

Obrazac 20.
ZAVRŠNI RAČUN STEČAJNOG UPRAVITELJA

TRGOVAČKI SUD U DUBROVNIKU
6. ST - 289/2019.

Stečajna masa iza LUX d.o.o. u stečaju
OIB: 77001681143

U Splitu 08.07.2020.

U stečajnom postupku koji se vodio nad stečajnim dužnikom Stečajna masa iza LUX d.o.o. u stečaju, unovčena je imovina koja je sačinjavala stečajnu masu stečajnog dužnika, ispitana prijavljena tražbina, te se sudu podnosi završni račun koji sadrži : 1.račun prihoda i rashoda, 2. bilancu (fakultativno) , 3. završni izvještaj stečajnog upravitelja, 4.prijedlog diobnog popisa.

1. RAČUN PRIHODA I RASHODA

PRIHODI

Dana 25.lipnja 2020. godine sklopljen je Ugovor o kupoprodaji nekretnine, između Stečajne mase iza LUX d.o.o. u stečaju, OIB: 77001681143, zastupane po stečajnoj upraviteljici Anči Bašić, kao prodavatelju, i Martino Longo Occhicone, OIB: 83967854515, Republika Italija, Apricena, Via Gramsci 1/1, kao kupcu, za nekretninu označenu kao čest.zem. 13068/74, upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Dubrovniku, zemljišnoknjižni odjel Blato u ZK uložak br. 411 k.o. Lastovo., te ovjeren kod javnog bilježnika Vlado Madunić iz Splita, broj OV -1796/2020. dana 25.lipnja 2020.godine.

Citiranim Ugovorom kupac se obvezao isplatiti kupoprodajnu cijenu utvrđenu u članku 3. u iznosu od 2.535.341,26 kn, na način da će iznos od 234.978,06 kn uplatiti na žiro račun Prodavatelja, a ostatak kupoprodajne cijene u iznosu od 2.300.363,20 kn, Kupac se obvezao platiti na način da kupoprodajnu cijenu stavlja u prijeboj sa dijelom svoje tražbine prema Prodavatelju, koja tražbina je utvrđena u iznosu od 2.331.143,09 kao tražbina drugog višeg isplatnog reda, sukladno rješenju suda od dana 16.listopada 2018.godine.

Tablica prihoda:

	Prihod	iznos
1.	Kupoprodajna cijena nekretnine	2.535.341,26
	- priliv na žiro račun za troškove 234.978,06	
	- kompenzacija - prijeboj 2.300.363,20	
	UKUPNO OSTVAREN PRIHOD	2.535.341,26

Ugovornu obvezu kupac je u cijelosti izmirio uplatama na žiro račun stečajne mase kod Addiko banke d.d. broj: HR 3525000091301187985 kako slijedi:

- Dana 29.06.2020 iznos od 54.978,06 kn*
- Dana 30.06.2020. iznos od 60.000,00 kn*
- Dana 01.07.2020. iznos od 60.000,00 kn*
- Dana 02.07.2020. iznos od 60.000,00 kn*

Privitak: Preslika izvadaka žiro računa od broja 1- zaključno s brojem 4

RASHODI

Pregled rashoda

Red.br.	RASHODI	IZNOS
	Stečajni trošak	
1.	Putni trošak Ada Rajković	3.158,81
2.	Putni trošak Anči Bašić	1.730,37
3.	Nagrada stečajne upraviteljice Ada Rajković	92.568,36
4.	Nagrada stečajne upraviteljice Anči Bašić	113.139,02

	OSTALE OBVEZE ST.MASE	IZNOS
1.	Trošak knjigovodstvenih usluga	5.000,00
2.	Trošak sudskog vještaka	12.000,00
1.	Sudska pristojba zaključenja stečaja	2.000,00
2.	Troškovi stečajnog upravitelja	1.381,50
3.	Trošak arhiviranja dokumentacije	3.000,00
4.	Trošak vođenja računa u banci	1.000,00
	Sveukupno troškovi	234.978,06

Dana 29.lipnja 2020.godine Addiko Bank d.d. naplatila je sa žiro računa naknadu otvaranja i vođenja računa u ukupnom iznosu od 370,00 kn koji iznos je predviđen i iskazan u pregledu troškova u iznosu od 1.000,00 kn, te preostaju troškovi koji će se odnositi na naplatu troškova platnog prometa kao i troškovi zatvaranja računa prilikom zaključenja stečaja.

Stanje novčanih sredstava na dan 08.srpnja 2020. iznosi 234.608,06 kn (izvod br. 4)

2. ZAVRŠNA BILANCA (Fakultativno)

IMOVINA:

Imovina dužnika iskazana u godišnjem financijskom izvješću za 2015.godinu sastojala se od:

Kratkotrajne imovine:

- a) Gotovi proizvodi i trgovačka roba u iznosu od 1.777.639,00 kn što je u naravi predstavljalo ulaganje u nekretninu iskazanu kao stambena zgrada od 153 m² te dvorište od 317 m², sagrađeno na kat.čest. 13068/74, zkul. 411 k.o. 316717, Lastovo. Navedenu imovinu iskazala je stečajna upraviteljica u pregledu imovine, kao nekretninu budući da je stečajni dužnik upisan kao vlasnik u zemljišnim knjigama.

Vrijednost nekretnine procijenjena je od stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnina Mate Tonković za iznos od 2.300.363,20 kn.

Imovina:	Knjigovodstvena vrijednost	Procijenjena vrijednost po sudskom vještaku
Ulaganje u nekretninu sagrađenu na kat.čest. 13068/7 zkul. 411 k.o. Lastovo	1.777.639,00	2.300.363,20

U zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Dubrovniku, zemljišnoknjižni odjel Blato, na gore navedenoj nekretnini upisano je pravo prvokupa sukladno Zakonu o otocima, u korist ovlaštenika Republike Hrvatske, Županije Dubrovačko – Neretvanske i Općine Lastovo.

OBVEZE:

U bilanci društva na dan 31.12.2015. godine iskazane su obveze i to:

Dugoročne financijske obveze u iznosu od 1.903.916,00 kn	
<u>Kratkoročne obveze prema dobavljačima</u>	<u>8.591,00 kn</u>
Ukupno obveze društva	1.912.507,00 kn

U stečajnom postupku prijavljena je jedna tražbina vjerovnika II višeg isplatnog reda u iznosu od 2.331.143,09 kn, tražbina Martino Longo Occhicone s osnova pozajmica za ulaganje u nekretninu sa pripadajućim kamatama.

Pregled obveza

Obveze	Knjigovodstveno stanje	Prijava u stečajnom postupku
Dugoročne obveze ,	1.903.916,00	2.331.143,09
Kratkoročne obveze -dobavljači	8591,00	
UKUPNO OBVEZE	1.912.507,00	2.331.143,09.

U tijeku postupka vjerovnik Martino Longo Occhicone, istaknuo je izlučno pravo na nekretnini poblje označenoj kao stambena zgrada od 153 m² te dvorište od 317 m², sagrađeno na kat.čest. 13068/74, zkul. 411 k.o. 316717, Lastovo, temeljem Predugovora o kupoprodaji iz 2014. godine te Ugovora iz 2016.godine, ali priloženim ugovorima koji nisu bili ovjereni kod javnog bilježnika, vjerovnik nije dokazao pravo vlasništva na nekretnini, a isto tako nije pokrenuo postupak radi dokazivanja prava vlasništva.

U tijeku postupka nitko nije istaknuo razlučno pravo, te ne upisa tereta u zemljišniku.

Stečajni dužnik nije vodio sudske sporove kao tužitelj, a nema saznanja ni da je tuženik.

Završna bilanca biti će sačinjena nakon što se provedu plaćanja svih obveza te kompenzacija kupoprodajne cijene sa dijelom utvrđene tražbine vjerovnika.

3. ZAVRŠNI IZVJEŠTAJ STEČAJNOG UPRAVITELJA

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu, Stalna služba u Dubrovniku, poslovni broj: 8.ST-591/2016. od 14.srpnja 2016.godine otvoren je i zaključen stečajni postupak nad dužnikom LUX d.o.o., OIB: 99246696295, a za stečajnog upravitelja imenovana Ada Rajković.

Stečajni vjerovnik Martino Longo Occhicone zastupan po odvjetnici Nadji Benolić iz Umaga, dostavio je podnesak sudu sa prijedlogom nastavka postupka iz razloga što se pronašla imovina koja ulazi u stečajnu masu i to pravo vlasništva na nekretnini upisanoj u k.o. Lastovo poblje

označena kao stambena zgrada od 153 m² te dvorište od 317 m², sagrađeno na kat.čest. 13068/74, zkul. 411 k.o. 316717, Lastovo.

Slijedom navedenog rješenjem Trgovačkog suda u Splitu, Stalna služba u Dubrovniku, od 13.kolovoza 2018.godine, te ispravkom od 16.kolovoza 2018.godine, pod poslovnim brojem 6. ST 204/2018, određen je nastavak postupka radi naknadne diobe stečajne mase stečajnog dužnika LUX d.o.o. u stečaju.

U registru suda izvršen je upis Stečajne mase iza LUX d.o.o. u stečaju, a stečajna masa dobila novi OIB: 77001681143.

U zemljišnoj knjizi Zemljišno knjižnog odjela Blato, Katastarske općine Lastovo, dana 20.08.2018. upisana je zabilježba pod Z-9651/2018. Rješenje o nastavku postupka radi naknadne diobe stečajne mase stečajnog dužnika Lux d.o.o. u stečaju.

Dana 16.listopada 2018.godine održano je ispitno ročište na kojem je ispitana jedna pristigla tražbina, vjerovnika Martino Longo Occhicone, te je rješenjem stečajnog suda utvrđena kao tražbina vjerovnika drugog višeg isplatnog reda iznosu od 2.331.143,09 kuna.

Za izvještajno ročište stečajna upraviteljica Ada Rajković dostavila je sudu izvješće o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima. U izvješću je konstatirano da stečajnu masu čini nekretnina koja je upisana u zemljskim knjigama Općinskog suda u Dubrovniku, Zemljišnoknjižnog odjela Blato, K.o. Lastovo, a sve kao kč.br. 13068/74 u naravi dvorište i stambena zgrada Pasadur sveukupne površine 470 m², upisano u zk.ul. 411 k.o. Lastovo, na kojoj nekretnini je upisano pravo prvokupa u korist RH, Županije Dubrovačko-Neretvanske, te Općine Lastovo.

Na izvještajnom ročištu donesena je odluka da će se imovina dužnika prodati neposrednom pogodbom vjerovniku Martino Longo Occhicone po procjeni sudskog vještaka građevinske struke, prijebojem s danim pozajmicama, koja odluka je potvrđena rješenjem Visokog trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem 57 Pž-6684/2018-3 od 05.prosinca 2018. godine. Na istom ročištu donesena je i odluka o razrješenju stečajne upraviteljice i imenovanju nove stečajne upraviteljice.

Sukladno odluci skupštine vjerovnika izvršena je procjena vrijednosti nekretnine po ovlaštenom sudskom vještaku Mate Tonković iz Splita,, te je sudu dostavljena procjena vrijednosti nekretnine. Nekretnina je procijenjena za iznos od 2.300.363,20 kn.

Upisnicima prava prvokupa, RH Ministarstvu državne imovine, Županiji Dubrovačko Neretvanskoj i Općini Lastovo, poštom uz povratnicu dostavljene su ponuda za ostvarivanje prava prvokupa prema procijenjenoj vrijednosti, uz potrebnu dokumentaciju i procjenu sudskog vještaka, ali nitko od ovlaštenika nije prihvatio pravo prvokupa nekretnine po procijenjenoj vrijednosti, u za to utvrđenim zakonskim rokovima.

Budući da nitko od upisanih ovlaštenika nije iskoristio pravo prvokupa, ispunili su se uvjeti da se prodaja provede sukladno odluci donesenoj na skupštini vjerovnika dana 16.listopada 2018. godine, prema kojoj se prodaja ima provesti neposrednom pogodbom kupcu, koji je ujedno i jedini stečajni vjerovnik Martino Longo Occhicone, na način da se prodaja izvrši po procijenjenoj vrijednosti prijebojem sa danim pozajmicama koje su priznate kao tražbina drugog višeg isplatnog reda.

U izvješću podnesenom sudu od 22.studenog 2019.godine dostavila sam obračun troškova stečajnog postupka koji su nastali ili će nastati do zaključenja ili zaključenjem stečajnog postupka, a upravitelj ih treba predvidjeti sukladno čl. 155. 156 i 157. SZ. Naime, nekretnina koja je predmet kupoprodaje, predstavlja jedinu imovinu ovog stečajnog dužnika pa je kupac dužan snositi ukupne troškove stečajnog postupka.

Sukladno pravomoćnim prvostupanjskim rješenjima suda Trgovačkog suda u Splitu, Stalna služba u Dubrovniku ST- 204/2018. od 03.12.2018., te rješenju Trgovačkog suda u Dubrovniku ST – 289/2019, od 16.prosinca 2019. i 24.travnja 2020., kao i rješenju VTS Pž-380/2020 od 04.ožujka 2020.godine, te sukladno čl 156. i 157. Stečajnog zakona, sačinjen je popis troškova u ukupnom iznosu od 234.978,06 kn koje je dužan uplatiti kupac koji je ujedno i vjerovnik Martino Longo Occhicone prilikom kupnje nekretnine.

Stečajna upraviteljica je sačinila prijedlog Ugovora o kupoprodaji nekretnine, koji je dostavljen punomoćniku kupca. Nakon korekcije i izmjena dijela predloženog Ugovora, pristupio je u ured javnog bilježnika Vlade Madunić u Splitu, kupac Martino Longo Occhicone sa odvjetnikom Ivanom Bitanga, te ovjerio Ugovor preveden od stalnog sudskog tumača za engleski i talijanski jezik Snježane Knezović, pod brojem OV-1796/2020 dana 25.lipnja.2020.godine.

Privitak: preslik Ugovora

Člankom 4. citiranog ugovora kupac se obvezao platiti iznos od 234.978,06 kn na ime troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase u roku od 30 dana od dana potpisa ugovora.

Ugovornu obvezu kupac je u cijelosti izmirio uplatama na žiro račun stečajne mase kod Addiko banke d.d. HR 3525000091301187985 kako slijedi:

- Dana 29.06.2020 iznos od 54.978,06 kn*
- Dana 30.06.2020. iznos od 60.000,00 kn*
- Dana 01.07.2020. iznos od 60.000,00 kn*
- Dana 02.07.2020. iznos od 60.000,00 kn*

Nakon što je kupac podmirio troškove postupka, stečajna upraviteljica je Kupcu izdala tabularnu izjavu ovjerenu kod javnog bilježnika Vlade Madunića, iz Splita, pod brojem ovjere OV – 1903/2020 od 03.srpnja 2020.godine.

Isto tako kupcu su predati izvornici dokumentacije vezane uz ponude koje su dostavljene ovlaštenicima prava prvokupa predmetne nekretnine, a sve kako bi isti mogao zatražiti upis prava vlasništva na navedenim nekretninama.

Privitak: preslika tabularne izjave

Budući da je stečajni vjerovnik - kupac u cijelosti izmirio svoju obvezu vezanu uz Ugovor o kupoprodaji nekretnine to su ispunjeni uvjeti da sud izda rješenje o brisanju zabilježbe rješenja Trgovačkog suda u Splitu, Stalna služba u Dubrovniku ST – 204/2018. upisana pod Z-9651/2018. od 20.08.2018.godine o nastavku postupka radi naknadne diobe stečajne mase stečajnog dužnika Lux d.o.o. u stečaju.

U tijeku stečajnog postupka dužnik nije nastavljao s obavljanjem djelatnosti jer za to nisu bili ispunjeni uvjeti.

Stečajna upraviteljica je sukladno SZ redovito dostavljala tromjesečna izvješća o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase.

Ministarstvo financija, Porezna uprava Dubrovnik - Ispostava Korčula, zatražilo je očitovanje u svezi prijave i razreza poreza na promet nekretnina po Privremenom rješenju PU od 14.12.2018., koje rješenje je po žalbi poništeno. Poreznoj upravi dostavila sam detaljno očitovanje vezano uz vlasništvo nekretnine, knjigovodstvenu evidenciju dužnika te sam tijekom stečajnog postupka.

4. ZAVRŠNI DIOBNI POPIS

Završnom diobom predlaže se namiriti tražbina vjerovnika Martino Longo Occhicone kompenzacijom sa dijelom kupoprodajne cijene nekretnine i to za iznos procijenjene vrijednosti nekretnine u iznosu od 2.300.363,20 kn.

Završnom diobom vjerovnik se namiruje u iznosu od 98,68 % utvrđene tražbine.

<i>Vjerovnik II ispl.red</i>	<i>Iznos utvrđene tražbine</i>	<i>Iznos za namirenje Prijeboj</i>	<i>Neisplaćeni dio tražbine</i>	<i>% namirenja</i>
<i>Martino Longo Occhicone, OIB: 83967854515, Italija,</i>	<i>2.331.143,09</i>	<i>2.300.363,20</i>	<i>30.779,89</i>	<i>98,68</i>

PRIJEDLOG ODLUKA U NASTAVKU POSTUPKA:

- 1. Prihvaća se završni račun stečajnog upravitelja*
- 2. Prihvaća se završno izvješće stečajnog upravitelja*
- 3. Daje se suglasnost za završnu diobu prema završnom diobnom popisu*

***Stečajna upraviteljica**
Anči Bašić dipl.oec.*