

**Obrazac 20.**  
**ZAVRŠNI RAČUN STEČAJNOGA UPRAVITELJA**

Nadležni trgovački sud Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa St-5863/2016

Dužnik Dom za starije i nemoćne osobe DOM MARIJAN u stečaju, OIB:77280148535,  
Soblinec, Žerjavinečka 13

**I. RAČUN PRIHODA I RASHODA**

A. 1. Priljevi novčanih sredstava do 22. svibnja 2023.g.

R.B.	Opis stavke	Iznos (kn)
1.	Uplata za pružanje usluge smještaja na ime Vid Grabovac	21.691,10 kn
2.	Kamata	1,50 kn
3.	Povrat zapljenjenog iznosa	50,57 kn
UKUPNO:		21.743,17 kn

A.2. Priljevi novčanih sredstava od 22. svibnja 2023.g.

R.B.	Opis stavke	Iznos (EUR)
1.	Sredstva ostvarena prodajom nekretnina	135.948,69 EUR
2.	Kamata	0,39 EUR
3.	Uplata za trošak banke	6,54 EUR
UKUPNO:		135.955,62 EUR

Ukupno priljevi: 138.841,04 EUR

B.1. Odljevi novčanih sredstava do 22. svibnja 2023.g.

R.B.	Opis stavke	Iznos (kn)
1.	Naknada za prisilnu naplatu Fini	186,57 kn
2.	Naknada banke za vođenje računa	308,94 kn
3.	Pristojba u predmetu Povrv-3858/17 TS Zgb	200,00 kn
4.	Trošak ovjere ugovora	159,00 kn
5.	Potrošnja plina	11.436,74 kn
6.	Troškovi stečajnog ureda ranije stečajne upraviteljice	2.400,00 kn
7.	Sudska pristojba u predmetu Ovr-442/2017 TS Zgb	200,00 kn

8.	Trošak pristojbe Hrvatska radiotelevizija	1.050,00 kn
9.	Trošak računovodstva	1.250,00 kn
10.	Trošak vještačenja procjene vrijednosti nekretnine	1.000,00 kn
11.	Trošak električne energije	3.551,91 kn
UKUPNO:		21.743,16 kn

B.1. Odljevi novčanih sredstava od 22. svibnja 2023.g.

R.B.	Opis stavke	Iznos (EUR)
1.	Naknada Fine za postupke izravne naplate	403,68 EUR
2.	Naknada banke za vođenje i zatvaranje računa	42,24 EUR
3.	Izravna naplata – ovrhovoditelj HRT	262,33 EUR
4.	Izravna naplata – ovrhovoditelj H.T. d.d.	310,58 EUR
5.	Izravna naplata – ovrhovoditelj Gradska plinara Zagreb – Opskrba d.o.o.	10.772,01 EUR
6.	Izravna naplata – ovrhovoditelj Grad Zagreb	7.025,35 EUR
7.	Izravna naplata – ovrhovoditelj HEP ELEKTRA d.o.o.	42.567,89 EUR
8.	Izravna naplata – ovrhovoditelj odv. Dražan Jerković (trošak ovršnog postupka za stranku HEP ELEKTRA d.o.o.)	575,08 EUR
9.	Izravna naplata – ovrhovoditelj odv. Tomislav Bartolić (trošak ovršnog postupka za stranku HEP ELEKTRA d.o.o.)	598,68 EUR
10.	Izravna naplata – ovrhovoditelj OD Rešetar & partneri (trošak ovršnog postupka za stranku HEP ELEKTRA d.o.o.)	197,44 EUR
11.	Trošak knjigovodstva	10.000,00 EUR
12.	Trošak vještačenja procjene vrijednosti nekretnine	497,71 EUR
13.	Trošak Fine za provedbu javne dražbe	119,45 EUR
14.	HEP ELEKTRA d.o.o.	21.120,73 EUR
15.	ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o. (kom. otp., kn, nuv)	851,96 EUR
16.	Gradska plinara Zagreb – Opskrba d.o.o.	3.062,63 EUR
17.	Nagada stečajnom upravitelju	37.547,86 EUR
UKUPNO:		135.955,62 EUR

Račun prihoda i rashoda odvojeno je prikazan za razdoblje prije i razdoblje nakon donošenja rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu broj St-5863/2015 od 22. svibnja 2023.g. kojim sam imenovana stečajnom upraviteljicom, a radi bolje preglednost prometa po računu stečajnog dužnika, te ujedno zbog činjenice da je na izvodima do 22. svibnja 2023.g. promet po računu iskazan u kunama, a nakon tog razdoblja u eurima. Pritom se ukazuje na činjenicu da od 24. travnja 2018.g. pa do 02. travnja 2024.g. nije bilo prometa po računu stečajnog dužnika.

## II. ZAVRŠNI IZVJEŠTAJ STEČAJNOGA UPRAVITELJA

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu broj St-5863/2016 od dana 12. listopada 2016.g. otvoren je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom, te je za stečajnog upravitelja imenovan Vladimir Špehar, koji je razriješen na osobni zahtjev rješenjem suda od 04. studenog 2017.g., te je stečajnim upraviteljem imenovana Bojana Sajko.

Po imenovanju za stečajnog upravitelja, ranija stečajna upraviteljica Bojana Sajko obavila je upis promjene u Državni zavod za statistiku, izradila je žig stečajnog dužnika, otvorila novi račun u Podravska banka d.d., sklopila je ugovor o pružanju knjigovodstvenih usluga sa društvom Filus računovodstvo d.o.o., te izradila je elaborat procjene vrijednosti nekretnine stečajnog dužnika.

Nakon održanog ispitnog i izvještajnog ročišta, rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu od dana 24. siječnja 2017.g. utvrđene su tražbine viših isplatnih redova, i to tražbina I višeg isplatnog reda – vjerovnika Ministarstvo financija RH, Porezna uprava u iznosu od 210.982,46 kn, te tražbine II višeg isplatnog reda – vjerovnika UNIQA osiguranje d.d. u iznosu od 92.060,19 kn, Ministarstvo financija RH, Porezna uprava u iznosu od 468.384,36 kn, Republika Hrvatska u iznosu od 11.654,21 kn, Unicredit leasing Croation d.o.o. u iznosu od 91.100,49 kn, Gradska plinara Zagreb - Opskrba d.o.o. u iznosu od 396.431,92 kn, te Allianz Zagreb d.o.o. u iznosu od 23.808,40 kn.

Nadalje, ranija stečajna upraviteljica sklopila je ugovor o najmu nekretnine stečajnog dužnika na adresi Soblinec, Žerjavinečka 13 (upisana u zk.ul. 3349 k.o. Šašincev) sa najmoprimcem Martinom Hlebec na rok od 5 godina. Obzirom da najmoprimac Martina Hlebec nije podmirivala najamninu kao niti režijske troškove raskinut je ugovor, te je podnesen prijedlog za ovrhu javnom bilježniku Branku Ranogajcu koji je dana 23. studenog 2017.g. donio rješenje o ovrši broj Ovr-33/17. Temeljem predmetne ovršne isplave pokrenut je postupak naplate putem Financijske agencije, međutim kako u roku od 3 godine nije naplaćeno ništa po osnovi za plaćanje, ista je isknjižena iz redosljeda naplate.

Dana 21. svibnja 2024.g. od Fine sam zatražila potvrdu o podacima iz Očevidnika redosljeda osnova za plaćanje iz koje proizlazi da dužnica ima na računu neizvršene osnove za plaćanje u ukupnom iznosu do 7.656,45 EUR, te da u posljednjih 6 mjeseci nije bilo naplata po evidentiranim osnovama. Obzirom da dužnica nema novčanih primanja, to je predmetna tražbina neutuživa, te smatram da pokretanje bilo kakvih daljnjih postupaka kojim će se stvarati dodatni troškovi nije svrsishodno.

Dana 01. kolovoza 2017.g. ranija stečajna upraviteljica sklopila je ugovor o najmu sa novim najmoprimcem, ustanovom Dom za starije i teško bolesne osobe DOM SVETICE. Obzirom da niti novi najmoprimac nije podmirivao najamninu kao niti režijske troškove, raskinut je predmetni ugovor o najmu. Tražbina stečajnog dužnika prema najmoprimcu nije naplaćena, niti je utuživa obzirom da je isti brisan iz sudskog registra dana 18. prosinca 2019.g.

Dana 25. siječnja 2018.g. ranija stečajna upraviteljica sklopila je ugovor o najmu sa novim najmoprimcem, društvom DOM SOBLINEC j.d.o.o. kojeg je zastupao raniji ravnatelj stečajnog dužnika, gospodin Goran Marijan, koji isto tako ima dugovanje prema stečajnom dužniku po osnovi ne plaćenih najamnina i režijskih troškova. Sa najmoprimcem DOM SOBLINEC j.d.o.o. raskinut je ugovor o najmu dana 20. svibnja 2019.g. Radi namirenja tražbine prema dužniku podnesen je prijedlog za ovrhu te je javni bilježnik Domagoj Ranogajac donio rješenje broj Ovr-3/2019. Predmetna tražbina nije naplaćena, niti je utuživa, a obzirom da je nad dužnikom

DOM SOBLNEC j.d.o.o. otvoren i zaključen stečajni postupak, te je isti brisan iz sudskog registra dana 30. rujna 2020.g.

Nakon navednih najmoprimaca sa kojim je ranija stečajna upraviteljica sklopila ugovore o najmu, u posjed predmetne nekretnine bez pravnog temelja stupilo je društvo RE – HA CENTAR j.do.o., čiji je osnivač, član društva i direktor isto tako bio raniji ravnatelj stečajnog dužnika, gospodin Goran Marijan. Navedeno društvo brisano je iz sudskog registra dana 18. listopada 2022.g.

Unatoč dugovanjima koja su nastala najmom nekretnine stečajnog dužnika, sklapani su ugovori o najmu iz razloga što je sigurno do polovice 2021.g., a možda i dulje, raniji ravnatelj stečajnog dužnika, gospodin Goran Marijan, u nekretnini stečajnog dužnika pružao usluge smještaja i njege starijih osoba, te isti nije htio predati u posjed nekretninu slobodnu od osoba ranijoj stečajnoj upraviteljici.

Obzirom da nitko od najmoprimaca nije podmirivao režijske troškove, protiv stečajnog dužnika pokretani su brojni ovršni postupci, te je račun stečajnog dužnika blokiran sa danom 20. veljače 2018.g., a iznos blokade na dan 12. prosinca 2023.g. iznosio je 61.519,45 EUR.

Imovinu stečajnog dužnika činile su sljedeće nekretnine:

- zk.č.br. 710/8 kuća br 13 i dvorište površine 330 čhv odnosno 1186 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 3349 k.o. Šašincev zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Sesvetama, te
- zk.č.br. 709 šuma Celine površine 650 čhv, upisane u zk.ul. 1912 k.o. Šašincev zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Sesvetama.

Na predmetnim nekretninama postojala su sljedeća razlučna prava:

- u korist vjerovnika Posojilnica bank eGen, OIB:24250429800, Republika Austria, 9010 Klagenfurt am Worthersee, Paulitschgasse 5-7, za iznos od 920.000,00 EUR sa pripadajućim kamatama, te za iznos od 86.920,00 kn / 11.536,27 EUR sa pripadajućim kamatama;
- u korist vjerovnika Republika Hrvatska – Ministarstvo financija, OIB:52634238587, u iznosu od 288.352,89 kn / 38.271,01 EUR, te za iznos od 294.751,04 kn / 39.120,19 EUR;
- u korist društva AXFINA CROATIA d.o.o., OIB:36629391168, Ulica Damira Tomljanovića – Gavrana 13, Zagreb, za iznos od 100.843,40 kn / 13.384,22 EUR sa pripadajućim kamatama, te troškovima postupka u iznosu od 4.435,00 kn / 588,63 EUR.

Tijekom postupka provedeno je vještačenje procjene vrijednosti nekretnine, te je vještak nekretninu upisanu u zk.ul. 3349 k.o. Šašincev procijenio na iznos od 550.866,02 EUR, a nekretninu upisanu u zk.ul. 1912 k.o. Šašincev na iznos od 7.757,65 EUR.

Dana 22. svibnja 2023.g. Trgovački sud u Zagrebu donio je zaključke o prodaji nekretnina uz navođenje načina i uvjeta prodaje, kao i rješenje kojim je ranija stečajna upraviteljica razriješena dužnosti te sam ja imenovana stečajnom upraviteljicom.

Sukladno zaključcima suda od 22. svibnja 2024.g. podnijela sam zahtjev FINI za prodaju nekretnina stečajnog dužnika putem elektroničke javne dražbe.

Isto tako, odmah po imenovanju preuzela sam cjelokupnu dokumentaciju od ranije stečajne upraviteljice, redovno sam obilazila nekretninu koju ranija stečajna upraviteljica nije preuzela u posjed (upisanu u zk.ul. 3349 k.o. Šašincev) i pritom ustanovila da je nekretnina slobodna od osoba, odnosno da se u njoj više ne obavlja niti djelatnost doma za starije i nemoćne osobe

a niti bilo koja druga djelatnost. Radi navedenog, poslala sam gospodinu Goranu Marijanu dopis radi predaje u posjed nekretnine. Kako nisam dobila povratni odgovor zatražila sam od suda predaju u posjed nekretnine, te sam temeljem rješenja suda o predaji u posjed od dana 29. kolovoza 2023.g., preuzimanjem ključeva od Gorana Marijana i promjenom brave na ulaznim vratima nekretnine, dana 05. rujna 2023.g. stupila u posjed nekretnine na adresi Soblinec, Žerjavinečka 13 (upisane u zk.ul. 3349 k.o. Šašínovec).

Nakon stupanja u posjed nekretnine omogućila sam potencijalnom kupcu (jedinoj osobi koja je uplatila jamčevinu za kupnju te nekretnine) da u nekoliko navrata pristupi na nekretninu, radi razgledavanja nekretnine, ali i pristupa vještaka, arhitekta i ostalih ovlaštenih osoba kako bi kupci pripremili sve projekte odnosno svu dokumentaciju nužnu za dobivanje kredita za kupnju nekretnine, te sam zatražila izdavanje preslike građevinske dozvole na zamolbu kupca, obzirom da je ista bila nužna za dobivanje kredita. Posjed nekretnine upisane u zk.ul. 1912 k.o. Šašínovec nije bio sporan, te sam za cijelo vrijeme trajanja dražbe omogućavala zainteresiranim osobama razgledavanje nekretnine odnosno pokazivala granice nekretnine, a obzirom da međa nije bila vidljivo označena.

Isto tako sa društvom HEP ELEKTRA d.o.o. raskinula sam ugovor i zatražila obustavu isporuke električne energije, a radi sprječavanja stvaranja daljnjih nepotrebnih troškova koji su činili gotovo 50 % ukupnih troškova postupka.

Obje nekretnine stečajnog dužnika prodane su na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi, pri čemu je nekretnina upisana u zk.ul. 3349 k.o. Šašínovec, dosuđena kupcu Binar-projekt d.o.o., OIB:26479532297, Zagreb, Krapanjska ulica 2, obzirom da je ponudio najvišu valjanu ponudu u iznosu od 413.149,53 EUR / 3.112.875,13 kn, dok je nekretnina upisana u zk.ul. 1912 k.o. Šašínovec, dosuđena kupcu Robertu Vukičeviću, OIB:63785855426, iz Soblinca, Istarska 1, obzirom da je ponudio najvišu valjanu ponudu u iznosu od 75.568,24 EUR / 569.368,90 kn.

Nakon što su u cijelosti uplaćene kupoprodajne cijene nekretnine su predane kupcima u posjed, te je sastavljen obračun troškova stečajnog postupka.

Obzirom da je u trenutku sastavljanja obračuna troškova (točnije na dan 12. prosinca 2023.g.) račun stečajnog dužnika bio blokiran za iznos od 61.519,45 EUR u obračunu troškova naveden je i iznos za predviđene kamate. Kako su od podnošenja obračuna do podmirenja troškova prošla gotovo četiri mjeseca, to je kamata bila znatno veća od predviđene, pa se razlika u iznosima troškova navedenih u obračunu te stvarno podmirenih iznosa odnosi na kamatu.

Ukazujem na činjenicu da je u obračunu troškova navedena tražbina društva Vodoopskrba i odvodnja d.o.o. koja nije podmirena iz razloga što sam naknadno utvrdila da su mi dostavili obračun za 2003.g. i 2004.g. Riječ je o tražbini koja je nastala prije otvaranja stečajnog postupka, koja nije prijavljena u stečajnom postupku, a uz to je i zastarjelo pravo potraživanja predmetne tražbine. Unatoč činjenici da sam prilikom poziva na dostavu obračuna troškova naglasila za koje razdoblje tražim obračun, navedeno društvo dostavilo je obračun za 2003. i 2004.g. uz kamate za razdoblje od otvaranja stečajnog postupka.

U pogledu nagrade stečajnog upravitelja, ista je namirena u manjem iznosu od onog određenog rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu od dana 16. travnja 2024.g., a obzirom da su kamate nastale od podnošenja obračuna do namirenja troškova bile znatno veće od predviđenih.

Nakon namirenja svih troškova postupka osim nagrade stečajnom upravitelju, od banke sam, u svrhu sprječavanja stvaranja bilo kakvih daljnjih troškova, zatražila zatvaranje računa na način da naplate naknadu za zatvaranje račun i preostali iznos prenesu na račun stečajnog dužnika. Obzirom da su odbili takav moj zahtjev, sama sam namirila trošak nagrade i po njihovom

obračun ostavila na računu iznos od 30,00 EUR za trošak zatvaranja računa. Kako je obračun bio pogrešan to sam naknadno, kako bi se račun mogao zatvoriti, uplatila iznos od 6,54 EUR.

Isto tako, napominjem da u obračunu troškova nije bila navedena stavka – naknada Fine za izravnu naplatu, iz razloga što je ista bila obuhvaćena u tražbini ovrhovoditelja koji su pokrenuli postupke izravne naplate. Naime, za svaku osnovu za plaćanje ovrhovoditelju je uračunat iznos glavnice, kamata, troškova postupka, kao i naknade Fini.

Obzirom da su obje nekretnine bile opterećene razlučnim pravima, temeljem rješenja suda od 29. veljače 2024.g. o namirenju, iznos od 135.948,69 EUR Financijska agencija isplatila je na račun stečajnog dužnika, dok je preostali iznos od 352.769,08 EUR prenijela na razlučnog vjerovnika Posojilnica bank eGen, čime je djelomično namirena njihova tražbina osigurana razlučnim pravom. Kako prodajom imovine stečajnog dužnika nije ostvareno dovoljno sredstava ni za namirenje razlučnih vjerovnika, to u predmetnom postupku nema uvjeta (sredstava) za diobu, te se tražbine svih stečajnih vjerovnika namiruju u iznosu od 0,00 EUR.

#### IV. ZAVRŠNI (DIOBNI) POPIS

##### I. viši isplatni red

R.B.	Vjerovnik	Utvrđena tražbina	Iznos namirenja završnom diobom (EUR)	Nepodmireni iznos
1.	Ministarstvo financija RH, Porezna uprava	28.002,18 EUR / 210.982,46 kn	0,00 EUR	28.002,18 EUR / 210.982,46 kn

##### II viši isplatni red

R.B.	Vjerovnik	Utvrđena tražbina	Iznos namirenja završnom diobom (EUR)	Nepodmireni iznos
1.	UNIQA osiguranje d.d.	12.218,49 EUR / 92.060,19 kn	0,00 EUR	12.218,49 EUR / 92.060,19 kn
2.	Ministarstvo financija RH, Porezna uprava	62.165,29 EUR / 468.384,36 kn	0,00 EUR	62.165,29 EUR / 468.384,36 kn
3.	Republika Hrvatska	1.546,78 EUR / 11.654,21 kn	0,00 EUR	1.546,78 EUR / 11.654,21 kn
4.	Unicredit leasing Croation d.o.o.	12.091,11 EUR / 91.100,49 kn	0,00 EUR	12.091,11 EUR / 91.100,49 kn
5.	Gradska plinara Zagreb – Opskrba d.o.o.	52.615,56 EUR / 396.431,92 kn	0,00 EUR	52.615,56 EUR / 396.431,92 kn
6.	Allianz Zagreb d.o.o.	3.159,92 EUR / 23.808,40 kn	0,00 EUR	3.159,92 EUR / 23.808,40 kn

Mjesto i datum

Stečajni upravitelj

Zagreb, 21. svibnja 2024.g.