

PRIMLJENO: 11.14.2019

26-04-2019

Obrazac 22.

ZAVRŠNI RAČUN STEČAJNOG UPRAVITELJA

Nadležan trgovački sud: TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Poslovni broj spisa: Posl.br. 15 St-1567/16

Dužnik (ime i prezime/tvrtka ili naziv, OIB, adresa, sjedište:

JADRAN NEKRETNINE d.o.o."u stečaju" Rijeka

OIB:72160339419

Strossmayerova broj 16. Rijeka

Obično - predano pošti: 20
Obično-preporučeno: 20
Pošta: 105
Primjeraka: 1 (12) R
Pristojbe: kn, državnim biljezima
Priloga: 105
Priloga: 105

Završni račun sadrži : 1- račun prihoda i rashoda, 2.završnu bilancu, III. Završni izvještaj stečajnog upravitelja

I. Račun prihoda i rashoda

Navedene su financijske promjene u formi prihoda i rashoda tijekom stečajnog postupka.

TROŠKOVI: ISPLAČENO SA ŽIRO RAČUNA

Tabela 1.

	TROŠKOVI	2017.	2018.	2019.
1.	PDV	15.611,33	1.000,00	0,00
2.	Knjigovodstveni troškovi	10.800,00	21.600,00	7.200,00
3.	Javni bilježnik, procjene nekretnina poslovnog udjela, pristojbe	25.250,00	2.395,00	50,00
4.	Vodna i komunalna naknada	0,00	55.031,30	
5.	Studentski servis	0,00	705,00	
6.	Troškovi oglašavanja	0,00	3.937,52	
7.	FINA + platni promet	4.738,00	1.252,00	804,30
8.	Isplata II isplatnog reda	0,00	1.724.486,99	
9.	Isplata nagrade stečajnom upravitelju	0,00		480.000,00
10.	Naknada materijalnih troškova stečajnom upravitelju	0,00		619,13
11.	Blagajna za plaćanje bankovnih usluga i troškova	0,00		230,00
12.	Depozit-Trgovački sud			412.655,84
13.	UKUPNO	56.399,33	1.810.236,75	901.559,27

TROŠKOVI: UPLAČENO NA ŽIRO RAČUN

Tabela 2.

1.	UPLAĆENO	2017.	2018.	2019.
2.	NAJAM	71.696,22	5.635,03	0,00
3.	AMEC RIJEKA TEKSTIL d.o.o.	0,00	2.690.880,11	0,00
4.	Početno stanje na žiro računu	0,00	15.260,64	901.559,09
5.	KAMATA		12,06	8,18
6.	UKUPNO	71.696,22	2.711.787,84	901.559,27

Stanje na žiro računu na dan 18.04.2019: 0, 00 kuna.

2. Završna bilanca

Posljednji završni račun je izrađen za 2012. godinu. U završnoj bilanci za 2019. godinu iskazan je depozit od 412.655,84 kuna, koji je uplaćen na depozit Trgovačkog suda u Rijeci kao rezervacija za plaćanje troškova komunalne i vodne naknade. Iz tih sredstava, nakon okončanja upravnih postupaka koji su u tijeku, odnosno kada upravna rješenja postanu konačna, podmiriti će se troškovi komunalne i vodne naknade, a preostali iznos isplatiti će se razlučnom vjerovniku AMEC Rijeka tekstil d.o.o. i stečajnim vjerovnicima.

U nastavku izvješća detaljno se obrazlaže imovina kao i prijavljena potraživanja te iznos podmirenih potraživanja.

III. ZAVRŠNI IZVJEŠTAJ STEČAJNOG UPRAVITELJA

I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA I UNOVČENJE STEČAJNE MASE

Stečajni postupak nad društvom Jadran nekretnine d.o.o."u stečaju" otvoren je 22.03. 2017. godine.

U vrijeme otvaranja stečajnog postupka stečajni dužnik imao je zatvoren poslovni račun. Evidentirane, ne izvršene osnove za plaćanje iznosile su 1.254.821,57 kn. Društvo nije obavljalo nikakvu poslovnu djelatnost. Nije imalo zaposlene osobe. Zadnje financijsko izvješće koje je predano Fini – Rijeka odnosi se na 2012. godinu. Stečajni upravitelj nije ostvario poslovni kontakt sa prijašnjim zakonskim zastupnikom društva, gospodinom Luigi Zavaglio iz Italije, niti sa članovima društva: Forgum servicos de consultadoria Lda i Midest S.A., budući se isti nalaze u inozemstvu, a na pismene dopise nisu odgovarali.

Stečajni upravitelj u vrijeme otvaranja stečajnog postupka, na prijavljenoj adresi, Strossmayerova broj 16, u Rijeci, nije zateko nikoga. Poštanski sandučić nije postojao, kao niti oznaka tvrtke društva. Stečajni dužnik nije imao telefonski broj, niti email adresu.

IMOVINA DRUŠTVA

Imovina društva sastojala se od:

- 1) dva poslovna prostora u poslovnoj zgradi Tower centra u Rijeci,
- 2) garažnih mjesta, koja se nalaze unutar poslovne zgrade Tower centra u Rijeci na adresi Janka Polića Kamova broj 81a i zemljišta koja se nalaze oko poslovne zgrade Tower centra u Rijeci,
- 3) te jednog poslovnog udjela od 7,34% u temeljnom kapitalu društva Tower centar d.o.o. Rijeka.

1. Poslovni prostori:

26. suvlasnički dio

3176/100000, etažno vlasništvo (E-26)

skladište na prvom katu građevine koja se sastoji od jedne prostorije ukupne površine 2.312,24m² (bruto građevne površine 2414,40m²) u diobenom elaboratu označeno oznakom "G1", u zgradi izgrađenoj na k.č.br.1210/4, upisane u z.k.ul.br. 2115, k.o. Podvežica.

120 suvlasnički dio

5217/100000, etažno vlasništvo (E-120)

trgovina na četvrtom katu građevine, koja se sastoji od jedne prostorije, ukupne površine 3798,62m², (bruto građevne površine 4.313,83m²) u diobenom elaboratu u dijelu koji se odnosi na četvrti kat označeno oznakom "G", u zgradi izgrađenoj na k.č.br.1210/4, upisano u z.k.ul.br. 2115, k.o. Podvežica

2) Garažna mjesta i zemljišta :

Z.K.Ul. br. 2115, k.č. 1210/4, k.o. Podvežica

Poseban izvadak: suvlasnički udio redni broj: 2,26,27,67,118,119,155,168,169,172 i 174

Poslovno- prodajni centar, okoliš, površine 20.259 m²

2. Suvlasnički dio: 2489/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

1. Garaža u drugoj podzemnoj etaži-suterenu S2, ukupne površine 1.811,98 m² (brutto građevne površine 7.655,73m²) u diobenom elaboratu označenoj u dijelu koji se odnosi na drugu podzemnu etažu bijelom bojom i oznakom "K", što odgovara suvlasničkom dijelu od 2489/100000 zgrade.

16750/200000 Jadran nekretnine d.o.o. Rijeka, Strossmayerova 16.

27. Suvlasnički dio: 1253/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27)

1. Garaža na drugom katu građevine koja se sastoji od jedne prostorije, ukupne površine 912,01m² (brutto građevne površine 3.852,32m²) u diobenom elaboratu u dijelu koji se odnosi na drugi kat označeno bijelom bojom i oznakom "M", što odgovara suvlasničkom dijelu od 1253/100000 zgrade.

16750/200000 Jadran nekretnine d.o.o. Rijeka, Strossmayerova 16.

67. Suvlasnički dio: 1301/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-67)

1. Garaža na drugom katu- polukatu građevine koja se sastoji od jedne prostorije, ukupne površine 947,42m² (bruto građevne površine 3.852,32m²) u diobenom elaboratu u dijelu koji se odnosi na drugi kat-polukat označeno bijelom bojom i oznakom "N", što odgovara suvlasničkom dijelu od 1301/100000 zgrade.

16750/200000 Jadran nekretnine d.o.o. Rijeka, Strossmayerova 16.

118. Suvlasnički dio: 1219/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-118)

1. Garaža na trećem katu-polukat građevine koja se sastoji od jedne prostorije, ukupne površine 887,51m² (brutto građevne površine 3.751,83m²) u diobenom elaboratu u dijelu koji se odnosi na

treći kat-polukat označeno bijelom bojom i oznakom "O", što odgovara suvlasničkom dijelu od 1219/100000 zgrade.

16750/200000 Jadran nekretnine d.o.o. Rijeka, Strossmayerova 16.

119. Suvlasnički dio : 1300/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-119)

1. Garaža na četvrtom katu građevine koja se sastoji od jedne prostorije, ukupne površine 946,60m² (brutto građevne površine 3.772,19m²) u diobenom elaboratu u dijelu koji se odnosi na četvrti kat označeno bijelom bojom i oznakom "P", što odgovara suvlasničkom dijelu od 1300/100000 zgrade.

16750/200000 Jadran nekretnine d.o.o. Rijeka, Strossmayerova 16.

155. Suvlasnički dio: 1300/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-155)

Garaža na četvrtom katu-polukatu građevine koja se sastoji od jedne prostorije ukupne površine 946,60m² (brutto građevne površine 3.751,69m²) u diobenom elaboratu u dijelu koji se odnosi na četvrti kat polukat označeno bijelom bojom i oznakom "R" što odgovara suvlasničkom dijelu od 1300/100000 zgrade.

16750/200000 Jadran nekretnine d.o.o. Rijeka, Strossmayerova 16.

168. Suvlasnički dio: 1300/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-168)

1. Garaža na petom katu-polukatu građevine koja se sastoji od jedne prostorije, ukupne površine 946,62m² (brutto građevne površine 3.751,69m²) u diobenom elaboratu u dijelu koji se odnosi na peti kat-polukat označeno bijelom bojom i oznakom "S" što odgovara suvlasničkom dijelu od 1300/100000 zgrade.

16750/200000 Jadran nekretnine d.o.o. Rijeka, Strossmayerova 16.

169. Suvlasnički dio: 1217/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-169)

1. Garaža na terasi građevine koja se sastoji od jedne prostorije, ukupne površine 885,98 m² (brutto građevne površine 3.751,69m²) u diobenom elaboratu u dijelu koji se odnosi na terasu označeno bijelom bojom i oznakom "T", što odgovara suvlasničkom dijelu od 1217/100000 zgrade.

16750/200000 Jadran nekretnine d.o.o. Rijeka, Strossmayerova 16.

172. Suvlasnički dio : 1792/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-172)

1. Garaža na terasi građevine koja se sastoji od jedne prostorije, ukupne površine 1.305,00m² (brutto građevne površine 6.082,62m²) u diobenom elaboratu u dijelu koji se odnosi na terasu označeno bijelom bojom i oznakom "U", što odgovara suvlasničkom dijelu od 1792/100000 zgrade.

16750/200000 Jadran nekretnine d.o.o. Rijeka, Strossmayerova 16.

174. Suvlasnički dio: 2396/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-174)

1. Garaža u trećoj podzemnoj etaži- suterenu S3, ukupne površine 1.744,82m² (brutto građevne površine 7.807,66m²) u diobenom elaboratu označenoj u dijelu koji se odnosi na treću podzemnu etažu bijelom bojom i oznakom "L", što odgovara suvlasničkom dijelu od 2396/100000 zgrade.

16750/200000 Jadran nekretnine d.o.o. Rijeka, Strossmayerova 16.

Z.K.Ul. 1633, k.o. Podvežica

k.č. 1210/81 dvorište površine 100 m²

k.č.1210/82 dvorište površine 56 m²

k.č.1210/83 dvorište površine 13 m²

k.č.1210/84 dvorište površine 4 m²

k.č.1210/85 dvorište površine 12 m²

k.č.1210/86 dvorište površine 6 m²

k.č.1210/87 dvorište površine 169 m²

145. Suvlasnički dio 7540/100000

Jadran nekretnine d.o.o. Rijeka, Strossmayerova 16.

z.k.ul.br. 2123, k.o. Podvežica

k.č.1210/80 dvorište površine 43 m², četvrti kat polukat označeno bijelom bojom i oznakom "R" što odgovara suvlasničkom dijelu od 1300/100000 zgrade.

16750/200000 Jadran nekretnine d.o.o. Rijeka, Strossmayerova 16.

168. Suvlasnički dio: 1300/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-168)

1. Garaža na petom katu-polukatu građevine koja se sastoji od jedne prostorije, ukupne površine 946,62m² (brutto građevne površine 3.751,69m²) u diobenom elaboratu u dijelu koji se odnosi na peti kat-polukat označeno bijelom bojom i oznakom "S" što odgovara suvlasničkom dijelu od 1300/100000 zgrade.

16750/200000 Jadran nekretnine d.o.o. Rijeka, Strossmayerova 16.

169. Suvlasnički dio: 1217/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-169)

1. Garaža na terasi građevine koja se sastoji od jedne prostorije, ukupne površine 885,98 m² (brutto građevne površine 3.751,69m²) u diobenom elaboratu u dijelu koji se odnosi na terasu označeno bijelom bojom i oznakom "T", što odgovara suvlasničkom dijelu od 1217/100000 zgrade.

16750/200000 Jadran nekretnine d.o.o. Rijeka, Strossmayerova 16.

172. Suvlasnički dio : 1792/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-172)

1. Garaža na terasi građevine koja se sastoji od jedne prostorije, ukupne površine 1.305,00m² (brutto građevne površine 6.082,62m²) u diobenom elaboratu u dijelu koji se odnosi na terasu označeno bijelom bojom i oznakom "U", što odgovara suvlasničkom dijelu od 1792/100000 zgrade.

16750/200000 Jadran nekretnine d.o.o. Rijeka, Strossmayerova 16.

174. Suvlasnički dio: 2396/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-174)

3) jednog poslovnog udjela od 7,34% u temeljnom kapitalu društva Tower centar d.o.o. Rijeka.

II. PRIJAVLJENE TRAŽBINE

TRAŽBINE SU PRIJAVILI SLIJEDEĆI VJEROVNICI:

1. TOWER CENTER d.o.o. Rijeka	1.879.821,23 kn
2. GRAD RIJEKA.....	1.796.991,09 kn
3. AMEC RIJEKATEKSTIL d.o.o. Rijeka.....	40.254.982,16 kn
4. EURO CONSULTING NEKRETNINE d.o.o.....	71.606,18 kn

RAZLUČNA PRAVA

1. AMEC RIJEKATEKSTIL d.o.o. Rijeka.....	40.254.982,16 kn
2. TOWER CENTAR d.o.o. RIJEKA.....	1.950.245,42 kn

III. POSTUPAK PRODAJE

Stečajni upravitelj izvršio je procjenu vrijednosti nekretnina po sudskom vještaku Jasminki Lilić, dipl.ing i revizoru iAUDIT d.o.o. Rijeka, radi utvrđivanja vrijednosti poslovnog udjela.

Sudski vještak Jasminka Lilić procijenila je vrijednost :

28. suvlasnički dio 3176/100000 etažno vlasništvo (E 26)
 skladište na prvom katu poslovne zgrade Tower centra u Rijeci koje se sastoji od jedne prostorije, ukupne površine 2312,24m² u diobenom elaboratu u dijelu koji se odnosi na prvi kat označeno žuto smeđom bojom i oznakom "G1" što odgovara suvlasničkom dijelu od 3176/100000 zgrade.....10.954.909,00 kn

120. suvlasnički dio: 5217/100000 Etažno vlasništvo (E-120)
 1. Trgovina na četvrtom katu građevine koja se sastoji od jedne prostorije ukupne površine 3798,62m² u diobenom elaboratu u dijelu koji se odnosi na četvrti kat označeno žuto smeđom bojom i oznakom "G", što odgovara suvlasničkom dijelu od 5217/100000 zgrade.
28.688.956,00 kn

Razlučni vjerovnik AMEC Rijeka tekstil d.o.o. kupio je 2 poslovna prostora u poslovnog zgradi Tower centra u Rijeci:

-skladište na prvom katu građevine koja se sastoji od jedne prostorije ukupne površine 2.312,24m² (bruto građevne površine 2414,40m²) u diobenom elaboratu označeno oznakom "G1", u zgradi izgrađenoj na k.č.br.1210/4, upisane u z.k.ul.br. 2115, k.o. Podvežica.

-trgovina na četvrtom katu građevine, koja se sastoji od jedne prostorije, ukupne površine 3798,62m², (bruto građevine površine 4.313,83m²) u diobenom elaboratu u dijelu koji se odnosi na četvrti kat označeno oznakom "G", u zgradi izgrađenoj na k.č.br.1210/4, upisano u z.k.ul.br. 2115, k.o. Podvežica.

na način da je stavio u prijeboj svoje potraživanje u visini od 39.643.865,00 kuna.

Sudski vještak Jasminka Lilić procijenila je vrijednost :

Garažnih mjesta i zemljišta oko poslovne zgrade Tower centra u Rijeci na iznos od : 913.329,27 kn.

Garažna mjesta i zemljišta kupio je AMEC Rijeka tekstil d.o.o. u postupku javnog prikupljanja ponuda, koji se vodio kod javnog bilježnika Zorana Vrsalovića iz Rijeke. Nekretnine, garažna mjesta i zemljišta oko zgrade kupljena su na četvrtom ročištu za 1,00 kunu.

Revizorska kuća i Audit d.o.o. Rijeka procijenila je vrijednost jednog poslovnog udjela od 7,34% u društvu Tower center d.o.o. na 15.200,00 kuna.

Jedan poslovni udio od 7,34% kupio je AMEC Rijeka tekstil d.o.o. na četvrtom ročištu u postupku javnog prikupljanja ponuda, koji se vodio kod javnog bilježnika iz Rijeke, Zorana Vrsalovića za 1,00 kunu.

Razlučni vjerovnik uplatio je 1.982.193,25 kuna s osnova rješenja Trgovačkog suda u Rijeci St-1567/16, a sve temeljem članka 254.st.2.SZ, kao 5% od iznosa utrška.

PREDAJA u POSJED

Kupljene nekretnine predane su u posjed kupcu.

IV. UPRAVNI POSTUPCI KOJI SE ODOSE NA PLAĆANJE KOMUNALNE I VODNE NAKNADE

POSLOVNI PROSTORI u TOWER CENTRU RIJEKA

U tijeku dosadašnjih upravnih postupka, koji se vode, radi plaćanja komunalne i vodne naknade, doneseno je više upravnih rješenja, koja se odnose na poslovne prostore u Tower centru u Rijeci, koja se navode:

Klasa: UP/I-363-03/17-12/150, ur.broj: 2170/01-02-20-17-4 od 17.05.2017.

Klasa: UP/II-363-03/17-01/45, ur.broj: 2170/01-03-08/3-17-2 od 11.09.2017.

Klasa: UP/I-363-03/17-12/149, ur.broj: 2170/01-02-20-17-4 od 17.05.2017.

Klasa: UP/II-363-03/17-01/46, ur.broj: 2170/01-03-08/3-17-2 od 12.09.2017.

Klasa: UP/I-363-03/17-12/151, ur. broj: 2170/01-02-20-17-4 od 17.05.2017.

Klasa: UP/II-363-03/17-01/44, ur.broj: 2170/01-03-08/3-17-2 od 18.09.2017.

Klasa: UP/I-363-03/17-12/150, ur.broj: 2170/01-02-20-17-1 VB od 29.03.2017.

Klasa: UP/I-363-03/17-12/149, ur.broj: 2170/01-02-20-17-1 VB, od 29.03.2017.

Klasa: UP/I-363-03/17-12/112, ur.broj: 2170/01-02-20-17-1 VB od 03.08.2017.

Klasa: UP/I-363-03/17-12/1B, Ur.broj: 2170/01-02-20-17-1 VB od 02.08.2017.

Klasa: UP/I-363-03/17-12/151, Ur.broj: 2170/01-02-20-17-1 VB od 29.03.2017.

Klasa: UP/I-363-03/17-12/113, ur.broj: 2170/01-02-20-17-1 od 02.08.2017.

Klasa: UP/II-363-03/17-01/72, ur.broj: 2170/01-03-08/3-17/2 od 11.12.2018.

Ta rješenja su tijekom upravnog postupka, povodom podnesenih žalbi, izmijenjena ili ukinuta. Sada su u tijeku slijedeći upravni postupci, u kojima su donesena slijedeća upravna rješenja.

Poslovni prostor na prvom katu Tower centra u Rijeci, ukupne površine 2.312,24 m², na adresi Janka Polića Kamova broj 81/A,

Prvostepenim rješenjem: klasa: UP/II-363-03/18-12/291, ur.broj: 2170/01-02-20-18-1 od 28.05.2018. Grad Rijeka, upravni odjel za komunalni sustav donio je rješenje kojim je Jadran nekretnine d.o.o. "u stečaju" obvezao na plaćanje komunalne naknade.

Na to rješenje od strane Jadran nekretnine d.o.o. "u stečaju" podnesena je žalba.

Drugostupanjski organ, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša PGŽ, rješenjem klasa: UP/II-363-03/18-01/66, ur.broj: 2170/1-03-08/3-18-2 od 05.11.2018. odbio je žalbu stečajnog dužnika izjavljenu protiv rješenja Grada Rijeka, Odjel gradske uprave za komunalni sustav, klasa: UP/I-363-03/18-12/291, ur.broj: 2170/01-02-20-18-1 od 28.05.2018. kao neosnovanu, čime je upravno rješenje postalo konačno.

Protiv konačnog upravnog rješenja: UP/II-363-03/18-01/66, ur.broj: 2170/1-03-08/3-18-2 od 05.11.2018. pokrenut je od strane stečajnog dužnika Jadran nekretnine d.o.o. "u stečaju", upravni spor.

Postupak se vodi pod posl.brojem Usl-1790/18.

Kako je upravno rješenje kojim je utvrđena visina komunalne naknade, postalo konačno, plaćena je komunalna naknada u iznosu od38.094,60 kn
Izvršeno je i plaćanje vodne naknade po rješenju Klasa: UP/I-325-08/18-08/0004437, ur.broj: 374-3303-2-18-1, od 18.12.2018 u iznosu od6.936,70 kn
odnosno ukupno je plaćeno 45.030,10 kn.

Prije toga, plaćen je Gradu Rijeci iznos od10.000,00 kn
Tim isplata podmiren je u cijelosti dug s osnova komunalne i vodne naknade za poslovni prostor na prvom katu Tower centra u Rijeci, ukupne površine 2.312,24 m², na adresi Janka Polića Kamova broj 81/A, u ukupnom iznosu od 55.030,10 kn.

Poslovni prostor na IV katu poslovne zgrade Tower centra d.o.o. Rijeka, površine 1.998,62m²,

Prvostepenim rješenjem: klasa: UP/I-363-03/18-12/292, ur.broj: 2170/01-02-20-18-1 od 28. svibnja 2018. Grad Rijeka, upravni odjel za komunalni sustav donio je rješenje kojim je Jadran nekretnine d.o.o. "u stečaju" obvezao na plaćanje komunalne naknade. Na to rješenje uložena je žalba od strane Jadran nekretnine d.o.o. "u stečaju".