

OBRAZAC 20

ZAVRŠNI RAČUN STEČAJNOG UPRAVITELJA

Trgovački sud u Rijeci
Posl.br.spisa 15 St-733/16

STEČAJNA MASA IZA DOBAR DOM ADRI d.o.o. u stečaju, OIB 66431634640

I Tijek stečajnog postupka od otvaranja do 1.09.2020. godine

Stečajni postupak nad dužnikom, otvoren je na prijedlog predlagatelja, likvidatora g.Marka Zagorca, likvidacijske mase dužnika DOBAR DOM-ADRI d.o.o. za poslovanje nekretninama, Rijeka, Ribarska 4, za otvaranje stečajnog postupka, dana 24.10.2016. godine.

Društvo DOBAR DOM-ADRI d.o.o. osnovano je 2007.godine. U sudskom registru Trgovačkog suda u Rijeci vodi se pod MBS 040240232, OIB društva je 28138000910. Upisani temeljni kapital društva je kn 20.000,00.

Osnivači društva su Alexey Karmanov, Moskva i društvo Hiperion d.o.o. za poslovanje s nekretninama iz Rijeke, a osoba ovlaštena za zastupanje bio je Alexey Karamanov i Alexey Belolipetskiy oba iz Moskve, prokurist Ottocian Bruno, koji je zastupao društvo sukladno članku 47 i 48 Zakona o trgovačkim društvima.

Osnovna djelatnost društva je poslovanje vlastitim nekretninama, stvaranje novih nekretnina i prodaja te iznajmljivanje vlastitih nekretnina.

Društvo je brisano iz sudskog registra 15.10.2014. rješenjem Tt-14/752-21.

Zadnja financijska izvješća predana su za 2009. godinu.

II RAČUN PRIHODA I RASHODA

U pravitku izvješća nalaze se prilivi i odlivi tijekom trajanja stečajnog postupka i to od 25.07.2017. godine, kada su otvoreni prvi prihodi i to od najma tri stana. Stanovi su naseljeni i zatečeni, pa su odlukom skupštine vjerovnika, zaključeni ugovori najmu i naplaćivala se najamnina, do prodaje nekretnine.. Ukupni prihod od najma iznosio je kn 84.422,50.

Priliv od uplate troškova i obveza stečajne mase iznosio je 566.364,78, od čega su isplaćene obveze prema dobavljačima (vodna i kom.nakanda, knjigovodstvene usluge, bankarske naknade, ugovori o djelu- čuvanje. Što je razvidno iz priloženih tablica.

Stanje novčanih sredstava na dan pisanja ovog izvješća je kn 437.258,00.

Prihodi i rashodi navedeni su u računu dobiti i gubitka, za razdoblje od 1.01.2020. do 1.09.2020. godine.

III ZAKLJUČNA BILANCA

Zaključnom bilancom na dan 1.09.2020.godine, prikazana je imovina i obveze društva na dan sastavljanja. U istoj je navedena obveza isplate nagrade stečajnom upravitelju, a koja će biti izvršena na dan pravomoćnosti rješenja.

IV ZAVRŠNI IZVJEŠTAJ STEČAJNOG UPRAVITELJA

Tijekom poslovanja dužnik je izgradio tri objekta u Kosima na Viškovu. Objekti imaju 18 stanova, u svakom po šest do kvadrature od 63 m², s pripadajućim spremištem do 26 m².

Stanovi su standardno opremljeni (plinska instalacija, kupaoone dovršene) i u relativno dobrom stanju, dok okoliš zgrada nije u cijelosti izgrađen.

Objekti su na adresi Kosi 33C, 33D i 33 E, Viškovo.

U objektu 33 E, tri stana (stan 3,4 i 6) su nastanjena zadnjih pet godina od osoba koje su bile 2011.godine kupci, ali nisu svoju kupovinu uspjeli do kraja realizirati, pa su temeljem predugovora i plaćene kapare, a slijedom potpisanog ugovora o najmu s dužnikom, nastanjeni u spomenutim stanovima. Sa 1.03.2018. jedan od najmoprimaca izašao je iz stana 4., tako da su za sada naseljena ukupno 2 stana. Jedinu imovinu društva čine upravo navedeni stanovi, 18 stanova unutar tri objekta, na lokaciji Kosi 33E (k.č.br 1754/2 stambena zgrada, 1754/7 dvorišta, 1754/8 dvorište, zk.ul.3231 k.o. Marčelji), 33D (k.č.br.1754/1 stambena zgrada i dvorišta, k.č.br.1754/6 dvorište zk.ul.3537 k.o. Marčelji) i 33C (k.č.br.1754/3 stambena zgrada i dvorište, k.č.br.1754/5 dvorište, k.č.br.1754/4 pašnjakzk.ul.3536 k.o. Marčelji.) Imovina je u cijelosti opterećena založnim pravom Zagrebačke banke d.d., koje je ona u cijelosti prenijela APS DELTA S.A. dana 30.05.2017., a stekla ga je temeljem plasiranih dugoročnih i kratkoročnih kredita, pripadajućih kamata, naknada i troškova i to:

- ugovora o dugoročnom kreditu za projektno financiranje od 30.04.2008. godine od kn 7.500.000,00;

- ugovora o kratkoročnom kreditu za poslovno financiranje od 28.05.2010, na iznos od eura 1.446.000,00

- ugovora o kratkoročnom kreditu za poslovno financiranje od 2.03.2011. godine, na iznos od eura 1.505.700,00,

Ukupno razlučno pravo, iznosi, s danom otvaranje stečajnog postupka kn 20.380.446,52.

APS Delta S.A. je svoje razlučno pravo Sporazumom od 6.04.2019. prenijela na Euro stan d.o.o., Slavonski brod.

Založno pravo temeljem Ovr-5399/13 od 27.01.2014. na ime poreznog duga stekla je RH MF, Porezna uprava, Područni ured Rijeka i to na dva stana ,stan 1 i stan 2 u objektu k.č.1754/2 stambena zgrada k.č.1754/7 i 1754/8 dvorište zk.ul.3231 k.o. Marčelji, na adresi 33E . Ukupni iznos razlučnog prava RH MF Porezna uprava je kn 143.201,52.

Prijavljene i priznate tražbine

Stečajni upravitelj je u roku zaprimio četiri prijave tražbina:

- Republika Hrvatska MF Porezna uprava na iznos od kn 143.201,52,

- HEP Operater distribucijskog sustava d.o.o., Rijeka kn 7.795,17,

- Zagrebačka banka d.d. Zagreb kn 20.380.446,52.

- HEP Elektra d.o.o. Zagreb kn 49.312,26.

Zaključkom Posl.broj 540vr-2327 od 18.02.2019., Općinski sud u Rijeci zakazao je održavanje javne dražbe za prodaju stanova.

Na ročištima za prodaju nekretnina na Općinskom sudu u Rijeci, javnom dražbom prodani su stanovi i to:

Objekt 33E stanovi br.4 i br.6, izlicitirani su od fizičkih osoba, Ožanić-Srdoč i Vinski, a preostalih 16 stanova izlicitirao je razlučni vjerovnik Euro-stan d.o.o. Slavonski brod.

Rješenjem o dosudi Posl.broj 54 Ovr-2327/2018. od 7.05.2019.godine, stanovi su dosuđeni kupcima. Euro-stand d.o.o., prihvatio je i uplatio na žiro račun Općinskog suda u Rijeci, ukupni iznos troška i obveza stečajne mase u iznosu od kn 566.364,38.

Dana 2.10.2019., Općinski sud donosi Rješenje Posl.broj 54Ovr-2327/2018, kojim dovršava ovršni postupak, te donosi raspored kupovnine. Po istom rješenju donesen je ispravak 12.11.2019. Nakon pravomoćnosti, Općinski sud uplatio je troškove postupka i obveze stečajne mase na žiro račun stečajnog dužnika, a dio kupovine, po stanovima kupljenim od fizičkih osoba, na sudski depozit (Trgovački sud). Nakon isplate očekivanih iznosa od strane Općinskog suda, plaćen je PDV u iznosu od kn 137.600,00, troškovi i obveze stečajne mase u iznosu od kn 566.364,38, osim nagrade stečajnom upravitelju.

Dana 23.07.2020., održano je ročište za diobu kupovnine u postupku naknadne diobe stečajne mase po stanovima prodanim fizičkim osobama. U stečajnom postupku djelomično je namiren razlučni vjerovni, Euro-stand d.o.o.Slavonski Brod, koji je otkupio tražbinu razlučnog vjerovnika Zagrebačke banke d.d. Zagreb, u vrijednosti od kn 20.380.446,52.

Kako stečajni dužnik ne posjeduje dodatnu imovinu koja bi se mogla unovčiti te iz nje namiriti ostali razlučni odnosno stečajni vjerovnici

Rijeka, 17.09.2020.

Stečajni upravitelj
Blaženka Prpić