

4st-900/16-138

674

## ZAVRŠNI RAČUN STEČAJNOG UPRAVITELJA

Nadležni trgovački sud: **TRGOVAČKI SUD U PAZINU**

Poslovni broj spisa: **4 St-900/16-12**

Dužnik: **Stečajna masa V.I S. NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Umag, Vladimira Nazora**  
7., OIB: : **53113491129**

**TRGOVAČKI SUD U PAZINU**

Primljeno neposredno - preko pošte (obično - preporučeno)  
**28.11.2018**

Prilog: 1 primjeraka sa \_\_\_\_ priloga

Pismeno stiglo: \_\_\_\_ god.  
Predano na posao: \_\_\_\_ god.  
Plaćeno: \_\_\_\_ god.  
- nedostiglo: \_\_\_\_ god.  
Primljeno: \_\_\_\_ god.

Potpis radnika: *[Signature]*

Završni račun sadrži: I.Račun prihoda i rashoda ( izračun ostatka), II.Završnu bilancu (fakultativno), III.Završni izvještaj stečajnog upravitelja, IV.Završni (diobeni) popis.

U nastavku se daje pregled prometa po žiro- računu stečajnog dužnika od 14.07.2016.g. do 23.11.2018.g..

### I. RAČUN PRIHODA I RASHODA

#### Priljevi- primitci

-iznosi u HRK-

Unovčena stečajna masa iznosi ukupno **1.952.471,11 kuna**, a odnosi se na:

1.prihod od prodaje nekretnina upisanih u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Puli-Pola, Zemljišnoknjižni odjel Buje I to:

- stan označen kao 8. suvlasnički dio: 915/5500 etažno vlasništvo (E-8), k.č. br. 387/8, upisane u z.k.ul. 1435, k.o. Savudrija, za iznos od 508.919,67 kn,

- stan označen kao 9. suvlasnički dio: 915/5500 etažno vlasništvo (E-9), k.č. br. 387/8, upisane u z.k.ul. 1435, k.o. Savudrija, za iznos od 434.367,78 kn,

- stan označen kao 10. suvlasnički dio: 915/5500 etažno vlasništvo (E-10), k.č. br. 387/8, upisane u z.k.ul. 1435, k.o. Savudrija za iznos od 504.367,78 kn,

- stan označen kao 11. suvlasnički dio: 915/5500 etažno vlasništvo (E-11), - k.č. br. 387/8, upisane u z.k.ul. 1435, k.o. Savudrija, za iznos od 504.815,88 kn.

**Odljevi- izdatci**

-Naknada troškova prodaje nekretnine ele. Jav.dražbom FINA-	5.200,00
-procjena nekretnina - ovlaštteni sudski vještak Jasminka Lilić, dipl. ing. graditeljstva iz Rijeke,	3.125,00
-izrada pečata za stečajnog dužnika	180,00
-knjigovodstvene usluge ,knjig. servis Saldoplus Rijeka	3.750,00
- bankarska naknada	850,45
- porez na dodanu vrijednost + zatezne kamate	104.100,78
-nagrada stečajnom upravitelju po Rješenju TS (bruto)	179.173,43
-isplata razlučnom vjerovniku Erste & Steiermaerkische bank d.d. Rijeka, Jadranski trg 3 A, OIB: 23057039320	1.562.590,93
<b>Ukupno odliv novčanih sredstava –</b>	<b>1.858.970,59</b>

**Višak prihoda- raspoloživo za raspodjelu****93.500,52**

Uplaćeni iznos predujma dana 10.07.2017.g. u iznosu od 15.000,00 kuna na ime troškova za vođenje stečajnog postupka vratit će se uplatitelju Erste&Steiermarkische bank d.d. Rijeka, (navedeni iznos predujma nije uključen u primitke i izdatke).

## II OSVRT NA BILANCU STANJA

### 1.Imovinu u cijelosti čine nekretnine

**Imovinu stečajnog dužnika čini dugotrajna imovina** koja se u cijelosti odnosi na **nekretnine** dužnika, a koju čine četiri stana koji se nalaze na lokaciji Valica 23, Umag, i koji su procijenjeni na iznos od 3.042.942,19 kuna.

**Na Skupštini vjerovnika održanog 30.03.2017.g. prihvaćena je procjena vrijednosti nekretnina izrađena od strane Erste&nekretnina d.o.o. Zagreb, odnosno donesena je odluka da se nekretnine prodaju po slijedećim utvrđenim vrijednostima:**

**1.1. dvoetažni stan S2** na adresi Umag, Valica 23, upisanog u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli-Pola, zemljišnoknjižni odjel Buje, z.k.ul.1435, k.o. Savudrija,k.č. 387/8, 8 , suvlasnički dio. 915/5500, Etažno vlasništvo(E-8), ukupne površine 91,44 m2 i pripadak P6 ( parkiralište + dvorište) površine 70,00 m2, **tržna vrijednost iznosi 763.839,33 kune**

**1.2. dvoetažni stan S3** na adresi Umag, Valica 23, upisanog u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli-Pola, zemljišno knjižni odjel Buje, z.k.ul.1435, k.o. Savudrija,k.č. 387/8, 8 , suvlasnički dio. 915/5500, Etažno vlasništvo(E-9), ), ukupne površine 91,44 m2 i pripadak P5 ( parkiralište + dvorište) površine 66,00 m2, **tržna vrijednost iznosi 760.735,55 kuna**

**1.3. dvoetažni stan S4** na adresi Umag, Valica 23, upisanog u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli-Pola, zemljišno knjižni odjel Buje, z.k.ul.1435, k.o. Savudrija,k.č. 387/8, 8 , suvlasnički dio. 915/5500, Etažno vlasništvo(E-10), ), ukupne površine 91,44 m2 i pripadak P4 ( parkiralište + dvorište) površine 66,00 m2, **tržna vrijednost iznosi 760.735,55 kuna**

**1.4. dvoetažni stan S5** na adresi Umag, Valica 23, upisanog u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli-Pola, zemljišno knjižni odjel Buje, z.k.ul.1435, k.o. Savudrija,k.č. 387/8, 8 , suvlasnički dio. 915/5500, Etažno vlasništvo(E-11), ), ukupne površine 91,44 m2 i pripadak P3 ( parkiralište + dvorište) površine 62,00 m2, **tržna vrijednost iznosi 757.631,76 kuna.**

**Na svim navedenim nekretninama upisano je založno pravo razlučnog vjerovnika Erste&Steiermarkische bank d.d. Rijeka, koji je prvi po redoslijedu namirenja, a čija**

tražbina je osigurana na iznos od 600.000,00 eura, u kunsjoj protuvrijednosti s ugovorenim naknadama, troškovima i kamatama.

**2.Obveze stečajnog dužnika** temeljem utvrđenih tražbina usklađene su u stečajnom postupku sa Rješenjima suda.

**3.Ostale obveze**, odnosno obveze prema dobavljačima i obveze za javna davanja nastale u tijeku stečajnog postupka usklađene su sa stanjima kod dobavljača odnosno sa stanjima Porezne uprave.

### III ZAVRŠNI IZVJEŠTAJ STEČAJNOG UPRAVITELJA

1.Rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu poslovni broj St-227/15-9 od 12.05.2016.g. otvoren je i zaključen stečajni postupak nad dužnikom V.I.S. Nekretnine d.o.o..

.Rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu poslovni broj 4 St-900/16-12 od 14.07.2016.g. nastavljen je stečajni postupak u odnosu na stečajnu masu iza dužnika V.I.S. Nekretnine d.o.o. u stečaju, a istim rješenjem imenovana sam za stečajnog upravitelja dužnika. .

2.Stečajni dužnik svoje poslovanje obavlja putem transakcijskog računa otvorenog kod ISTARSKE KREDITNE banke d.d. Umag, Podrznica Rijeka, broj računa- IBAN:

**HR4123800061160004093.**

### **3.U tijeku stečajnog postupka ispitane su slijedeće tražbine**

**3.1...**Dana 16.09.2016.g. održano je prvo ispitno ročište na kome su ispitane prijavljene tražbine koje su unesene u tablicu prijavljenih tražbina i to od rednog broja 1 do rednog broja 3., u ukupnom iznosu od 8.689.174,77 kn. Ispitane prijavljene tražbine u cijelosti su priznate kao tražbine drugog višeg isplatnog reda.

. Ujedno su sva tri vjerovnika dostavila i obavijest o postojanju razlučnog prava, na nekretninama navedenim pod točkom II.1.

### 3.2. Razlučna prava

Red.br.	Naziv razlučnog vjerovnika	Iznos tražbine		Pravni osnov tražbine
		- u HRK -	- u valuti -	
1.	REPUBLIKA HRVATSKA , MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA 10000 Zagreb, Katančičeva 5 OIB: 52634238587 Zastupan po ŽDO Pula, S - DO - 121/16	161.263,57		Rješenje o osiguranju, Ovr-58/2016-2 od 07.01.2016. g
2.	Erste&Steiermärkische Bank d.d. 5100 Rijeka, Jadranski trg 3a OIB: 23057039320 Zastupan po odvjetničkom društvu Pavлак, Slanina Fabijanić, Katić Pavлак, Rijeka, Splitska 2	4.030.801,52	536.724,58 eur	Ugovor o dugoročnom kreditu br. 5104295860 i aneksa od 1 do 7  Ugovor o okvirnom zaduženju i osiguranju br. ES 214/09-1 od 14. travnja 2009.g javnobilježnički solimiziranog Zabilježba ovrhe Općinski sud u Bujama, Posl. br. OVR 2345/2016-2 od 28.04.2016.g
3.	PONJO d.o.o. 52466 Novigrad, Stancijeta 26 OIB: 18165701657	4.485.540,00	600.000,00 -eur-	Ugovor o osnivanju i upisu založnog prava od 20. svibnja 2009. godine (ugovor o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranja br. ES 214/09-1 od 14. travnja 2009. g - PONJO d.o.o. protivnik osiguranja)

### 4. Radnje u tijeku stečajnog postupka vezane uz prodaju nekretnina

Stečajnu masu stečajnog dužnika u cijelosti su činile nekretnine navedene pod točkom II.1.. i sve su prodane **na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi koju je provela FINA i to:**

4.1. Rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu , posl.broj : 4 St-900/16-78 od 25.01.2018.g., utvrđeno je da je **kupac, AKTIVA KAPITAL d.o.o.** Marcani 131c, Gračišće, OIB: 60869680078, na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi pred Financijskom agencijom dana 04.01.2018.g. ponudio najveću cijenu , te mu je **dosuđena nekretnina po cijeni od 508.919,67 kuna**, I to slijedeća nekretnina:

- k.č. br. 387/8, upisane u z.k.ul. 1435, k.o. Savudrija, i to: 8. suvlasnički dio: 915/5500 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine posebnog dijela zgrade: Stan S2 u prizemlju i na katu ukupne površine 91,44 m2 SPOREDNI DIJELOVI na koje se proteže vlasništvo kao pripadak posebnog dijela - pripadak P6 (parkiralište + dvorište) ukupne površine 70,00 m2, u cjelini, upisana u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Puli-Pola, Zemljišnoknjižni odjel Buje.

4.2. Rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu , posl.broj : 4 St-900/16-79 od 25.01.2018.g., utvrđeno je da je **kupac CONSULTING & ENGINEERING STUDIO d.o.o.** Stancija Rosello 1, Novigrad, OIB: 88006576083, na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi pred Financijskom agencijom dana 04.01.2018.g. ponudio najveću cijenu , te mu je **dosuđena nekretnina po cijeni od 434.367,78 kuna**, I to slijedeća nekretnina:

- k.č. br. 387/8, upisane u z.k.ul. 1435, k.o. Savudrija, i to: 9. suvlasnički dio: 915/5500 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine posebnog

dijela zgrade: Stan S3 u prizemlju i na katu ukupne površine 91,44 m2 **SPOREDNI DIJELOVI** na koje se proteže vlasništvo kao pripadak posebnog dijela - pripadak P5 (parkiralište + dvorište) ukupne površine 66,00 m2, u cjelini, upisana u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Puli-Pola, Zemljišnoknjižni odjel Buje.

4.3. Rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu , posl.broj : 4 St-900/16-80 od 25.01.2018.g., utvrđeno je da je kupac **MULTIMAT – t.t.i. d.o.o. Ottavia Zakinje 4, Umag, OIB: 08090837711**, na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi pred Financijskom agencijom dana 04.01.2018.g. ponudio najveću cijenu , te mu je **dосуђена nekretnina po cijeni od 504.367,78 kuna**, I to slijedeća nekretnina:

- k.č. br. 387/8, upisane u z.k.ul. 1435, k.o. Savudrija, i to: 10. suvlasnički dio: 915/5500 **ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)** s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine posebnog dijela zgrade: Stan S4 u prizemlju i na katu ukupne površine 91,44 m2 **SPOREDNI DIJELOVI** na koje se proteže vlasništvo kao pripadak posebnog dijela - pripadak P4 (parkiralište + dvorište) ukupne površine 66,00 m2, u cjelini, upisana u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Puli-Pola, Zemljišnoknjižni odjel Buje.

4.4. Rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu , posl.broj : 4 St-900/16-81 od 25.01.2018.g., utvrđeno je da je kupac **DENIS MARKOVIĆ iz Rijeke, Put Bože Felkera 25, OIB: 81965207730**, na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi pred Financijskom agencijom dana 04.01.2018.g. ponudio najveću cijenu , te mu je **dосуђена nekretnina po cijeni od 504.815,88 kuna**, I to slijedeća nekretnina:

- k.č. br. 387/8, upisane u z.k.ul. 1435, k.o. Savudrija, i to: 11. suvlasnički dio: 915/5500 **ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11)** s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine posebnog dijela zgrade: Stan S5 u prizemlju i na katu ukupne površine 91,44 m2 **SPOREDNI DIJELOVI** na koje se proteže vlasništvo kao pripadak posebnog dijela - pripadak P3 (parkiralište + dvorište) ukupne površine 62,00 m2, u cjelini, upisana u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Puli-Pola, Zemljišnoknjižni odjel Buje.

Nakon što su navedeni kupci uplatili u cijelosti izlicitiranu kupovninu na temelju zaključaka Trgovačkog suda u Pazinu iste su predane kupcima u posjed, kao I izdani im računi .

Napominjem da je sukladno Zakonu I pravilniku o porezu na dodanu vrijednost na vrijednost nekretnina prodanih pravnim osobama navedenim pod 1.1., 1.2., 1.3., primjenjen prijenos porezne obveze u tuzemstvu temeljem članka 75. stavak 3. točka d) Zakona o porezu na dodanu vrijednost, dok je je za nekretninu navedenu pod točkom 4.4. prodanu fizičkoj osobi obračunat porez na dodanu vrijednost na temelju čl.40 stavak.1 točka.j. Zakona o porezu na dodanu vrijednost u iznosu od 100.963,18 kuna.

Obveza poreza na dodanu vrijednost u iznosu od 100.963,18 kuna prijavljena je nadležnoj Poreznoj upravi I ista je dospjela na naplatu 30.04.2018.godine, ali s obzirom da nije bila izvršena dioba kupovnine stečajni dužnik nije podmirio navedenu obvezu.

Dana 17.05.2018.godine zaprimljena je opomena Porezne uprave područni ured Pazin, klasa: 415-01/2018-002/02537, Ur.broj: 413-007-18/2018-1, radi podmirenja dospjele a nepodmirene obveze poreza na dodanu vrijednost, te sam na isti uputila dopis da će se ista podmiriti odmah po primitku sredstava od kupovnine.

**Navedena obveza podmirena je dana 21.11.2018.g. zajedno s zakonskim zateznim kamatama na zakašnjelo plaćanje i to u iznosu od 104.100,78 kuna ,koliko je iznosila obveza pdv –a prema stanju evidentiranom kod Porezne uprave.**

5. Dana 07.05.2018.godine na Trgovačkom sudu u Pazinu održano je ročište za diobu kupovnine ostvarene prodajom nekretnina navedenih pod točkom II.1., te očitovanje vjerovnika na obračun troškova unovčenja dostavljenog 20.02.2018.godine od strane stečajnog upravitelja.

Vjerovnik Republika Hrvatska, kao i vjerovnik Ponjo d.o.o. u stečaju nisu imali primjedbi na dostavljeni obračun stečajnog upravitelja dok je razlučni vjerovnik Erste& S. bank d.d. ostala pri svom očitovanju od 13.03.2018.godine, koje je dano obzirom da imaju prigovor na obračun nagrade stečajnom upravitelju, a koji se odnosio na to da je nagrada računata za svaku nekretninu pojedinačno a ne skupno za sve četiri nekretnine.

Napominjem da sam se kao stečajni upravitelj na prigovor razlučnog vjerovnika Erste& S. bank d.d pisano očitovala, pri čemu sam naglasila da će **visinu nagrade stečajnom upravitelju utvrditi posebnim Rješenjem sud , sukladno članku 13. Stavak 1. i 2. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima.**

6.Dana 13.08.2018.g. Trgovački sud u Pazinu donio je rješenje o diobi kupovnine ostvarene prodajom nekretnina navedenih pod točkom III.4., prema kome se **iznos kupovnine od 1.952.471,11 kuna raspoređuje:**

**- iznos od 389.880,18 kuna stečajnom dužniku stečajnoj masi iza V.I.S. Nekretnine d.o.o. u stečaju i**

**-iznos od 1.562.590,93 kune razlučnom vjerovniku Erste&Steiermarkische bank d.d. Rijeka, Jadranski trg 3A, OIB: 23057039320.**

Na navedeno Rješenje podnijeta je dana 28.08.2018.g. žalba od strane stečajnog vjerovnika Republike Hrvatske , OIB: 52634238587, Ministarstva financija, Porezna uprava Područni ured Pazin, zastupana po Županijskom državnom odvjetništvu u Puli.

Dana 20.09.2018.g. razlučni vjerovnik Erste&Steiermarkische bank d.d. Rijeka, podnio je odgovor na žalbu podnesenu od strane stečajnog vjerovnika Republike Hrvatske , Ministarstva financija, Porezna uprava Područni ured Pazin, zastupana po Županijskom državnom odvjetništvu u Puli.

Rješenjem Visokog Trgovačkog suda u Zagrebu od 26.10.2018.g. Poslovni broj: 25 Pž-5717/2018-2 odbijena je žalba vjerovnika Republike Hrvatske, kao neosnovana i potvrđeno rješenje Trgovačkog suda u Pazinu poslovni broj St-900/2016-128 od 13.08.2018.g., kojim se potvrđuje **raspodjela –isplata kupovnine od 1.952.471,11 kuna :**

**- iznos od 389.880,18 kuna stečajnom dužniku stečajnoj masi iza V.I.S. Nekretnine d.o.o. u stečaju i**

**-iznos od 1.562.590,93 kune razlučnom vjerovniku Erste&Steiermarkische bank d.d. Rijeka, Jadranski trg 3A, OIB: 23057039320.**

7. Dana 19.11.2018.g.izvršena je isplata kupovnine, odnosno namiren je razlučni vjerovnik **Erste&Steiermarkische bank d.d. Rijeka, Jadranski trg 3A, OIB: 23057039320 u iznosu od 1.562.590,93 kune, te**

**uplaćeno na transakcijski račun stečajne mase iza V.I.S. Nekretnine d.o.o. u stečaju iznos od 389.880,18 kuna.**

#### **IV ZAVRŠNI DIOBENI POPIS**

**Troškovi stečajnog postupka** a koji se odnose na nagradu stečajnom upravitelju u ukupnom iznosu od 179.173,43 kune isplaćen je u cijelosti.

**Obveze stečajne mase** u ukupnom iznosu od 117.206,23 kune isplaćene su u cijelosti.

#### **Namirenje razlučnog vjerovnika**

Iz unovčenja stečajne mase dužnika odnosno kupovnine prodanih nekretnina, namiren je **razlučni vjerovnik Erste&Steiermarkische bank d.d. Rijeka, Jadranski trg 3A, OIB: 23057039320 u iznosu od 1.562.590,93 kune**

**Nakon namirenja troškova stečajnog postupka, obveza stečajne mase, i namirenja razlučnog vjerovnika, raspoloživi dio za raspodjelu stečajnim vjerovnicima iznosi 93.500,52 kune.**

**Od navedenog iznosa predlaže se da se namire stečajni vjerovnici II višeg isplatnog reda u iznosu od 1,312 % utvrđenih neisplaćenih tražbina odnosno u iznosu od 93.500,52 kune, kako se navodi u nastavku.**



# **Prijedlog završnog diobenog popisa- namirenja stečajnih vjerovnika**

Namirenje stečajnih vjerovnika II. višeg isplatnog reda

Red.br.	Naziv vjerovnika	Prijavljeni iznos tražbine	Iznos namirenja utvrđene nenamirene tražbine
1.	REPUBLIKA HRVATSKA , MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA 10000 Zagreb, Katančićeva 5 OIB: 52634238587 Zastupan po ŽDO Pula, S - DO - 121/16	172.833,25	2.267,57
2.	Erste&Steiermärkische Bank d.d. 5100 Rijeka, Jadranski trg 3a OIB: 23057039320 Zastupan po odvjetničkom društvu Pavlak, Slanina Fabijanić, Katić Pavlak, Rijeka, Splitska 2	4.030.801,52 plaćeni iznos vjerovniku kao založnom vjerovniku (1.562.590,93 kn) Preostali iznos za namirenje 2.468.210,59	32.382,83
3.	PONJO d.o.o. 52466 Novigrad, Stancijeta 26 OIB: 18165701657	4.485.540,00	58.850,12

Ukupno prijavljeno 8.689.174,77  
Isplaćeno kao založnom vjerovniku ( 1.562.590,93)

**UKUPNI nenamireni iznos tražbina  
vjerovnika II VIŠEG ISPLATNOG REDA**

**7.126.583,84**

**93.500,52**

U Rijeci, 23.11.2018.g.

Stečajni upravitelj