

Obrazac 20.
ZAVRŠNI RAČUN STEČAJNOGA UPRAVITELJA

Nadležni sud: Trgovački sud u Zadru, Stalna služba u Šibeniku

Poslovni broj spisa: 9 St-98/2024

Dužnik: Stečajna masa stečajnog dužnika ADRIATIC GRADNJA d.o.o. u stečaju, iz Šibenika, Stjepana Radića 6/II, OIB: 35608592528

I. RAČUN PRIHODA I RASHODA

Prihodi:

- Prodaja stana u ovršnom postupku Ovr-292/21 55.839,93 EUR
- prodaja garaže neposrednom pogodbom (Ovr-643/20)..... 11.300,00 EUR
- izvanredni prihod (platila: Hrvatska elektroprivreda d.d.) 1.353,51 EUR
- UKUPNO 68.493,44 EUR

Rashodi:

- sudski troškovi (Ovr-643/20)..... 729,98 EUR
- bankovne naknade 53,18 EUR
- UKUPNO 783,16 EUR

RASPOLOŽIVI NOVAC ZA DIOBU.....67.710,29 EUR

(Stanje na računu Dužnika na dan 17. listopada 2024. godine)

Dokumentirani dokaz: Promet po računu Dužnika za razdoblje od 1. siječnja 2024. godine do 17. listopada 2024. godine – HPB d.d.

II. ZAVRŠNA BILANCA

IMOVINA

1. Procijenjena vrijednost stečajne mase na početku stečaja:

- Nekretnine112.000,00 EUR

Napomena:

Nakon zaključenja stečajnog postupka stanje stečajne mase, odnosno naknadno pronađene imovine svodi se isključivo na slijedeće nekretnine upisane u B listu zemljišne knjige Općinskog suda u Šibeniku pod Z.U. 8383, K.O. Vodice, čest.br. 1190/1, i to:

a) stan: 4. Suvlasnički dio: 20/1076 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) PODRUM: GARAŽA 4, 20/1076 dijela koja se sastoji od jedne prostorije za parking vozila od 10.84 m²;

b) garaža: 9. Suvlasnički dio: 91/1076 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) KAT: STAN 5, 91/1076, sastoji se od kuhinje + blagavaone, 2 sobe i WC-a i kupaoalice, lođe od 49,51 m².

U istom Z.U. upisani su i tereti i zabilježbe za iste nekretnine.

OBVEZE

2. Priznate tražbine tretiraju se kao obveze stečajnog dužnika i iznose kako slijedi:

Utvrđene tražbine II. višeg isplatnog reda:

Redni broj	Vjerovnik	Iznos (EUR)
1.	Stečajna masa iza GRADITELJSTVO I UPRAVLJANJE d.o.o. u stečaju	682.145,26
	UKUPNO	682.145,26

Razlučni vjerovnici:

Redni broj	Vjerovnik	Iznos (EUR)
1.	ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK d.d.	168.244,61
2.	Stečajna masa iza GRADITELJSTVO I UPRAVLJANJE d.o.o. u stečaju	682.145,26
	UKUPNO	850.389,87

Napomena:

Razlučni vjerovnik ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK d.d. ima mogućnost samo djelomičnog namirenja tražbine (iznos tražbine je 168.244,61 eura) u granicama za koji iznos je prodan stan – 55.839,94 EUR. Dio kupovnine odbit će se na ime troškova stečajnog postupka u visini koju odredi sud.

Banka se nije prijavila kao stečajni vjerovnik za dio za koji neće biti namirena iz predmeta razlučnog prava.

Razlučni vjerovnik Stečajna masa iza GRADITELJSTVO I UPRAVLJANJE d.o.o. u stečaju namirit će se za relativno minorni iznos potraživanja u odnosu na visinu tražbine (682.145,26 eura), što je i očekivano jer se predmet razlučnog prava svodi na garažu koja je prodana neposrednom pogodbom (Ugovorom o kupoprodaji) za iznos od 11.300,00 EUR. Ovaj vjerovnik se prijavio i kao stečajni vjerovnik za dio koji neće biti namiren iz predmeta razlučnog prava.

S obzirom na raspoloživu stečajnu masu vjerovnici apsolutno nemaju mogućnost namirenja kao stečajni vjerovnici.

3. UNOVČENJE STEČAJNE MASE:**- nekretnine:**

a) stan – prodan u ovršnom postupku Općinskog suda u Šibeniku broj: Ovr-292/2021 (prije broj: Ovr-1095/16) za iznos od 55.839,94 EUR

b) garaža – prodano Ugovorom o kupoprodaji (Ovr-643/20) sklopljenog dana 1. srpnja 2024. između Dužnika kao prodavatelja i Vahdete Tafro kao kupca i razlučnog vjerovnika (Stečajna masa iza GRADITELJSTVO i UPRAVLJANJE d.o.o. u stečaju) u Ugovoru označenog kao pridružena stranka: za iznos od 11.300,00 EUR

c) izvanredni prihod: aneks Kupoprodajnog ugovora (HEP d.d.) 1.353,51 EUR

III. ZAVRŠNI IZVJEŠTAJ STEČAJNOGA UPRAVITELJA

Rješenjem Trgovačkog suda u Zadru, Stalna služba u Šibeniku, broj: St-35/2012 od 11. listopada 2012. godine istovremeno je otvoren i zaključen stečajni postupak nad prednikom Dužnika (Adriatic-Gradnja d.o.o. u stečaju) jer je u prethodnom postupku, na temelju dostupnih informacija (pregled poslovne dokumentacije, razgovor s knjigovođom i prijašnjim zakonskim zastupnikom), utvrđeno da prednik Dužnika nema imovine koja bi bila dostatna barem za namirenje troškova stečajnog postupka.

Naknadno je pronađena imovina u vlasništvu stečajnog dužnika (stan i garaža u Vodicama) te je sukladno tim saznanjima stečajni upravitelj podneskom od 30. kolovoza 2017. godine dao sudu prijedlog za upis Stečajne mase iza Adriatic-Gradnja d.o.o. u stečaju u sudski registar. Sud je Rješenjem od 9. listopada 2018. godine postupio prema prijedlogu stečajnog upravitelja te je Dužnik 30. listopada 2018. godine upisan u sudski registar.

Aktiviranjem ovršnog postupka na imovini koja se formalno (zemljišnoknjižno) vodi kao vlasništvo Dužnika izazvalo je posljedično i nužnost pokretanja postupka zbog naknadno pronađene imovine, kako radi diobe kupovnine, tako i zbog činjenice da je ista imovina (iako je prethodno prodana) nominalno i dalje u vlasništvu Dužnika.

Rješenjem suda od 13. travnja 2021. godine postupak nad Dužnikom vodi se pod novim brojem: St-247/2021.

Od navedenih nekretnina u međuvremenu je u ovršnom postupku koji se vodi pred Općinskim sudom u Šibeniku poslovni broj: Ovr-292/2021 (ranije Ovr-1095/2016) prodana je nekretnina u naravi stan i koja je u zemljišnoj knjizi opisana kako slijedi:

„9. Suvlasnički dio: 91/1076 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9), KAT: STAN 5, 91/1076, sastoji se od kuhinje + blagavaone, 2 sobe i WC-a i kupaonice, lođe od 49,51 m²“.

Nekretnina je prodana 7. travnja 2021. godine za iznos od 55.839,94 EUR (ranije 420.726,00 kuna).

Ovršni sud je donio Rješenje o dosudi dana 1. srpnja 2021. godine i Dopunsko rješenje istog Rješenja od dana 27. rujna 2021. godine.

Dana 22. rujna 2021. godine došlo je do manjeg povećanja stečajne mase u vidu novčanog prihoda u iznosu od 10.198,00 kuna. Konkretno, stečajni upravitelj potpisao je Aneks Kupoprodajnog ugovora kojeg su sklopili prednik stečajnog dužnika i Hrvatska elektroprivreda d.d. dana 20. srpnja 2009. godine. Predmet Ugovora bila je kupoprodaja zemljišta za izgradnju trafostanice između Dužnika kao prodavatelja i Hrvatske elektroprivrede d.d. kao kupca. U navedenom Ugovoru prodano je zemljište površine od 73 m², a stvarna površina zemljišta (naknadno utvrđena geodetskim elaboratom) iznosila je 89 m², dakle razlika u površini iznosila je 16 m². Zbog pogrešne oznake površine zemljišta kupac je imao smetnje u postupku uknjižbe prava vlasništva na svoje ime i stoga je Aneksom sklopljenim između kupca i prodavatelja dana 14. rujna 2021. godine eliminirana postojeća smetnja za uknjižbu kupca kao vlasnika za cijelo zemljište površine 89 m².

Kupoprodajna cijena je utvrđena glavnim Ugovorom i temeljem Aneksa kupac se obvezao platiti razliku prema jediničnoj cijeni za m² koja je bila utvrđena u tom vremenu sklapanja glavnog ugovora o kupoprodaji i iznosila je 85 eura u kunske protuvrijednosti. Iznos kupovnine obračunat je prema srednjem tečaju HNB 3. kolovoza 2021. godine i iznosio je 10.198,00 kuna, što je i plaćeno od strane kupca u punom iznosu.

Rješenjem suda od dana 25. kolovoza 2022. godine, poslovni broj: St-247/2021 privremeno je obustavljen i zaključen stečajni postupak koji je nastavljen Rješenjem suda od dana 4. ožujka 2024. godine, poslovni broj: St-89/2024, **ali postupak nad Stečajnom masom realno se (faktički i pravno) vodi od 2017. godine (30. kolovoza 2017.).**

Ispitno i Izvještajno ročište održano se dana 6. lipnja 2024. godine.

Za nekretninu u naravi garaža vodio se ovršni postupak Ovr-643/20 pred Općinskim sudom u Šibeniku.

Dana 1. srpnja 2024. godine sastavljen je Ugovor o kupoprodaji između Dužnika kao prodavatelja i Vahdete Tafro kao kupca i razlučnog vjerovnika u Ugovoru označenog kao pridružena stranka: *Stečajna masa iza GRADITELJSTVO i UPRAVLJANJE d.o.o. u stečaju.*

Garaža je prodana za iznos od 11.300,00 eura.

Razlučni vjerovnik priznao je Dužniku na ime troškova unovčenja predmeta razlučnog prava (garaže) iznos 565,00 eura (5% od prodajne cijene). Pripadajući dio 5% od kupovnine na prijedlog razlučnog vjerovnika potvrdila je i Skupština vjerovnika jednoglasno.

Rješenjem o dosudi broj: St-98/2024 od 25. listopada 2024. garaža je dosuđena kupcu iz Ugovora o kupoprodaji (Vahdeta Tafro), što je i pravna podloga za upis prava vlasništva na ime kupca.

Pored razlučnih vjerovnika namiruju se i obveze stečajne mase koje se svode na namirenje vjerovnika stečajne mase iz članka 154., 155. i 156. Stečajnog zakona za sve prema predloženom diobenom popisu.

IV. ZAVRŠNI (DIOBNI) POPIS

RASPOLOŽIVI IZNOS ZA DIOBU..... 67.710,29 EUR

Osnovica za obračun:

1. Unovčena vrijednost stečajne mase (stan)	55.839,94 EUR
2. Unovčena vrijednost stečajne mase (garaža)	11.300,00 EUR
3. Naplata potraživanja (Hrvatska elektroprivreda d.d.)	1.353,51 EUR
UKUPNO	68.493,44 EUR

RASPODJELA NOVCA

A) TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA (članak 155. Stečajnog zakona)

1) Sudski troškovi stečajnog postupka..... 265,45 EUR

(Zakon o sudskim pristojbama - NN 118/2018, Tarifni broj 24. Uredbe o Tarifni sudskih pristojbi - NN 37/2023)

2) Nagrada stečajnog upravitelja

- Nagrada (bruto I):.....	4.651,16 EUR
- Obvezni doprinos za z.o. (7.5%).....	348,84 EUR
Ukupno (bruto II)	5.000,00 EUR

Napomena:

Nagrada je obračunata u umanjenom iznosu (prvotni prijedlog je bio 8.058,09 EUR) s uporištem u člancima 253. i 254. Stečajnog zakona i uz odgovarajuću primjenu Ovršnog zakona. Iako je prodaja stana provedena u ovršnom postupku, stečajni upravitelj se dosta angažirao u nekoliko postupaka (ovršni i parnični) jer se kupac stana Draženka Boljat (ranije Jakin) intenzivno uključila u pokušaj zabrane prodaje stana (proglašenje ovrhe nedopuštenom) uz dodatni parnični pokušaj da joj se prizna pravo vlasništva stana (umjesto upisanog prednika Dužnika).

Ističe se, da nije bilo snažnog i upornog protivljenja stečajnog upravitelja, vjerojatno bi Draženka Boljat uspjela u postupku proglašenja ovrhe nedopuštenom i time bi se postupak prodaje stana zaustavio i stečajni postupak transformirao u dugotrajnu parnicu – nastupila bi nesporna šteta za sve, a poglavito razlučnog vjerovnika ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK d.d.. Navedena procesna aktivnosti stečajnog upravitelja sigurno je bila u korist ovog razlučnog vjerovnika.

Radi preciznije informacije – da je nagrada obračunata prema članku 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima - NN 105/2015, nagrada bi bila znatno veća, skoro duplo (8.133,93 EUR bruto nagrada, odnosno 8.743,98 EUR ukupnog troška u koji se uračunava obvezni doprinos za zdravstveno osiguranje).

Zaključno, visina nagrade u biti je kompromis zbog specifičnog postupka koji se dijelom vodio pred Općinskim sudom, a dijelom pred Trgovačkim sudom, ali su sve radnje bile povezane sa stečajnim postupkom nad Dužnikom.

Dokumentirani dokaz (u prilogu 23 dokumenta) – dijelovi sudskog spisa (parnice i ovrha) u predmetima broj: P-1024/21 (parnica radi proglašenja ovrhe nedopuštenom), P-774/21 (parnica radi utvrđenja prava vlasništva tužiteljice Draženke Boljat, ranije Jakin) i Ovr-292/21 (ranije Ovr-1095/16).

Iz priložene dokumentacije vidljivo je i nesporno da su Stečajna masa i Banka u svim parnicama bile na pasivnoj strani i branili su jedinstveni interes u korist razlučnog vjerovnika (Banke). I u ovršnim postupcima i u parnicama uvijek je bila angažirana Stečajna masa, dakle, stečajni upravitelj.

B) OSTALE OBVEZE STEČAJNE MASE (članak 156. Stečajnog zakona):

a) Knjigovodstvene usluge (2018-2024.god)	1.400,00 EUR
b) Manji nepredvidivi troškovi do zatvaranja računa.....	100,00 EUR
c) <u>Zatvaranje računa</u>	<u>50,00 EUR</u>
UKUPNO:.....	<u>1.550,00 EUR</u>

Zbirni prikaz:

A) Troškovi stečajnog postupka (članak 155. SZ-a):	
1. Sudski troškovi.....	265,45 EUR
2. Nagrada stečajnog upravitelja	5.000,00 EUR
Ukupno A)	5.265,45 EUR
B) <u>Ostale obveze stečajne mase (članak 156. SZ-a) – Ukupno B).....</u>	<u>1.550,00 EUR</u>

UKUPNO (A+ B):.....6.815,45 EUR

C) NAMIRENJE VJEROVNIKA

IZNOS RASPOLOŽIVOG NOVCA..... 67.710,29 EUR

Visina potraživanja razlučnih vjerovnika:

Redni broj	Razlučni vjerovnik	Iznos (EUR)
1.	ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK d.d.	168.244,61
2.	Stečajna masa iza GRADITELJSTVO I UPRAVLJANJE d.o.o. u stečaju	682.145,26
	UKUPNO	850.389,87

Od ukupnog iznosa raspoloživog novca (67.710,29 EUR) prvenstveno se namiruju troškovi stečajnog postupka i troškovi na ime ostalih obveza stečajne mase.

Navedeni troškovi zbirno iznose6.815,45 EUR

Po odbitku iznosa od 6.815,45 EUR konačna suma novca za raspodjelu razlučnim vjerovnicima iznosi60.894,84 EUR

Dužnik raspolaže sa slobodnim sredstvima u iznosu od **1.135,35 EUR**

Obrazloženje:

Naplaćeni izvanredni prihod - HEP - 1.353,51 EUR, umanjuje se za plaćene sudske troškove i bankovne naknade u iznosu od 783,16 EUR, dakle, za diobu od ovog izvanrednog prihoda raspolaže se s iznosom od 570,35 EUR.

Od prodaje garaže Dužniku pripada 5% od prodajne cijene, što iznosi 565,00 EUR.

*Konačni raspoloživi novac zbirno iznosi **1.135,35 EUR**.*

Za troškove stečajnog postupka i troškove na ime ostalih obveza stečajne mase koji imaju zakonski prioritet u namirenju uključuju se sva raspoloživa sredstva na računu Dužnika u iznosu od **1.135,35 EUR** iz čega slijedi zaključak da za potpuno namirenje istih troškova (**6.815,45 EUR**) **nedostaje iznos od 5.680,10 EUR**

Nedostajući iznos za namirenje opisanih troškova (5.680,10 EUR) ide na teret razlučnog vjerovnika ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK d.d.

Po odbitku 5.680,10 EUR, ostatak novca od prodaje stana u ovršnom postupku putem FINA-e u cijelosti pripada razlučnom vjerovniku ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK d.d. što iznosi **50.159,83 EUR**
(55.839,93 EUR - 5.680,10 EUR = 50.159,83 EUR)

D) PROVEDBENI NALOZI (PLAĆANJA)

Predlaže se sudu da stečajnom upravitelju izda obvezujući nalog za provedbu slijedećih plaćanja s računa Dužnika i to:

1. Razlučnom vjerovniku ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK d.d., OIB: 23057039320, isplatit će se iznos od **50.159,83 EUR** na račun broj:
 - **IBAN: HR95 2402 0061 0312 6216 0**
 - **Model 05, Poziv na broj: 162400055-5102984866**
2. Razlučnom vjerovniku Stečajna masa iza GRADITELJSTVO I UPRAVLJANJE d.o.o. u stečaju, OIB: 90620287975, isplatit će se iznos od **10.735,00 EUR** na račun broj:
 - **IBAN: HR64 2500 0091 3011 9483 5**
 - **otvoren kod Addiko bank d.d.**

Zaključak:

- a) *Nakon isplate razlučnih vjerovnika ostatak novca u iznosu od **6.815,45 EUR**, ostaje na računu Dužnika broj: **IBAN: HR3323900011101448342***
- b) *Konačni iznos za namirenje troškova stečajnog postupka isplatit će se sukladno rješenju stečajnog suda.*
- c) *Moguća su manja odstupanja od izračuna pa će se eventualni višak novca koji se zateče prilikom zatvaranja računa Dužnika uplatiti na račun posebnog sudskog fonda iz članka 111. Stečajnog zakona.*

U Šibeniku, 14. studenog 2024. godine

Stečajni upravitelj

Ivan Rude, odvjetnik

Prilog:

- *Promet po računu Dužnika za razdoblje 01.01.2021 – 31.12.2022 (HPB d.d.)*
- *Promet po računu Dužnika za razdoblje 01.01.2023 – 31.05.2024 (HPB d.d.)*
- *Promet po računu Dužnika za razdoblje 01.05.2023 – 13.08.2024 (HPB d.d.)*
- *Promet po računu Dužnika za razdoblje 01.08.2023 – 17.10.2024 (HPB d.d.)*
- *Dokumentirani dokaz iz točke IV, A), podtočka 2. (23 dokumenta)*