

Nadležni sud: **Trgovački sud u Varaždinu**

Na poslovni broj: **St-490/2021**

Dužnik: **KLAGIS NEKRETNINE d.o.o. u stečaju**
Varaždin, Zagrebačka ulica 89
OIB: 05787296641

ZAVRŠNI RAČUN STEČAJNOGA UPRAVITELJA

(Obrazac 20)

U stečajnom postupku koji se vodi nad dužnikom KLAGIS NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, unovčena je sva imovina koju je bilo moguće unovčiti, te su se stekli uvjeti za podnošenje završnog računa, zakazivanje završnog ročišta i zaključenje stečajnog postupka.

Sve tri nekretnine koje su činile stečajnu masu bile su opterećene razlučnim pravima, te su iz njihove prodaje namireni različiti vjerovnici. Iz sredstava prikupljenih unovčenjem predmeta stečajne mase neopterećenih založnim pravom (pokretnine) i naplate zakupa, predlaže se u završnoj diobi djelomično namiriti tražbinu vjerovnika I. višeg isplatnog reda prema završnom diobnom popisu nakon što se prethodno namire svi troškovi stečajnog postupka.

Završni račun sadrži:

- I. Račun prihoda i rashoda
- II. Stečajna masa – pregled unovčenja
- III. Završni izvještaj stečajnog upravitelja
- IV. Završni (diobni) popis
- V. Prijedlozi stečajnog upravitelja

I. Račun prihoda i rashoda

Prihodi i rashodi ostvareni u ovom stečajnom postupku, te iznos koji je raspoloživ za diobu vjerovnicima, prikazani su u nastavku.

PRIHODI	Iznos EUR
a) Prihodi od unovčenja predmeta stečajne mase	
Unovčenje nekretnine - poslovni prostor u TC City Galeria, Zadar	39.385,64
Unovčenje nekretnine - poslovni prostor u TC Millenium, Sesvete	21.002,26
Unovčenje nekretnine - livada Lužan	250,00
Prodaja pokretnina	5.914,31
Ukupno pod a)	66.552,21
b) Ostali prihodi	
Zaplijenjeni predujam FINA za troškove	588,89
Naplata zakupa poslovni prostor u Sesvetama	197,32
Naplata zakupa poslovni prostor u Zadru	4.006,35
Naplata prefakturiranih troškova po zakupu poslovnog prostora u Zadru -komunalna naknada	393,21
Povrat FINA za neodržane dražbe	371,62
Pozitivna kamata	2,14
Ukupno pod b)	5.559,53
UKUPNO PRIHODI (a + b)	72.111,74

RASHODI (TROŠKOVI)	Iznos EUR
Naknada banci za otvaranje i vođenje računa	489,92
Materijalni troškovi (pečat, uredski materijal, poštarina, JB)	183,43
Komunalna naknada PP Sesvete	242,66
El. energija PP Sesvete	190,42
Komunalna naknada PP Zadar	498,83
Pričuva za PP Zadar od 27.01.do 30.06.2022.(dalje na teret zakupnika)	845,03
Pričuva PP Sesvete	2.295,78
Naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade - razmjerni dio PP Sesvete	4.069,06
Knjigovodstvene usluge i arhiviranje	3.944,27
Trošak procjene nekretnina (Sesvete i Zadar)	530,89
Trošak procjene pokretnina	477,80
Predujam za dražbe	743,25
Plaćeni PDV u državni proračun	1.945,95
Nagrada stečajnom upravitelju	8.279,14
Putni troškovi stečajnog upravitelja	1.077,71
UKUPNO TROŠKOVI	25.814,14

RAZLIKA PRIHODA I RASHODA	46.297,60
----------------------------------	------------------

Provedeno namirenje razlučnih vjerovnika	Iznos EUR
ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG d.d.	39.346,36
ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d.	4.260,44
EOS MATRIX d.o.o.	250,00
UKUPNO NAMIRENJE RAZLUČNIH VJEROVNIKA	43.856,80

RASPOLOŽIVI IZNOS ZA ZAVRŠNU DIOBU	2.440,80
---	-----------------

Pojašnjenje:

Prihodi

Glavnina prihoda u iznosu 66.552,21 EUR ostvarena je iz prodaje imovine stečajnog dužnika (nekretnine i pokretnine), dok je razlika od 5.559,53 EUR ostvarena od naplate zakupa i ostalih prihoda. Nekretnine su bile opterećene razlučnim pravima, te su iz ostvarene kupovnine u ukupnom iznosu od 60.637,90 EUR namirene tražbine razlučnih vjerovnika u iznosu od 43.856,80 EUR, dok je razlika od 16.781,10 EUR prema rješenjima o namirenju prenesena na račun stečajnog dužnika na ime troškova unovčenja. Pokretnine nisu bile opterećene razlučnim pravom, te su unovčene prikupljanjem ponuda za iznos od 5.914,31 EUR.

Rashodi

Ukupni rashodi u ovom stečajnom postupku iznose 25.814,14 EUR i odnose se na troškove stečajnog postupka i obveze stečajne mase. U ukupan iznos rashoda uključen je iznos podmirenih troškova u iznosu 16.337,29 EUR i iznos od 9.476,85 EUR nepodmirenih dospjelih i predvidivih troškova do zaključenja stečaja kako je pojašnjeno u nastavku.

Troškovi stečajnog postupka navedeni u gornjoj tabeli odobreni su od strane skupštine vjerovnika, navedeni u tromjesečnim izvješćima, predračunima troškova, obračunu troškova unovčenja nekretnina sa razlučnim pravom i potvrđeni pravomoćnim rješenjima o namirenju, te se iz tog razloga ne pojašnjavaju detaljnije u ovom završnom računu. Zbog velikog obujma

dokumentacije na osnovu koje je evidentiran nastanak i plaćanje troškova u poslovnim knjigama (ugovori, računi, izvodi), ista nije skenirana i priložena uz završni račun ali se vjerovnicima na upit može omogućiti uvid u istu.

Nagrada stečajnom upravitelju u iznosu 8.279,14 EUR obračunata je u skladu sa čl.7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrada stečajnim upraviteljima na iznos unovčena od 529.739,84 kn / 70.308,56 EUR (unovčena stečajna masa - nekretnine i pokretnine, te naplaćene zakupnine za poslovni prostor u Zadru). Prijedlog nagrade detaljno je pojašnjen u podnesku u prilogu, kao i putni troškovi.

Novčana sredstva na računu dužnika

Iz ostvarenih priljeva na račun dužnika HR6523900011101319920 u iznosu 28.254,94 EUR, od ukupnih troškova ovog postupka u iznosu od 25.814,14 EUR prikazanih u prethodnoj tabeli, podmireni su troškovi stečajnog postupka u iznosu 16.337,29 EUR kako je prikazano u slijedećoj tabeli:

Priljevi i odljevi od otvaranja stečaja 28.01.2021. do 10.02.2025. (EUR)

Priljevi (uplate)	Iznos priljeva EUR
Zaplijenjeni predujam FINA za troškove	588,89
Naplata zakupa PP Sesvete	197,32
Naplata zakupa PP Zadar	4.006,35
Naplata prefakturiranih troškova po zakupu PP Zadar -komunalna naknada	393,21
Povrat FINA za neodržane dražbe	371,62
Namirenje troškova iz kupovnine PP Zadar prema rj. o namirenju	7.062,61
Namirenje troškova iz kupovnine PP Sesvete prema rj. o namirenju	9.718,49
Prodaja pokretnina	5.914,31
Pozitivna kamata	2,14
Ukupno priljevi	28.254,94

Odljevi (isplate)	Iznos odljeva EUR
Naknada banci za otvaranje i vođenje računa	369,92
Materijalni troškovi (pečat, uredski materijal, poštarina, JB)	183,43
Komunalna naknada PP Sesvete	242,66
El. energija PP Sesvete	190,42
Komunalna naknada PP Zadar	498,83
Pričuva za PP Zadar od 27.01.do 30.06.2022.(dalje na teret zakupnika)	845,03
Pričuva PP Sesvete	2.295,78
Naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade - razmjerni dio PP Sesvete	4.069,06
Knjigovodstvene usluge i arhiviranje do 3/2025	3.944,27
Trošak procjene nekretnina (Sesvete i Zadar)	530,89
Trošak procjene pokretnina	477,80
Predujam za dražbe	743,25
Plaćeni PDV u državni proračun	1.945,95
Ukupno odljevi	16.337,29

Stanje novčanih sredstava 10.02.2025.	11.917,65
--	------------------

Stanje na računu na dan 10.02.2025. iznosi 11.917,65 EUR, a iz kojih se sredstava predlaže namiriti preostale troškove stečajnog postupka u iznosu od 9.476,85 EUR, i to:

Nepodmireni troškovi	Iznos EUR
Nagrada stečajnom upravitelju	8.279,14
Putni troškovi stečajnog upravitelja	1.077,71
Naknade banke za vođenje i zatvaranje računa	120,00
Ukupno nepodmireni troškovi	9.476,85

Stanje na računu nakon namirenja svih troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase	2.440,80
---	-----------------

Predvidivo stanje na računu nakon namirenja svih troškova stečajnog postupka iznosi 2.440,80 EUR, te se u tom iznosu predlaže namiriti vjerovnike u završnoj diobi u iznosu i postocima kako je navedeno u točki IV. ovog završnog računa.

II. Stečajna masa – pregled unovčenja

Početno procijenjena vrijednost imovine u iznosu 83.961,70 EUR utvrđena prema preuzetoj knjigovodstvenoj vrijednosti, korigirana je prema izvršenim procjenama i utvrđenim vrijednostima nekretnina i pokretnina na iznos od 127.891,59 EUR.

U Tabeli 1. daje se usporedni prikaz početne i korigirane početne vrijednosti i iznosa unovčenja, a u nastavku se pobliže pojašnjava način i tijek unovčenja predmeta stečajne mase.

Tabela 1 – Pregled unovčenja stečajne mase

R.br	STEČAJNA MASA (IMOVINA)	Početno procijenjena vrijednost imovine na dan otvaranja stečaja (EUR)	Korigirano početno stanje za izvršene procjene (EUR)	Unovčenje (EUR)	Stanje stečajne mase na dan 10.02.2025. (EUR)
1.	Nekretnine - ukupno, od čega:	81.749,03	96.739,48	60.637,90	0,00
	a) Poslovni prostor u TC Millenium, Ljudevita Posavskog 3, Sesvete	20.310,44	56.009,03	21.002,26	0,00
	b) Poslovni prostor u TC Zadar	61.305,87	40.480,46	39.385,64	0,00
	c) Livada Lužan	132,72	250,00	250,00	0,00
2.	Oprema i inventar	1.426,46	30.365,90	5.914,31	0,00
	a) Strojevi za obradu drva i viličar	1.426,46	24.601,37	5.440,31	0,00
	b) Alati, namještaj i sitni inventar	0,00	5.764,53	474,00	0,00
3.	Potraživanje od kupaca	197,32	197,32	197,32	0,00
4.	Novčana sredstva	588,89	588,89	0,00	11.917,65
	UKUPNO	83.961,70	127.891,59	66.749,53	11.917,65

1. Unovčenje nekretnina

a) Poslovni prostor u TC Millenium, Ljudevita Posavskog 3, Sesvete

Vrijednost poslovnog prostora u TC Millenium u Sesvetama bila je utvrđena prema procjeni u iznosu od 422.000,00 kn ili 56.009,03 EUR.

Poslovni prostor je bio upisan u zemljišne knjige Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, u zk. ul. 817 k.o. Sesvete novo - čkbr. 7247/5 Ulica Ljudevita Posavskog – zgrada, Sesvete, Ulica Ljudevita Posavskog 3, Ulica Ljudevita Posavskog, površine 4990 m² i dvorište Ulice Ljudevita Posavskog površine 19657 m², ukupne površine 24647 m², suvlasništvo dužnika u 68,28/1000 etažno vlasništvo (E-27), povezano s vlasništvom posebnog dijela – lokal oznake D4-L213, površine 90,95 m².

Na poslovnom prostoru su bila upisana založna prava u korist različitih vjerovnika:

1. ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D., RIJEKA, JADRANSKI TRG 3A
2. ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG D.D., OIB: 65723536010
3. EOS MATRIX d.o.o. Zagreb, Horvatova ulica 82, OIB: 76674680107

Elektronička dražba za prodaju nekretnine započela je 20.12.2022. objavom poziva Financijske agencije za 1. dražbu koja je zaključena 15.03.2023. bez ponuda, kao i 2. dražba koja je zaključena 09.06.2023.

Nekretnina je prodana na 3. elektroničkoj dražbi koja je zaključena 05.09.2023. i Rješenjem o dosudi broj 2 St-490/2021-80 od 08.09.2023. te Rješenjem o ispravku rješenja o dosudi broj 2 St-490/2021-81 od 08.09.2023. dosuđena je kupcu TRCZ RESNIK d.o.o., Sesvete, Ulica Ljudevita Posavskog 43, OIB: 12905443009 **za cijenu u iznosu od 21.002,26 EUR / 158.241,53 kn.** Nakon pravomoćnosti Rješenja o dosudi i nakon što je kupac na račun Financijske agencije uplatio kupovninu u cijelosti, Zaključkom broj 2 St-490/2021-90 od 26.09.2023. nekretnina je predana u posjed kupcu, a primopredaja je izvršena 17.10.2023. godine.

Rješenjem o namirenju posl.br. St-490/2021-103 od 05.12.2023., iz kupovnine su namireni:

- a) iznosom od 9.718,49 EUR / 73.223,96 kn troškovi unovčenja nekretnine,
- b) iznosom od 4.260,44 EUR / 32.100,29 kn tražbina različitog vjerovnika ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d., Rijeka, Jadranski trg 3A,
- c) iznosom od 7.023,33 EUR / 52.917,28 kn tražbina različitog vjerovnika ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG d.d., Umag, Ernesta Miloša 1, OIB: 65723536010.

b) Poslovni prostor u TC Zadar

Vrijednost poslovnog prostora u TC Zadar (City Galleria) bila je prema procjeni utvrđena u iznosu od 305.000,00 kn / 40.480,46 EUR.

Poslovni prostor bio je u upisan u zemljišne knjige Općinskog suda u Zadru, ZK odjel Zadar, u zk. ul. 13234 k.o. Zadar - čkbr. 4924/2 poslovna zgrada koja se sastoji od prizemlja i dva kata s dvije stambene jedinice i podruma sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade površine 7570 m² i gospodarsko dvorište površine 3915 m², ukupne površine 11485 m², suvlasnički dio dužnika 32/10000 etažno vlasništvo (E-155), poslovni prostor na drugom katu zgrade oznake broj 7-a), ukupne površine 35,55 m², u elaboratu neobojeno.

Poslovni prostor je **prodan nakon provedene 1. elektroničke dražbe za iznos od 39.385,64 EUR / 296.751,10 kn** kupcu Keyword d.o.o., Zagreb, Lanište 1J, OIB: 41902119052.

Do prodaje poslovnog prostora sa zakupnikom VODOSKOK d.d. Zagreb, Čulinečka cesta 221C, OIB: 34134218058 sklopljen je 01.07.2022. Ugovor o zakupu uz mjesečnu zakupninu od 302,18 EUR (8,50 EUR/m²) uvećano za PDV. Zakup je prestao 19.05.2023., sve zakupnine i troškovi su naplaćeni, a prostor predan u urednom stanju.

Rješenjem o namirenju posl.br. St-490/2021-75 od 09.08.2023. određeno je da se iz kupovnine namiruju nastali troškovi unovčenja u iznosu od 7.062,61 EUR / 53.213,23 kn, a iznosom od 32.323,03 EUR / 234.537,87 kn namiruje se tražbina jedinog upisanog razlučnog vjerovnika ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG d.d. Financijska agencija je 15.09.2023. izvršila prijenos kupovnine prema rješenju o namirenju, čime je dovršeno unovčenje ove nekretnine.

c) Livada Lužan

Nekretnina nije bila evidentirana u poslovnim knjigama, te je kao početna vrijednost navedena „simbolična“ vrijednost od 1.000,00 kn / 132,72 EUR.

Nekretnina je bila upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, u zk. ul. 1672 k.o. Lužan - čkbr. 834/3 livada Prigorska ulica površine 647 m², **suvlasništvo dužnika u 179/647 dijela (27,67% ili 179 m²)**, te je zbog svog položaja i male površine, predstavljala teško utrživu nekretninu čiji bi troškovi unovčenja elektroničkom javnom dražbom bili daleko viši od njene vrijednosti, a ishod prodaje upitan.

Suvlasnik nekretnine je Budor Marica, Moravče, Prigorska 16 (suvlasnički dio 468/647 ili 72,33%)

Na nekretnini je upisano založno pravo u korist:

1. EOS MATRIX d.o.o. Zagreb, Horvatova ulica 82, OIB: 76674680107 (založno pravo stečeno ustupanjem založnog prava od dotadašnjeg vjerovnika ERSTE CARD CLUB d.o.o. OIB: 85941596441 prema Rješenju Općinskog suda u Sesvetama, Stalna služba u Svetom Ivanu Zelina, posl.br. OVR-225/2023-2 od 12.04.2023., upisano 15.05.2023.) u iznosu 1.039.978,00 kn (Z-6562/2023) – nije dostavljena prijava tražbine niti obavijest o razlučnom pravu

Sa ciljem da se navedena nekretnina unovči uz što manje troškova, stečajna upraviteljica je podnijela prijedlog, prethodno usuglašen sa razlučnim vjerovnikom, da se nekretnina dosudi kupcu STORM COMPUTERS d.o.o., Zagreb, Savica I. 127, OIB: 20142998436, vlasniku susjedne čestice, prihvaćanjem ponude na iznos od 250,00 EUR, što iznosi nešto više od prosječne cijene zemljišta na području k.o. Lužan prema ishodenoj potvrdi Porezne uprave.

Rješenjem o dosudi posl.br. St-490/2021-113 od 28.01.2025. nekretnina je dosuđena navedenom kupcu za cijenu od 250,00 EUR. Kupac je dostavio potvrdu da je 06.02.2025. na račun razlučnog vjerovnika uplatio kupoprodajnu cijenu.

2. Oprema i inventar

U skladu sa odlukama skupštine vjerovnika, prodaja svih pokretnina oglašavana je na stranicama Sudačke mreže WEB stečaj po početnoj vrijednosti u 1. oglasu, uz smanjenje za 20% u odnosu na početnu vrijednost u daljnjim oglasima.

Po objavljenim oglasima realizirana je prodaja opreme i inventara za iznos 5.914,31 EUR / 44.561,38 kn. Neispravna oprema je rashodovana i zbrinuta na EE otpad ili na drugi način.

Na pokretninama nisu bila upisana založna prava.

Detaljni pregled unovčenja opreme i inventara prikazan je u nastavku.

KLAGIS NEKRETNINE d.o.o. u stečaju
 Varaždin, Zagrebačka ulica 89, OIB: 05787296641
 Posl.broj: **St-490/2021**
Sanja Janči, stečajni upravitelj

a) Strojevi za obradu drva i viličar – pregled unovčenja

R.br.	Naziv	Procijenjena vrijednost (EUR)	Unovčeno za iznos (EUR)	Oglas broj	Kupac
1.	DVOSTRANI ŠTUCER TRONCANTRIC TD 1200 (COMEC, 2010.)	6.685,38	780,68	6.	GLOBO SPORT d.o.o.
2.	TRAČNA BRUSILICA PROFILA LEVIGATRICE LC 15 AV (COMEC, 2012.)	7.117,39	1.440,04	5.	HUDEK ZAGREB d.o.o.
3.	STROJ ZA NAZUBLJIVANJE UTORA ZIGRIMATRICE ZG S (COMEC, 2012.)	1.161,72	153,16	6.	GLOBO SPORT d.o.o.
4.	ČEPERICA FORATRICI (PADE, 1992)	845,18	137,77	6.	GLOBO SPORT d.o.o.
5.	CNC OBRADNI CENTAR (mali) PFM 1000 P (BZT, 2010.)	3.820,69	809,61	5.	Tomislav Pavlic
6.	STROJ ZA GLODANJE RUBOVA FRESATRICE FIS-ST (COMEC, 2011.)	2.334,86	275,53	6.	GLOBO SPORT d.o.o.
7.	UREĐAJ ZA MONTAŽU STRANICA BOXFIX M TD 1200 (BLUM, 2006)	193,51	41,14	5.	Tomislav Pavlic
8.	PIŠTOLJ ZA DOZIRANJE LJEPILA GMC (GRIGNASCO, 2010.)	117,59	27,87	5.	Tomislav Pavlic
9.	VILIČAR BT Rolatruc BT ROLATRUC R - 11350 (električni, GP 2001.)	994,89	1.247,59	3.	Dubravko Ježek
10.	UREĐAJ ZA MONTAŽU STRANICA BOXFIX (BLUM, 2005.)	216,07	47,78	5.	Tomislav Pavlic
11.	BRUSILICA ROTACIONA PNEUMATSKA SANDER TD 1200 (RANDOM ORBITAL, 2010.)	49,11	14,60	5.	Tomislav Pavlic
12.	HORIZONTALNA TRAČNA BRUSILICA ZS 640 P (HOLZMAN, 2010.)	1.064,97	464,53	4.	Ivan Kapraljević
UKUPNO:		24.601,37	5.440,30		

b) Alati, namještaj i sitni inventar – pregled unovčenja

R.br.	Naziv	Početna vrijednost (70% NV) EUR	Unovčeno za iznos (EUR)	Oglas broj	Kupac
1	Aparati za gašenje požara (proizvođači : Pastor, Felix) - 9 komada (istekli atesti)	627,12	40,00	NP	Marko Novak
2	Samostojeći komunikacijski ormar Schrack Technik 800x2105x1000mm, 19", 42U	464,53	66,36	NP	Mladen Mitak
3	Prijenosna klima Mariani	325,17	39,82	NP	Mladen Mitak
4	Linija muzička	148,46	19,91	NP	Marko Huzjak
5	Usisavač Kärcher	92,81	37,16	4.	Tomislav Pavlic
6	Poličar veći (TCM) 144x120x50 - 2 komada	260,14	0,00	OTP	Rashod, uništeno u poplavi nakon prokišnjavanja krova
7	Pult (TCM) 220x103x100	1.105,58	0,00	OTP	Rashod, uništeno u poplavi nakon prokišnjavanja krova
8	Police	268,78	39,82	NP	Mladen Mitak
9	Poličar manji (TCM) 53x75x35	102,20	0,00	OTP	Rashod, uništeno u poplavi nakon prokišnjavanja krova
10	Poličar viseći - veći - 7 komada	1.235,65	139,36	NP	Mladen Mitak
11	Poličar viseći - manji	88,26	10,62	NP	Mladen Mitak
12	Polica 4,5 m	313,56	39,82	NP	Mladen Mitak
13	Radijator prijenosni-uljni - 3 komada	166,95	41,14	5.	Marko Huzjak
14	Ventilator prijenosni stojeći (neispravno)	74,14	0,00	OTP	Rashod, EE otpad
15	Mobitel - 3 komada (neispravno)	278,44	0,00	OTP	Rashod, EE otpad

KLAGIS NEKRETNINE d.o.o. u stečaju
Varaždin, Zagrebačka ulica 89, OIB: 05787296641
Posl.broj: **St-490/2021**
Sanja Janči, stečajni upravitelj

16	Aku odvijač s nastavcima MAKITA 6723D (bez punjača i aku baterije)	138,43	0,00	OTP	Rashod, EE otpad
17	Bušilica BLACK&DECKER KR500CRE 500W 13mm	74,32	0,00	OTP	Rashod, EE otpad
	UKUPNO	5.764,53	474,01		

Skraćenice : NP - neposredna pogodba , OTP - knjigovodstveni otpis

3. Potraživanje od kupaca

Početno stanje potraživanja od kupaca u iznosu 1.486,68 kn / 197,32 EUR odnosilo se na potraživanje po zakupu poslovnog prostora u TC Millenium i naplaćeno je nakon otvaranja stečajnog postupka.

4. Novčana sredstva

Stanje novčanih sredstava na računu dužnika na dan 10.02.2025. iznosi 11.917,65 EUR. Od otvaranja stečaja ostvareno je 28.254,60 EUR priljeva po računu, od čega je podmirena glavnina troškova stečajnog postupka u iznosu 16.337,29 EUR. Iz novčanih sredstava na računu potrebno je namiriti preostale troškove stečajnog postupka u iznosu od 9.476,85 EUR, dok se iznosom od 2.440,80 EUR predlaže djelomično namiriti vjerovnika I. višeg isplatnog reda u završnoj diobi.

IV. Završni izvještaj stečajnog upravitelja

Društvo dužnika KLAGIS NEKRETNINE d.o.o. upisano je u sudski registar sa danom osnivanja 08.09.2020., a nastalo je razdvajanjem društva KLAGIS PROMET d.o.o. na dva društva i to KLAGIS NEKRETNINE d.o.o. i KLAGIS PROIZVODNJA d.o.o.

Društvu KLAGIS PROMET d.o.o. Varaždin, Zagrebačka ulica 89, OIB: 88537581962 prethodno je 30.04.2020. pripojeno društvo KLAGIS d.o.o., Varaždin, Zagrebačka ulica 89, OIB: 42748994278, a društvu KLAGIS d.o.o. je 02.12.2019. pripojeno je društvo ADAX d.o.o., Varaždin, Zagrebačka ulica 89, OIB: 16458242397. Slijedom navedenog, pravni prednici dužnika su društva: KLAGIS PROMET d.o.o., KLAGIS d.o.o. i ADAX d.o.o.

Jedini član društva dužnika i osoba za zastupanja do dana nastupanja pravnih posljedica stečajnog postupka bio je Zdravko Đuran, OIB: 75762117258, Šimunčevac, Ulica Đure Popovića 1.

Glavna djelatnost dužnika bila je iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama. Nakon osnivanja društva i unosa nekretnina i pokretnina u imovinu prema Planu podjele društva KLAGIS PROMET d.o.o., dužnik je ostvarivao prihode od glavne djelatnosti samo od zakupa poslovnog prostora u TC Millenium, Sesvete, Ljudevita Posavskog 3, na osnovu Ugovora o zakupu poslovnog prostora sklopljenog 01.02.2020. sa zakupnikom Dynamic fit d.o.o. uz mjesečnu zakupninu 200,00 EUR. Zakup tog poslovnog prostora je raskinut na zahtjev zakupnika nakon otvaranja stečajnog postupka, a zadnja zakupnina za 2/2022 plaćena je na račun stečajnog dužnika. Poslovni prostor u trgovačkom centru u Zadru nije bio iznajmljen do otvaranja stečaja.

Vezano uz pokretnine (strojevi za obradu drva i izradu namještaja) koje su dužniku pripale Planom podjele, postojala je namjera i vođeni su pregovori o pokretanju proizvodnje sa partnerom-poduzetnikom iz Varaždina, međutim isto nije realizirano jer je partner iznenada preminuo zbog COVID-a.

Prihodi koje je dužnik ostvarivao od zakupa nisu bili dostatni za pokriće troškova i rashoda (plaće dva zaposlenika, amortizacija, knjigovodstvene usluge, pričuva i dr), te je u 2020. i 2021. ostvaren gubitak u poslovanju.

Dužnik je Planom podjele, osim imovine, preuzeo i obveze prema vjerovnicima pravnih prednika. Zbog nepodmirenja dospjelih obveza, račun dužnika je blokiran 21.06.2021. godine. Nakon isteka roka od 120 dana Financijska agencija je 19.10.2021. podnijela prijedlog za otvaranje stečajnog postupka navodeći da dužnik u Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje ima evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u ukupnom iznosu od 1.334.402,01 kn, a da prema podacima HZMO ima jednog prijavljenog zaposlenika.

Sud je rješenjem od 07.01.2022. pokrenuo postupak radi utvrđivanja uvjeta za otvaranje stečajnog postupka. Na osnovu prokaznog popisa imovine i na osnovu izjava punomoćnika dužnika na ročištu održanom 25.01.2022., bilo je evidentno da dužnik ima u vlasništvu imovinu koja se može unovčavati u stečajnom postupku (nekretnine, pokretnine i novčane tražbine prema trećim osobama), a kako u prethodnom postupku nije otklonjen stečajni razlog nesposobnosti za plaćanje, **Rješenjem naslovnog suda, poslovni broj 2 St-490/2021-7 od 27. siječnja 2022. godine otvoren je stečajni postupak** nad dužnikom, imenovana stečajna upraviteljica Sanja Janči, a vjerovnici su pozvani da prijave svoje tražbine i dostave obavijesti o razlučnim i izlučnim pravima.

Ispitno i izvještajno ročište održano je 27. travnja 2022. godine.

Prema rješenju o utvrđenim tražbinama, iste su utvrđene u ukupnom iznosu od 2.799.823,77 kn / 371.600,48 EUR (nema osporenih tražbina) i prema isplatnom redu svrstane u:

- tražbine I. višeg isplatnog reda u iznosu 854.887,17 kn / 113.463,03 EUR
- tražbine II. višeg isplatnog reda u iznosu 1.944.936,60 kn / 258.137,45 EUR.

Na izvještajnom ročištu skupština vjerovnika je donijela odluku da se poslovanje stečajnog dužnika ne nastavlja, dano je odobrenje stečajnoj upraviteljici za angažiranje ovlaštenih procjenitelja za procjenu svih nekretnina, te za procjenu pokretnina značajnije vrijednosti (strojevi za obradu drva i viličar). Stečajna upraviteljica je također ovlaštena za prodaju pokretnina prikupljanjem ponuda i oglašavanje na stranicama Sudačke mreže WEB stečaj po početnoj vrijednosti u visini procijenjene vrijednosti (strojevi za obradu drva i viličar) odnosno po početnoj vrijednosti od ukupno 43.432,84 kn / 5.764,53 EUR za namještaj, alate i sitni inventar (što predstavlja 70% njihove nabavne vrijednosti). Tako utvrđene početne vrijednosti umanjivati će se za 20% u odnosu na početnu vrijednost kod svake daljnje prodaje do unovčenja.

Obzirom da su sve nekretnine bile opterećene založnim pravom, nakon što je izvršena njihova procjena tržišne vrijednosti, podnesen je prijedlog uz suglasnost razlučnih vjerovnika da se iste prodaju elektroničkom javnom dražbom putem Financijske agencije po početnoj vrijednosti utvrđenoj prema procjeni.

Prema odobrenju Skupštine vjerovnika sa izvještajnog ročišta, sa zakupnikom VODOSKOK d.d. Zagreb, Čulinečka cesta 221C, OIB: 34134218058 sklopljen je 01.07.2022. Ugovor o zakupu poslovnog prostora 7 a, u TC City Galeria u Zadru, na neodređeno vrijeme do unovčenja nekretnine (otkazni rok 30 dana od dana donošenja rješenja o dosudi) uz mjesečnu zakupninu od 302,18 EUR (8,50 EUR/m²) uvećano za PDV. Sve troškove (pričuva i režijski troškovi) snosi zakupnik. Ugovor o zakupu je prestao nastupom otkaznog uvjeta sa 19.05.2023. – poslovni prostor je predan u urednom stanju, sve zakupnine i troškovi su plaćene.

U skladu sa odobrenim uvjetima i načinom prodaje realizirano je unovčenje predmeta stečajne mase na način i za iznos kako je navedeno pod točkom II. Stečajna masa – pregled unovčenja.

Nakon unovčenja nekretnine i pokretnina, dužnik više nema imovine koju je moguće unovčiti stoga se predlaže zaključenje stečajnog postupka.

Sve poduzete radnje stečajnog upravitelja tijekom ovog stečajnog postupka, detaljnije su navedene i opisane u podnesenim izvješćima (Izvješće o gospodarskom stanju za izvještajno ročište i devet (9) tromjesečnih izvješća o tijeku stečajnog postupka zaključno do 25.10.2023., te podnescima stečajnog upravitelja, stoga se zbog velikog opsega ponovno ne navode u ovom Završnom izvješću.

V. Završni (diobni) popis

- a) Raspoloživi iznos za završnu diobu iznosi **2.440,80 EUR**.
- b) Ukupan iznos tražbina koje se uzimaju u obzir pri završnoj diobi je 323.891,42 EUR, od čega:
 - tražbine I. višeg isplatnog reda u iznosu od 113.463,03 EUR
 - tražbine II. višeg isplatnog reda u iznosu od 210.428,39 EUR
- c) Predlaže se djelomično namirenje vjerovnika I. višeg isplatnog reda u postotku **2,15%** utvrđene tražbine. Za diobu vjerovnika II. višeg isplatnog reda nema raspoloživih sredstava.

ZAVRŠNI DIOBNI POPIS

I. VIŠI ISPLATNI RED

R.br.	Naziv vjerovnika, adresa/sjedište, OIB	Iznos priznate tražbine (kn)	Iznos priznate tražbine (EUR)	Isplata u završnoj diobi (EUR)	% namirenja u završnoj diobi	Iznos koji ostaje nenamiren (EUR)
1.	Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Graberje 1, Varaždin, OIB: 18683136487, zastupano po ŽDO u Varaždinu	854.887,17	113.463,03	2.440,80	2,15%	111.022,23
	UKUPNO I. viši isplatni red	854.887,17	113.463,03	2.440,80	2,15%	111.022,23

II. VIŠI ISPLATNI RED

R.br.	Naziv vjerovnika, adresa/sjedište, OIB	Iznos priznate tražbine (kn)	Iznos priznate tražbine (EUR)	Namirenje stečajnih i razlučnih vjerovnika	Isplata u završnoj diobi (EUR)	% namirenja	Iznos koji ostaje nenamiren (EUR)
1.	BERNARDA d.o.o., Čakovečka 136A, Pušćine (Općina Nedelišće), OIB: 24476216342	24.783,79	3.289,37		0,00	0,00%	3.289,37

KLAGIS NEKRETNINE d.o.o. u stečaju
 Varaždin, Zagrebačka ulica 89, OIB: 05787296641
 Posl.broj: **St-490/2021**
Sanja Janči, stečajni upravitelj

2.	Suvlasnici objekta TRGOVINSKI CENTAR ZADAR (popis suvlasnika prileži prijavi tražbine) zastupani po Trgovinski centar - Zadar d.o.o., Murvička 1, Zadar, OIB: 14842988057, kao upraviteljem zgrade i zakonskim zastupnikom	266.774,52	35.407,06		0,00	0,00%	35.407,06
3.	Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Graberje 1, Varaždin, OIB: 18683136487, zastupano po ŽDO u Varaždinu	522.762,60	69.382,52		0,00	0,00%	69.382,52
4.	GRAD ZADAR, Narodni trg 1, Zadar, OIB : 09933651854	22.685,94	3.010,94		0,00	0,00%	3.010,94
5.	ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG d.d., Ernesta Miloša 1, Umag, OIB: 65723536010	264.591,13	35.117,28	39.346,36	0,00	99,81%	65,11
6.	HRVATSKE VODE - pravna osoba za upravljanje vodama, Ulica grada Vukovara 220, Zagreb, OIB: 28921383001	36.546,84	4.850,60		0,00	0,00%	4.850,60
7.	FINANCIJSKA AGENCIJA, Ulica grada Vukovara 70, Zagreb, OIB : 85821130368	26.768,30	3.552,76		0,00	0,00%	3.552,76
8.	GRAD ZAGREB, Trg Stjepana Radića 1, Zagreb, OIB: 61817894937	171.425,84	22.752,12		0,00	0,00%	22.752,12
9.	TRIGLAV OSIGURANJE d.d., Antuna Heinza 4, Zagreb, OIB: 29743547503	10.596,37	1.406,38		0,00	0,00%	1.406,38
10.	GRAD ZAGREB, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, OIB: 61817894937	267.449,34	35.496,63		0,00	0,00%	35.496,63
11.	GRAD ZAGREB, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, OIB: 61817894937	107.169,06	14.223,78		0,00	0,00%	14.223,78
12.	CROATIA osiguranje d.d., Vatroslava Jagića 33, Zagreb, OIB: 26187994862	1.694,35	224,88		0,00	0,00%	224,88
13.	GRAD RIJEKA, Korzo 16, Rijeka OIB: 54382731928	7.731,16	1.026,10		0,00	0,00%	1.026,10
14.	Erste&Steiermärkische Bank d.d., Jadranski trg 3A, 51000 Rijeka, OIB : 23057039320	213.957,36	28.397,02	4.260,44	0,00	44,57%	15.740,13
	UKUPNO II. viši ispladni red	1.944.936,60	258.137,45	43.606,80	0,00	18,51%	210.428,39

Pojasňjenje iznosa koji ostaje nenamiren za stečajne i razlučne vjerovnike pod rednim brojem:

5. ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG d.d. – prijavljena i priznata tražbina iznosila je 264.591,13 kn / 35.117,28 EUR, od čega se iznos od 264.100,53 kn / 35.052,16 EUR odnosio na tražbinu po osnovu Ugovora o kreditu br 9400002458 od 14.10.2013. solemniziranog kod JB Ignac Vuger, Sesvete pod posl.br. Ov-9766/2013 i pripadajuću Izvansudsku nagodbu od 16.06.2016. solemniziranu kod JB Ilinka Lisonek pod posl.br. Ov-8521/2016, a po kojem osnovu je prijavljeno razlučno pravo na nekretnini u Zadru i Sesvetama, dok se razlika od 460,60 kn / 65,11 EUR odnosila na neosiguranu tražbinu po osnovi naknada po transakcijskom računu. Iz prodaje nekretnina razlučni vjerovnik je tražbinu osiguranu razlučnim pravom namirio u iznosu od 39.346,36 EUR (prijavljena tražbina 35.117,28 EUR uvećana za zateznu kamatu do dana donošenja rješenja o dosudi na koju je razlučni vjerovnik imao pravo). Stoga je kao stečajni vjerovnik namiren u iznosu prijavljene tražbine 35.117,28 EUR, dok je ostala nenamirena tražbina po osnovu naknada u iznosu od 65,11 EUR.

14. Erste&Steiermärkische Bank d.d. - prijavljena i priznata tražbina iznosila je 213.957,36 kn / 28.397,02 EUR, od čega se iznos od 118.594,04 kn / 15.740,13 EUR odnosio na tražbinu prema Rješenju o predstečajnoj nagodbi bez razlučnog prava (za tražbinu vjerovnika ERSTE FACTORING d.o.o. čiji je pravni slijednik Erste&Steiermärkische Bank d.d. temeljem rješenja o pripajanju TS u Rijeci br. Tt-20/2219-4 od 19.06.2020), dok se iznos od 95.363,32 kn / 12.656,89 EUR odnosio na tražbinu po osnovu Ugovora o solidarnom jamstvu br. 5102280019 od 30.12.2020., osigurano razlučnim pravom na nekretnini u Sesvetama temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 10.03.2005., solemniziran kod JB Vuger Ignaca iz Sesveta pod br.OU-326/2005 dana 11.03.2005., sa pripadajućim aneksima i sporazumima. Prema Izvodu iz poslovnih knjiga ovog stečajnog i razlučnog vjerovnika na dan donošenja rješenja o dosudi 08.09.2023., stanje tražbine osigurane razlučnim pravom bilo je manje od prijavljene tražbine i iznosilo je 4.260,44 EUR, te je tražbina po osnovu razlučnog prava namirena u cijelosti, dok je ostala nenamirena tražbina po osnovu Rješenja o predstečajnoj nagodbi u iznosu od 118.594,04 kn / 15.740,13 EUR.

VI. Prijedlozi stečajnog upravitelja

Slijedom svega navedenog predlažem sudu:

- a) Donošenje rješenja o određivanju nagrade stečajnom upravitelju i naknadu stvarnih troškova prema prijedlogu u prilogu
- b) Davanje suglasnosti na završni diobni popis i poduzimanje završne diobe i to za iznos od 2.440,80 EUR kojim će se djelomično namiriti tražbina vjerovnika I. višeg isplatnog reda u postotku namirenja 2,15%
- c) Zakazivanje završnog ročišta radi rasprave i prihvaćanja završnog računa, te donošenje odluke o zaključenju stečajnog postupka.

Stečajni upravitelj
Sanja Janči

U Čakovcu 11.02.2025. godine

Prilog:

Prijedlog nagrade stečajnom upravitelju i naknade troškova