

Obrazac 20.
ZAVRŠNI RAČUN STEČAJNOGA UPRAVITELJA

SANABILIS NEKRETNINE d.o.o. u stečaju
Metković, Petra Krešimira IV 59
OIB 17249222343

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Posl. broj St-896/2019

ZAVRŠNI RAČUN na dan 10. rujna 2024. godine

- I. RAČUN PRIHODA I RASHODA
- II. BILANCA
- III. ZAVRŠNO IZVJEŠĆE
- IV. ZAVRŠNI (DIOBENI) POPIS

I. RAČUN PRIHODA I RASHODA i novčani tijek

Specifikacija prihoda/priljeva sredstava: (iznosi u eurima)

Red. broj	Izvor	Vrsta imovine	Iznos
1.	Razlučni vjerovniku DDM REO ADRIA d.o.o., Zagreb, uplatio troškove stečajnog postupka u iznosu od 31.393,89 EUR po Rješenju o namirenju 06.12.2022. posl.br. St-896/2019-73	Od unovčenja nekretnine stečajnog dužnika	31.393,89
2.	Razlučni vjerovniku DDM REO ADRIA d.o.o., Zagreb, uplatio troškove stečajnog postupka u iznosu od 66.408,01 EUR po rješenju o namirenju od 17. srpnja 2024 poslovnj br.-896/2019-94.	Od unovčenja nekretnine stečajnog dužnika	66.408,01
3.	Poslovna banka	Pasivna kamata	0,94
4	PDV (Izvadak od 24.04.2024.)	Povrat PDV-a	2.482,89
	Ukupno		100.285,73

Red. broj	Opis	Obveze stečajne mase
1. (prilog)	Procjena vrijednosti imovine - sudski vještak	12.341,56
2. (prilog)	FINA - dražba	92,90
3. (prilog)	Knjigovodstvene usluge	2.919,90
4. (prilog)	Troškovi platnog prometa	143,99
5. (prilog)	Javnobilježnička usluga	72,88

6. (prilog)	Sudske pristojbe	972,79
7. (prilog)	Nagrada i putni trošak stečajnog upravitelja, ukupan trošak II dohotka	81.720,56
8. (prilog)	Preostala sredstva - namirenje razl. vjerovnika (Izvadak od 09.09.24.)	2.021,15
	Ukupno	100.285,73

UKUPNI PRIHODI	100.285,73
UKUPNI RASHODI	100.285,73
RAZLIKA (prihodi - rashodi)	0,00

SPECIFIKACIJA NOVČANOG TIJEKA na žiro računu stečajnog dužnika

Opis	Novčani tijek (u euro)
Donos s depozita TS u Zagrebu za unovčene nekretnine stečajnog dužnika	+97.801,90
Pasivna kamata	+0,94
Povrat PDV-a	+2.482,89
Procjena vrijednosti imovine - sudski vještak (bez PDV-a)	-12.341,56
FINA - dražba	-92,90
Knjigovodstvene usluge	-2.919,90
Troškovi platnog prometa	-143,99
Javnobilježnička usluga	-72,88
Sudske pristojbe	-972,79
Nagrada i putni trošak stečajnog upravitelja, ukupan trošak II dohotka	-81.720,56
Preostala sredstva - namirenje razlučnog vjerovnika	-2.021,15
Raspoloživa sredstva na ž. računu (izvadak br. 16 od 09.09.2024.) - prilog	0,00

II. BILANCA (kao fakultativna – ispuštena)

III. ZAVRŠNO IZVJEŠĆE

Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu, po sucu Suzani Ivanović u stečajnom postupku nad dužnikom SANABILIS NEKRETNINE d.o.o., OIB 17249222343, Metković, Petra Krešimira IV 59, Rješenjem poslovni broj St-896/2019-32 dana 4. prosinca 2020. otvorio je stečajni postupak.

Rješenjem Naslovnog suda poslovni broj St-896/2019-44 od 3. ožujka 2021. utvrđene su sljedeće tražbine:

Drugi viši isplatni red

- DDM INVEST III AG, OIB 42497989050, Landis i Gyr Strasse 1. 6300 Zug. Švicarska
u iznosu od265.208.607,01 kn /35.199.231,14 EUR
- GRAD DUBROVNIK, OIB 21712494719, Pred Dvorom 1, Dubrovnik,
u iznosu od368.784,81 kn /48.946,16 EUR
- AGRAM BANKA d.d., OIB 70663193635, Ul. Grada Vukovara 74, Zagreb
u iznosu od11.848.336,05 kn /1.572.544,44 EUR

4. REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA,
PODRUČNI URED DUBROVNIK, OIB 18683136487,u iznosu od 1.472,63 kn /195,45
EUR

Ukupan zbroj tražbina: 277.427.200,50 kn /36.820.917,18 EUR

Razlučni vjerovnici

1.Na svim nekretninama stečajnog dužnika u zemljišnim knjigama u prvom prvenstvenom redu upisan je razlučni vjerovnik DDM Invest III AG, OIB 42497989050, sada DDM REO Adria d.o.o., sa sjedištem na adresi Damira Tomljanovića Gavrana 15, Zagreb, OIB: 91868082461, a zastupano po odvjetnicima iz GUGIĆ, KOVAČIĆ & KRIVIĆ – odvjetničko društvo d.o.o. Radnička cesta 52/VII - R2, Zagreb, na temelju Ugovora o ustupu-prijenosu tražbina od 26.05.2021. (u e-spisu pod brojem St-896/2019-55-2).

2. Na svim nekretninama stečajnog dužnika u zemljišnim knjigama u drugom prvenstvenom redu upisan je razlučni vjerovnik GRAD DUBROVNIK,OIB 21712494719.

Prodane nekretnine vlasništvo Sanabilis nekretnine d.o.o. u stečaju u ovršnom postupku pod posl.br.17.Ovr.51/2021 kod Općinskog suda u Dubrovniku

Općinski sud u Dubrovniku dana 03. rujna 2021.g. pod posl.br.17.Ovr.51/2021 dosudio je Ovrhovoditelju DDM REO Adria d.o.o., Damira Tomljanovića Gavrana 15, Zagreb, OIB 91868082461, sljedeće nekretnine

- cjelina prava vlasništva čest.zem. 224 k.o. Sustjepan za iznos od 520.000,00 HRK
- cjelina prava vlasništva čest.zem. 222 k.o. Sustjepan za iznos od 51.733,33 HRK
- cjelina prava vlasništva čest.zem. 226 k.o. Sustjepan za iznos od 3.786.666,67 HRK
- cjelina prava vlasništva čest.zem. 229/1 k.o. Sustjepan za iznos od 16.980.000,00 HRK

Ukupno: 21.338.400,00 HRK /2.832.092,38 EUR

Rješenjem o dosudi pos.br. 17. Ovr. 51_2021 od 3.09.2021 dosuđene kupcu - razlučnom vjerovniku, a u t. II izreke rješenja o dosudi navedeno je da je ovrhovoditelj oslobođen polaganja kupovnine jer ovrhovoditeljeva tražbina premašuje iznos kupovnine, i to nekretnine upisane u zemljišne knjige koje vodi Općinski sud u Dubrovniku, Zemljišno knjižni odjel Dubrovnik, k.o. Sustjepan i to u: -zk.ul. 254 kčbr. 224,-zk.ul. 324 kčbr. 222,-zk.ul 339 kčbr. 226,-zk.ul. 364 kčbr. 229/1

Rješenje - o namirenju 06.12.2022. posl.br. St-896/2019-73 (Rješenje - ispravak rješenja 15.12.2022 posl.br St-896/2019-75) ” Iz iznosa kupovnine od 21.338.400,00 kn/2.832.092,38 EUR¹ ostvarene prodajom nekretnina dužnika pred Općinskim sudom u Dubrovniku, u postupku koji se vodio poslovnim brojem Ovr-51/21, upisanih u zemljišne knjige koje vodi Općinski sud u Dubrovniku, Zemljišno knjižni odjel Dubrovnik, k.o. Sustjepan i to u:-zk.ul. 254 kčbr. 224,-zk.ul. 324 kčbr. 222,-zk.ul 339 kčbr. 226,-zk.ul. 364 kčbr. 229/1

namiruju se:

1.troškovi stečajnog postupka u iznosu od 236.537,26 kn/ 31.393,89 EUR

2.razlučni vjerovnik DDM REO ADRIA d.o.o., Zagreb, OIB 91868082461,Damira Tomljanovića Gavrana 15, dijelom u iznosu od 21.101.862,74 kn/2.800.698,49 EUR¹, bez isplate sredstava ...”

Troškovi stečajnog postupka koji terete prodane nekretnine
posl.br.17.Ovr.51/2021 kod Općinskog suda u Dubrovniku sa učešćem 32,3271 % :

” Točka 15. Obrazloženja Rješenja o namirenju Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu od 6. prosinca 2022., poslovni broj 2 St-896/2019:15. Slijedom navedenog određeni su troškovi unovčenja koji za nekretnine pod točkom I. izreke, u ukupnom iznosu od 236.537,26 HRK, što je 32,3271 % učešća u odnosu na ukupnu vrijednost stečajne mase stečajnog dužnika, a odnose se na trošak pristojbe u iznosu od 646,54 HRK, trošak procjemenih elaborata u iznosu od 30.060,20 HRK, trošak knjigovodstvenih usluga u iznosu od 7.111,97 HRK, obračuna nagrade stečajnom upravitelju u iznosu od 183.294,87 HRK (umanjena za 10% odlukom skupštine vjerovnika od 13. srpnja 2021.), doprinosa za zdravstveno osiguranje od 7,5 % na bruto iznos nagrade u iznosu od 13.747,12 HRK i naknade za putne troškove u iznosu od 1.676,56 HRK, pa je odlučeno kao u točki I.1. izreke rješenja ”

Prodane nekretnine stečajnog dužnika u ovršnom postupku pod poslovnim brojem Ovr-193/2022, pred Trgovačkim sudom u Zagrebu

Na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi koja je završila je 17.05.2023. prodane su nekretnine vlasništvo Sanabilis nekretnine d.o.o. u stečaju u ovršnom postupku pod poslovnim brojem Ovr-193/2022, pred Trgovačkim sudom u Zagrebu i to nekretnine upisane kod Općinskog suda u Dubrovniku, Zemljišnoknjižni odjel Dubrovnik, k.o. Sustjepan, nekretnina je prodana kao cjelina (zk.ul. 136, zk.ul. 192, zk.ul. 193, zk.ul. 251, zk.ul. 252, zk.ul. 285, zk.ul. 286, zk.ul. 288, zk.ul. 295, zk.ul. 321, zk.ul. 323, zk.ul. 325, zk.ul. 329, zk.ul. 330, zk.ul. 328, zk.ul. 332, zk.ul. 336, zk.ul. 347, zk.ul. 362, zk.ul. 363, zk.ul. 335, zk.ul. 331.) kupcu ovrhovoditelju razlučnom vjerovniku DDM REO Adria d.o.o., Damira Tomljanovića Gavrana 15, Zagreb, OIB 91868082461 za iznos od 4.446.476,21 EUR / 33.501.975,00 HRK*.

Razlučni vjerovnik je stavio u prijeboj svoju tražbinu s osnove razlučnog prava s protutražbinom stečajnog dužnika s osnove kupoprodajne cijene, a sve temeljem članka 107. Ovršnog zakona.

Pravomoćnim rješenjem o dosudi poslovni broj Ovr-193/22 od 13. studenoga 2023. Trgovački sud u Zagrebu dosudio je nekretnine ovrhovoditelju - razlučnom vjerovniku DDM REO ADRIA d.o.o., OIB 91868082461, Damira Tomljanovića Gavrana 15, Zagreb, te oslobodio ovrhovoditelja od polaganja kupovnine sukladno odredbi čl. 107. st. 4. Ovršnog zakona (Narodne novine broj: 112/12, 25/13, 93/14, 55/16 i 73/17; dalje: OZ).

Dakle, imovina stečajnog dužnika, koja je unovčena u ovršnom postupku koji se vodio pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, prodana je na javnoj dražbi pred FINOM za cijenu od 4.446.476,21 EUR, te budući da je rješenje o dosudi nekretnina kupcu - razlučnom vjerovniku postalo pravomoćno, sud je pristupio namirenju osoba koje imaju pravo na namirenje iz novčanog iznosa prodajne cijene u smislu odredbe čl. 112., 113. i 114. OZ-a.

Razlučno pravo u korist DDM REO ADRIA d.o.o., Zagreb, OIB 91868082461, Damira Tomljanovića Gavrana 15, na nekretninama opisanim pod t. I. izreke, DDM REO ADRIA d.o.o., Zagreb, stekao je Ugovorom o ustupu - prijenosu tražbina od 26. svibnja 2021. od razlučnog vjerovnika DDM INVEST III AG, Švicarska, OIB 42497989050.

Rješenje - o namirenju od 17. srpnja 2024 poslovni br.-896/2019-94 Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu riješio je

” Iz iznosa kupovnine od 4.446.476,21 EUR ostvarene prodajom nekretnina

dužnika pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, u postupku koji se vodio poslovnim brojem Ovr-193/22, upisanih u zemljišne knjige kod Općinskog suda u Dubrovniku, Zemljišno knjižni odjel Dubrovnik, k.o. Sustjepan...

1. troškovi stečajnog postupka u iznosu od 66.408,01 EUR
2. razlučni vjerovnik DDM REO ADRIA d.o.o., Zagreb, OIB 91868082461, Damira Tomljanovića Gavrana 15, dijelom u iznosu od 4.380.068,20 EUR, bez isplate sredstava,,,"

Troškovi stečajnog postupka koji terete prodane nekretnine posl.br. u ovršnom postupku posl.br. Ovr-193/2022

Ukupni troškova unovčenja predmeta razlučnog prava za nekretnine unovčene u ovršnom postupku posl.br. Ovr-193/2022 kod Trgovačkog suda u Zagrebu iznose 66.408,01 EUR/500.351,16 HRK. Neizravni troškovi u iznosu od 65.719,26 EUR sudjeluju u ukupnom iznosu od 67,6729%. učešća u odnosu na ukupnu vrijednost stečajne mase stečajnog dužnika, a odnose se na trošak pristojbe u iznosu od 179,63 EUR, trošak procjembenih elaborata u iznosu od 8.351,89 EUR, trošak knjigovodstvenih usluga u iznosu od 1.975,98 EUR, obračuna nagrade stečajnom upravitelju u iznosu od 50.926,46 EUR, doprinosa za zdravstveno osiguranje od 7,5 % na bruto iznos nagrade u iznosu od 3.819,48 EUR i naknade za putne troškove u iznosu od 465,81 EUR, dok izravni troškovi iznose ukupno 688,75 EUR a odnosi se na putni trošak upravitelja u iznosu od 134.36 EUR, trošak dražbe pred FINOM u iznosu od 92,90 EUR, rezervaciju za bankovne troškove u iznosu od 53,09 EUR i sudsku pristojbu u iznosu od 335,52 EUR.

Prodane su sve nekretnine stečajnog dužnika za 7.278.568,59 EUR

Prodane su sve nekretnine stečajnog dužnika za ukupni iznos od 7.278.568,59 EUR / 54.840.375,00 HRK, i to:

- u ovršnom postupku Ovr.51/2021 kod Općinskog suda u Dubrovniku za iznos od 2.832.092,38 EUR / 21.338.400,00 HRK i
- u ovršnom postupku Ovr-193/2022, pred Trgovačkim sudom u Zagrebu za iznos 4.446.476,21 EUR / 33.501.975,00 HRK.

Razlučni vjerovnik je stavio u prijeboj svoju tražbinu s osnove razlučnog prava s protutražbinom stečajnog dužnika s osnove kupoprodajne cijene, a sve temeljem članka 107. Ovršnog zakona.

Izlazni računi za prodane nekretnine

Račun br. 1-1-1 od 27.12.2021 za nekretnine prodane u ovršnom postupku Ovr.51/2021 kod Općinskog suda u Dubrovniku za iznos od 2.832.092,38 EUR / 21.338.400,00 HRK

Račun br. 1-1-1 od 24.srpanj 2024. za nekretnine prodane u ovršnom postupku pred Trgovačkim sudom u Zagrebu za iznos 4.446.476,21 EUR / 33.501.975,00 HRK.

Fakturiramo s time da isporučitelj nekretnine koristi pravo izbora oporezivanja, tzv. Opciju prijenosa porezne obveze.

Plaćanje: sukladno Rješenjima suda o dosudi nekretnina kupcu ovrhovoditelju DDM REO Adria d.o.o., s time da je temeljem čl. 107. st.3. 4 i 5. OZ-a ovrhovoditelj je oslobođen polaganja kupovnine za nekretnine iz toč.I/1 i I/2. jer tražbina istog prema ovršeniku prelazi iznos kupovnine za navedene nekretnine

Razlučni vjerovnik je dijelom namiren sa iznosom 7.180.766,69 EUR bez isplate sredstava, a ostaje nenamiren u iznosu 28.018.464,45 EUR.

IV. ZAVRŠNI (DIOBNI) POPIS – prijedlog

Iznos za namirenje stečajnih vjerovnika..... 0,00. euro

Iznos tražbina koje se uzimaju u obzir pri završnoj diobi. ...0,00 euro

Razlika (preostala sredstva) 0,00 euro

Prvi viši isplatni red (% namirenja: 0 %) euro

Drugi viši isplatni red (% namirenja: 0 %) euro

Drugi viši isplatni red			
R.br	Naziv, adresa i OIB vjerovnika	Iznos utvrđene tražbine u kn	Iznos utvrđene tražbine u eurima
1.	DDM INVEST III AG, OIB 42497989050, Landis i Gyr Strasse 1. 6300 Zug. Švicarska	265.208.607,01	35.199.231,14 €
2.	GRAD DUBROVNIK, OIB 21712494719, Pred Dvorom 1, Dubrovnik	368.784,81	48.946,16 €
3.	AGRAM BANKA d.d., OIB 70663193635, Ul. Grada Vukovara 74, Zagreb	11.848.336,05	1.572.544,44 €
4.	REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED DUBROVNIK, OIB 18683136487	1.472,63	195,45 €
	Ukupan zbroj tražbina vjerovnika drugog višeg isplatnog reda	277.427.200,50	36.820.917,18 €

Fiksni tečaj konverzije 7,53450

Drugi viši isplatni red				
R.br	Naziv, adresa i OIB vjerovnika	Iznos utvrđene tražbine	Iznos tražbina koje se namiruju	Razlika koja ostaje nenamirena
1.	DDM INVEST III AG, OIB 42497989050, Landis i Gyr Strasse 1. 6300 Zug. Švicarska	35.199.231,14 €	7.180.766,69 € (2.800.698,49 € + 4.380.068,20 €)	28.018.464,45 €

2.	GRAD DUBROVNIK, OIB 21712494719, Pred Dvorom 1, Dubrovnik	48.946,16 €	0,00_€	48.946,16 €
3.	AGRAM BANKA d.d., OIB 70663193635, Ul. Grada Vukovara 74, Zagreb	1.572.544,44 €	0,00_€	1.572.544,44 €
4.	REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED DUBROVNIK, OIB 18683136487	195,45 €	0,00_€	195,45 €

Prilog:

1. Ulazni računi
2. Izlazni računi i potvrda o zatvaranju računa
3. Svi izvaci o stanju i prometu po računu

Stečajni upravitelj
Ibrahim Mehmedović