

STEČAJNI UPRAVITELJ/ODVJETNIK
JUGOSLAV PURAN
Josipa Jelačića 12, 43000 Bjelovar
tel: 043/243-081, tel / fax: 043/410-090, mob: 098 377 981
e-mail: odvjetnik.puran @gmail.com

Na broj: **St-312/2024**

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

Stečajni dužnik: Stečajna masa iza **BALE VILA** d.o.o. Josipa Jelačića 12, Bjelovar, OIB: 87191916041

PRIJEDLOG **stečajnog upravitelja**

- završne diobe tražbina vjerovnika viših isplatnih redova s prijedlogom za zakazivanje ispitnog ročišta s pozivom vjerovnicima nižih isplatnih redova na prijavu tražbine
- brisanje zabilježbe otvaranja stečajnog postupka

prilozi: Ugovor o kupoprodaji i z.k. izvadak

Rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu, poslovni broj: St-312/2024-9, određen je nastavak stečajnog postupka radi naknadne diobe u stečajnom postupku nad Stečajnom masom iza BALE

VILA d.o.o., dana 3. listopada 2024 u 14:30 sati. Istim rješenjem određeno je ispitno ročište za 14. siječnja 2025. u 13,45 sati, a izvještajno za isti dan u 14,00 sati.

Sud je utvrdio rješenjem broj: St-312/2024-23 od 21. siječnja 2025. ispitane tražbine.

Na izvještajnom ročištu donesene su sljedeće odluke:

1. Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja.
2. Poslovanje se neće nastaviti.
3. Odobrava se stečajnom upravitelju sklapanja ugovora za knjigovodstvene usluge prema njegovom izboru do iznosa od 100,00 € bruto mjesečno.

4. Utvrđuje se vrijednost nekretnine stečajnog dužnika upisane kod Općinskog suda u Puli-Pola, zemljišno-knjižni odjel Rovinj-Rovigno u z.k.ul.br. 116, k.o. 324876 Bale, sastojće od čkbr. 4822/1 KUĆA, GOSPODARSKA ZGRADA I DVORIŠTE s 1650 m², KUĆA s 118 m², GOSPODARSKA ZGRADA s 29 m² i DVORIŠTE s 1503 m², te čkbr. 4822/5 PUT s 28 m² (ukupno: 1678 m²) sukladno procjembenom elaboratu građevinskog vještaka Suada Kadrića iz Pula od 23. prosinca 2024. u iznosu od 305.820,00 EUR.

5. Unovčenje nekretnine stečajnog dužnika upisane kod Općinskog suda u Puli-Pola, zemljišno-knjižni odjel Rovinj-Rovigno u z.k.ul.br. 116, k.o. 324876 Bale, sastojće od čkbr. 4822/1 KUĆA, GOSPODARSKA ZGRADA I DVORIŠTE s 1650 m², KUĆA s 118 m², GOSPODARSKA ZGRADA s 29 m² i DVORIŠTE s 1503 m², te čkbr. 4822/5 PUT s 28 m² (ukupno: 1678 m²) provest će se prikupljanjem pisanih ponuda, te se ovlašćuje stečajni upravitelj provesti postupak prodaje te nekretnine prikupljanjem pisanih ponuda na način da početna cijena za navedenu nekretninu iznosu 305.820,00 EUR, a ukoliko se nekretnina ne proda prilikom prvog oglašavanja da se cijena kod svake sljedeće objave oglasa umanjuje za 20 % od početne cijene. Ukoliko se nekretnina ne proda kod pete objave oglasa, odnosno umanjenja cijene od 80% sazvat će se skupština vjerovnika radi donošenja daljnje odluke o načinu prodaje i umanjivanju cijene. Stečajni upravitelj je dužan oglas s pozivom za prikupljanje javnih ponuda objaviti na mrežnoj stranici Ministarstva pravosuđa – web stečaj trgovačkih suda i u lokalnom glasilu za područje Općine Bale/Istarske županije.

Odluka pod toč. 5. se donosi uvjetno, ovisno o očitovanju Porezne uprave je li prestalo razlučno pravo na predmetnoj nekretnini.

Porezna uprava se očitovala o prestanku razlučnog prava izvijestivši da su sve obveze podmirene, te je rješenjem OPS Pula, Stalne službe u Rovinju broj: Ovr-15/2024-16 od 2. srpnja 2025. obustavljen postupak osiguranja i naloženo z.k. odjelu tog suda brisanje uknjižbe založnog prava. Napominjem da je još na ispitnom ročištu konstatirano kako je na spis predmeta zaprimljen podnesak vjerovnika Kerry Ann Wallace iz kojeg proizlazi da je ova vjerovnica podmirila tražbinu prema Republici Hrvatskoj.

Nakon što je rješenje OPS Pula, Stalne službe u Rovinju broj: Ovr-15/2024-16 od 2. srpnja 2025. provedeno u zemljišnim knjigama započeo sam sukladno odluci Skupštine vjerovnika s postupkom prikupljanja pisanih ponuda za unovčenje-prodaju nekretnine, na prvom pozivu nije bilo zainteresiranih ponuditelja, a na drugi poziv za prikupljanjem ponuda pri čemu je početna cijena umanjena za 20% od procijenjene vrijednosti nekretnina javio se ponuditelj ISTRIA HOUSE REAL ESTATE d.o.o., Ulica Fonde-Via fonde 5, 522111 Bale, OIB: 40971504387 zastupan po direktoru SANDRO MITTON, OIB: 24026013002 Bale, Jadranska cesta - Strada dell'Adriatico 5A ponudivši **250.101,51 €**. Kako se radilo o ponudi iznad minimalne početne cijene i konkretno jedinoj ponudi na drugom pozivu za prikupljanje ponuda, istu sam prihvatio i s ponuditeljem nakon što je uplatio cjelokupnu kupovninu sklopio Ugovor o kupoprodaji koji prileži ovom prijedlogu, pri čemu napominjem da je u međuvremenu došlo i do promjena u

zemljišnim knjigama (formiranje BZP i s time promjena z.k. uložka) pa su nekretnine stečajnog dužnika sada upisane u zemljišne knjige kod Općinskog suda u Puli-Pola, zemljišno-knjižni odjel Rovinj-Rovigno u z.k.ul.br. 8677, k.o. 324876 Bale, sastojće od čkbr. 4822/1 DVORIŠTE s 1503 m², KUĆA s 118 m², GOSPODARSKA ZGRADA s 29 m², ukupno: 1650 m², te čkbr. 4822/5 PUT s 28 m² (ukupno: 1678 m²) sve ranije upisane u z.k.ul.br. 116, k.o. 324876 Bale, kao čkbr. 4822/1 KUĆA, GOSPODARSKA ZGRADA I DVORIŠTE s 1650 m², KUĆA s 118 m², GOSPODARSKA ZGRADA s 29 m² i DVORIŠTE s 1503 m², te čkbr. 4822/5 PUT s 28 m² (ukupno: 1678 m²).

S obzirom na naprijed navedeno očitovanje vjerovnika Republike Hrvatske i činjenicu da je tražbinu tog vjerovnika podmirila vjerovnica Kerry Ann Wallace, ali vjerovnik Republika Hrvatska nije obavijestila o ustupu tražbine vjerovnici Kerry Ann Wallace u smislu odredbe iz čl. 146. Stečajnog zakona, to utvrđenu tražbinu Republike Hrvatske neću uzimati u obzir prilikom završne diobe.

U nastavku donosim tablicu vjerovnika čije se tražbine uzimaju u obzir prilikom završne diobe.

DRUGI VIŠI ISPLATNI RED:

RB.	VJEROVNIK	UTVRĐENI IZNOS TRAŽBINE	NAMIRENI IZNOS TRAŽBINE	IZNOS KOJI SE NAMIRUJE DIOBOM NOMINALNO I U %
1.	RH, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA	739,27 €	739,27 €	0,00 €
2.	KERRY ANN WALLACE 20a Victoria Grove, Folkestone, Kent, CT20 1BX, Velika Britanija, OIB: 92779302941	27.762,34 €	0,00 €	27.762,34 € 100,00 %
3.	STEVEN JOHN WALLACE 20a Victoria Grove, Folkestone, Kent, CT20 1BX, Velika Britanija, OIB: 77679889373	27.762,34 €	0,00 €	27.762,34 € 100,00 %
4.	SOTERAKIS ANASTASIOS IOANNOU London Nio 1 EA, 104 Colney, Hatch Lane, Velika Britanija, OIB: 08429232214	27.762,34 €	0,00 €	27.762,34 € 100,00 %
5.	SALLY KENDAL MOORE 122 Collins Meadow, Harlow Essex CM19 4EJ Velika Britanija, OIB: 08284486182	13.881,17 €	0,00 €	13.881,17 € 100,00 %
6.	SIMONE RINGWOOD 3 Fyfield Road, Ongar Essex CM5 0AE Velika Britanija, OIB: 62405516870	13.881,17 €	0,00 €	13.881,17 € 100,00 %

Ukupan zbroj tražbina II višeg isplatnog reda koje se uzimaju u obzir prilikom diobe iznosi: 111.049,36 € i predvidivo će biti namirene u 100,00 % omjeru.

Obzirom da je unovčena sva imovina koja čini stečajnu masu, u skladu s čl. 273. i 274. Stečajnog zakona daje se pregled unovčenja stečajne mase te obračun troškova unovčenja.

STANJE STEČAJNE MASE

U izvješću o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase kao i dosadašnjim periodičkim izvješćima utvrđeno je da su imovinu stečajnog dužnika činile nekretnine upisane u zemljišne knjige kod Općinskog suda u Puli-Pola, zemljišno-knjižni odjel Rovinj-Rovigno u z.k.ul.br. 8677, k.o. 324876 Bale, sastojeće od čkbr. 4822/1 DVORIŠTE s 1503 m², KUĆA s 118 m², GOSPODARSKA ZGRADA s 29 m², ukupno: 1650 m², te čkbr. 4822/5 PUT s 28 m² (ukupno: 1678 m²) sve ranije upisane u z.k.ul.br. 116, k.o. 324876 Bale, kao čkbr. 4822/1 KUĆA, GOSPODARSKA ZGRADA I DVORIŠTE s 1650 m², KUĆA s 118 m², GOSPODARSKA ZGRADA s 29 m² i DVORIŠTE s 1503 m², te čkbr. 4822/5 PUT s 28 m² (ukupno: 1678 m²) koje su unovčene za iznos od 250.101,51 €.

Na računu stečajnog dužnika otvorenog kod Podravske banke d.d. Koprivnica, broj: HR3623860021119058261 stanje na dan 12. studenog 2025. iznosi 250.095,73 €, a razlika do plaćene kupovnine odnosi se na podmirene bančine naknade za vođenje i održavanje računa.

PREGLED PRIMITAKA I RASHODA

Unovčena imovina **250.101,51 € - ostvarena kupovina za prodane nekretnine** je viša od iznosa utvrđenih tražbina koje se uzimaju u obzir prilikom diobe - 111.049,36 €, zbog čega u nastavku postupka predlažem da sud u smislu čl. 139. i 131. Stečajnog zakona sazove ispitno ročište i pozove vjerovnike nižih isplatnih redova na prijavu tražbina.

Odredbom članka 133. stavak 1. Stečajnog zakona propisano je da nakon zaključenja stečajnoga postupka prema odredbi članka 132. stavka 2. tog Zakona stečajni upravitelj može u ime i za račun stečajne mase unovčiti imovinu dužnika i prikupljenim sredstvima namiriti nastale troškove stečajnoga postupka, namiriti tražbine vjerovnika viših i nižih isplatnih redova, a potom u smislu čl. 285. Stečajnog zakona višak isplatiti članovima društva.

Podmirenje obveze stečajnog dužnika iz prihoda

Ukupno nastali troškovi za vrijeme trajanja ovog stečajnog postupka od dana otvaranja do danas dani su pregledno u tabeli 2

Tabela 2

Rashodi-namirenje vjerovnika	Iznos u €
Trošak otvaranje žiro-računa – plaćeno od strane stečajnog upravitelja	5,31

Trošak procjene nekretnine – račun br. 136/1/1 (plaćeno od strane stečajnog upravitelja)	375,00
Naknada stvarnih troškova stečajnog upravitelja – putni troškovi za obilazak imovine i pristup razgledavanju nekretnine	690,00
Nagrada stečajnom upravitelju na bazi unovčene imovine 250.101,51 € / 1.884.389,83 kn -16% na iznos do 100.000,00 kn -----16.000,00 kn - 12% na iznos od 100.000,01 – 300.000,00-----24.000,00 kn - 10% na iznos od 300.000,00-500.000,00 kn-----20.000,00 kn - 8% na iznos od 500.000,00-1.000.000,00 kn-----40.000,00 kn - 7% na razliku između 1.884.389,83 kn i 1.000.000,00 kn tj. na iznos od 884.389,83 kn-----61.907,29 kn UKUPNO: 161.907,29 KN / 21.488,79 €	21.488,79
Troškovi analize poslovnih knjiga, tražbina i izrade početne stečajne bilance te knjigovodstvene usluge za razdoblje trajanja postupka od listopada 2024. do predvidivo ožujka 2026. – 17. mjeseci x 100,00 €	1.700,00
Naplate naknade za vođenje i zatvaranje računa	200,00
UKUPNO RASHODI	24.459,10

Na dan 12. studenog 2025. godine dužnik raspolaže novčanim sredstvima na poslovnom računu u iznosu od **250.101,51 €**.

PRIJEDLOG DIOBE I NAMIRENJA

Namirenje naprijed navedenih vjerovnika predlaže se u iznosu od 111.049,36 € odnosno u iznosu 100% priznate tražbine.

PRIJEDLOZI

Predlažem stoga da Sud odobri završnu diobu i namirenju vjerovnika II višeg isplatnog reda, te u smislu čl. 139. i 131. Stečajnog zakona sazove ispitno ročište i pozove vjerovnike nižih isplatnih redova na prijavu tražbina.

Molim da sud zaključkom odredi brisanje zabilježbe otvaranja stečajnog postupka pod brojem: Z-17779/2024 u odnosu na prodane nekretnine.

Bjelovar, 20. studenog 2025.

Jugoslav Puran
stečajni upravitelj

