno dok stečajni dužnik ponovno ne postane punopravni vlasnik nekretnine. Navedena nekretnina se ne nalazi u završnom iskazu imovine stečajnog dužnika.

## PREGLED SUDSKIH POSTUPAKA

Od odvjetnice Mirjane Žrvnar iz Pule preuzela sam dva parnična predmeta i to:

- P-401/10 kod Općinskog suda u Puli, radi utvrđenja prava vlasništva na k.č. 778/7 upisanoj u zk.ul. 3107 k.o. Galižana i
- P-652/10 kod Općinskog suda u Puli, radi isplate, a povezano s kupoprodajom 11. etaže na k.č. 2409/15 upisane u zk.ul. 14923 k.o. Pula.

Temeljem odluke Skupštine vjerovnika na izvještajnom ročištu održanom 17.09.2012. godine na Trgovačkom sudu u Rijeci, povučene su tužbe u gore navedenim parničnim predmetima.

U stečajnu masu uplaćen je iznos od 243.262,59 kn koji je dostatan za podmirenje svih troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase, a ostatak se raspodjeljuje stečajnim vjerovnicima prema završnom diobenom popisu.

### III. ZAVRŠNI (DIOBNI) POPIS

Od sredstava pristiglih na žiro račun stečajnog dužnika, a nakon namirenja troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase za završnu diobu raspoređuje se iznos od 37.300,00 kn odnosno 00,79% utvrđenih tražbina.

U Puli, 15.04.2017.

Stečajni upravitelj  
Jasmina Lichtenberg

N. J. TRADE d.o.o.  
- u stečaju -  
FAŽANA

9

### PRIVITAK:

1. Tablica 4.4. PREGLED IMOVINE I OBVEZA (ČL. 152 SZ) s analizom unovčenja
2. Prijava poreza na dobit za 2012. godinu s bilancom i računom dobiti i gubitka
3. Prijava poreza na dobit za 2013. godinu s bilancom i računom dobiti i gubitka
4. Prijava poreza na dobit za 2014. godinu s bilancom i računom dobiti i gubitka
5. Prijava poreza na dobit za 2015. godinu s bilancom i računom dobiti i gubitka
6. Prijava poreza na dobit za 2016. godinu s bilancom i računom dobiti i gubitka
7. Bruto bilanca za razdoblje 01.01.-15.04.2017.
8. Završni diobeni popis

Prilog stečajnog postupka je završni račun  
stečajnog upravitelja.

Završni račun stečajnog upravitelja  
objavljen je e-ogl. ploči!



20. 4. 2017.

Tablica 4.4. PREGLED IMOVINE I OBVEZA (ČL. 152 SZ) s analizom unovčenja

Redni broj	Predmet	Vrijednost u kunama procjena	Unovčeno	%	Redni broj	Osnova tražbine	Iznos u kunama	Isplata	%
1.	ZALIHE	1.641.433,00	780.138,74	47,53	1.	Troškovi stečajnog postupka	165.000,00	128.340,88	77,78
1.1.	Građevinska vrijednost stanova za prodaju <i>Nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Puli u zk.ul. 5950 k.o. Pula, u podulošku 5837 knjige PU, a koja se sastoji od zgrade u ulici Lettissova broj 7 u Puli, sagrađena na k.č. 2682/3</i>	1.641.433,00	780.138,74	47,53	2.	Ostale obveze stečajne mase	100.775,00	59.217,40	58,76
1.1.1.	u popisnom listu A II - četverosobni stan u razizemlju i na 1 katu, ukupne površine 101,74 mč koji se sastoji u razizemlju od dnevnog boravka, radne prostorije, kuhinje, kupaoznice, nužnika i hodnika, a na I katu od tri sobe, predsoblja i nepokrivene terase.	508.633,00	302.000,00	59,37					