

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

Obrazac 20.

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

**ZAVRŠNI RAČUN STEČAJNOG UPRAVITELJA S PRIJEDLOGOM
ZAVRŠNE DIOBE I ZAKLJUČENJA STEČAJNOG POSTUPKA**

U stečajnom postupku nad dužnikom unovčena je sva poznata imovina koja je sačinjavala stečajnu masu, pa su ispunjene sve pretpostavke za zaključenje stečajnog postupka, slijedom čega podnosim stečajnom sucu

ZAVRŠNI RAČUN

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

U nastavku se daje izvješće o ostvarenim primicima i rashodima stečajnog postupka urazdoblju od dana otvaranja stečajnog postupka do dana izrade ovog završnog računa.

I. RAČUN PRIHODA I RASHODA

PREGLED PROMETA (PRIHODA I RASHODA)							
REKAPITULACIJA							
			PRILIV		ODLIV		STANJE
Uplata kupovnine ISTRIA HOUSE REAL ESTATE d.o.o. Bale			250.101,51				
Kamata a vista			5,70		,00		
Naknada platnog prometa			,00		14,38		
Ugovor o djelu fin.analiza i izrada ZR knjigodstvene usluge			,00		2.000,00		
Nagrada i troškovi odmjereni stečajnom upravitelju po rješenju Št-312/2024-35 od 28.11.2025.					22.559,10		
UKUPNO			250.107,21		24.573,48		
SALDO NADAN 4.2.2026.							225.533,73

II. ZAVRŠNA BILANCA

Fakultativno – izostavljeno.

III. ZAVRŠNI IZVJEŠTAJ STEČAJNOG UPRAVITELJA

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, sastojeće 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, sastojeće 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, 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).

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.

Budući da je očigledno kako je ostvarena kupovнина veća od tražbina viših isplatnih redova, sud je na prijedlog stečajnog upravitelja pozvao na prijavu tražbina i vjerovnike nižih isplatnih redova rješenjem broj: St-312/2024-33 od 28. studenog 2025., ročište za ispitivanje tražbina nižih isplatnih redova održano je dana 27. siječnja 2026., nakon čega je sud donio rješenje kojim su utvrđene tražbine nižih isplatnih redova broj: St-312/2024-44 od 27. siječnja 2026.

PRIJEDLOG DIOBE I NAMIRENJA

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

Dospjeli i odmjereni troškovi su već podmireni i iznose 24.573,48 €, tako da za tražbine nižih isplatnih redova i nepodmirene troškove preostaje iznos od 114.484,37 € (225.533,73 € - 111.049,36 €).

Predvidivi troškovi koji su nepodmireni odnose se na naknade za vođenje i zatvaranje računa, knjigovodstvenu izradu završnog računa za 2025., troškove arhiviranja, sve

predvidivo u iznosu od 484,37 €, zbog čega je za diobu vjerovnicima nižih isplatnih redova raspoloživ iznos od 114.000,00 €.

U II nižem isplatnom redu utvrđena je tražbina RH, Ministarstva financija, porezne uprave u iznosu od 150,00 € koja će biti u cijelosti podmirena. U V. nižem isplatnom redu utvrđene su tražbine vjerovnika - osnivača društva čiji je ukupan zbroj 154.793,04 €, za njihovo je namirenje raspoloživo 113.850,00 € i one će biti predvidivo namirene u 0,735498185%, odnosno zaokruženo 73,55 %.

Tražbine vjerovnika nižih isplatnih redova:

II. niži isplatni red:

RB.	VJEROVNIK	UTVRĐENI IZNOS TRAŽBINE	IZNOS KOJI SE NAMIRUJE DIOBOM NOMINALNO I U %	NENAMIRENI IZNOS TRAŽBINE
1.	RH, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA	150,00 €	150,00 € 100%	0,00 €

V. niži isplatni red:

	VJEROVNIK	UTVRĐENI IZNOS TRAŽBINE	IZNOS KOJI SE NAMIRUJE DIOBOM NOMINALNO I U 73,55%	NENAMIRENI IZNOS TRAŽBINE
1.	KERRY ANN WALLACE 20a Victoria Grove, Folkestone, Kent, CT20 1BX, Velika Britanija, OIB: 92779302941	38.698,26 €	28.462,57 €	10.235,69 €
2.	STEVEN JOHN WALLACE 20a Victoria Grove, Folkestone, Kent, CT20 1BX, Velika Britanija, OIB: 77679889373	38.698,26 €	28.462,57 €	10.235,69 €
3.	SOTERAKIS ANASTASIOS IOANNOU London Nio 1 EA, 104 Colney, Hatch Lane, Velika Britanija, OIB: 08429232214	38.698,26 €	28.462,57 €	10.235,69 €
4.	SALLY KENDAL MOORE 122 Collins Meadow, Harlow Essex CM19 4EJ Velika Britanija, OIB: 08284486182	19.349,13 €	14.231,15 €	5.117,98 €

6.	SIMONE RINGWOOD 3 Fyfield Road, Ongar Essex CM5 0AE Velika Britanija, OIB: 62405516870	19.349,13 €	14.231,14 €	5.117,99 € €
	UKUPNO:	154.793,04 €	113.850,00 €	40.943,04 €

PRIJEDLOZI

- 1. Prihvaća se završni račun stečajnog upravitelja od 9.veljače 2026.**
- 2. Daje se suglasnost za diobu sukladno prijedlogu stečajnog upravitelja od 9. veljače 2026.**
- 3. Nakon provedbe završne diobe sud će donijeti rješenje o zaključenju stečajnog postupka zbog unovčenja cjelokupne imovine stečajnog dužnika (čl. 286. st. 1. Stečajnog zakona).**

Bjelovar, 9. veljače 2026.

Jugoslav Puran
stečajni upravitelj