

Obrazac 20.
ZAVRŠNI RAČUN STEČAJNOGA UPRAVITELJA

Trgovački sud u Rijeci

Poslovni broj spisa - St-829/16

Dužnik - MALA ZEMLJA d.o.o. u stečaju, OIB: 54665501455, Danijela Godine 6, Rijeka

I. RAČUN PRIHODA I RASHODA

Prihodi:

Pokretnine	5.675,00
Zakupnina	4.500,00
Kamate	0,32
Troškovi unovčenja nekretnina čl. 254. st. 3. SZ-a	175.682,25
Nekretnine (razlučno pravo) - (prijebroj)	944.317,75

Ukupno: 1.130.175,32

Rashodi

Namirenje razlučnog vjerovnika (prijebroj)	944.317,75
Nagrada stečajnom upravitelju bruto	108.951,27
Doprinos ZO - nagrada stečajnom upravitelju	8.171,35
Nagrada ranijem stečajnom upravitelju	20.000,00
Doprinos ZO - nagrada privremenom stečajnom upravitelju	1.500,00
Nagrada privremenom stečajnom upravitelju bruto	4.000,00
Doprinos ZO - nagrada privremenom stečajnom upravitelju	300,00
Komunalna i vodna naknada	22.871,72
Knjigovodstvene usluge	10.500,00
FINA- trošak e-dražbe	1.800,00
Naknade platnog prometa	3.046,84
Vodovod i odvodnja	978,75
Porez na dodanu vrijednost	396,94
Biljezi	55,00
Poštarina	410,40
Javni bilježnik - ishođenje ZK izvatka	131,80
Promjena brave na poslovnom prostoru	245,00

Procjena vrijednosti pokretnina (autorski ugovor procjenitelj) 2.150,00

Ukupno: 1.129.855,23

Saldo: 320,09

II. ZAVRŠNI IZVJEŠTAJ STEČAJNOGA UPRAVITELJA

Stečajni postupak je otvoren je nakon provedenog prethodnog postupka uz sudjelovanje privremenog stečajnog upravitelja Joze Pavičića rješenjem suda od 14. veljače 2017. koji je imenovan stečajnim upraviteljem.

Dana 6. lipnja 2017. održano je ispitno i izvještajno ročište u stečajnom postupku, te je po ročištu donijeto rješenje o utvrđenju tražbina u stečajnom postupku. Na izvještajnom ročištu 6. lipnja 2017. Skupština vjerovnika je većinom glasova donijela odluku o izboru drugog stečajnog upravitelja temeljem odredbe čl. 87 st. 1. SZ-a, i to u konkretnom slučaju izabrali su stečajnog upravitelja Duška Korugu iz Zagreba, Ilica 129. Sud je rješenjem od 9. lipnja 2017. potvrdio imenovanje novog stečajnog upravitelja.

Po primitku potvrde o imenovanju profesionalno je izvršena primopredaja dužnosti između ranijeg i novoimenovanog stečajnog upravitelja, te je novi stečajni upravitelj preuzeo u posjed poslovne prostore u kojima su pokretnine stečajnog dužnika, zalihe, te poslovna dokumentacija. Raniji stečajni upravitelj predao je prijave tražbina s priložima, tablice stečajnog upravitelja, zapisnike iz prethodnog postupka te dokumentaciju koju je zaprimio od dužnikovog zakonskog zastupnika.

Novi stečajni upravitelj je ažurirao podatke iz prijava tražbina te podneskom sud obavijestio o plaćenim i neplaćenim sudskim pristojbama, te dostavio u spis punomoći vjerovnika koje su nedostajale u spisu.

Novi stečajni upravitelj je opreza radi obavijestio Hrvatsku radioteleviziju da stečajni dužnik nema radio i tv prijemnike ili motorna vozila s radio prijemnicima, te odjavio sve eventualne prijave radio i tv prijemnika nastale do otvaranja stečajnog postupka, kako bi se izbjegli dodatni neosnovani troškovi za stečajnu masu.

Na ispitnom ročištu je osporena tražbina vjerovnika Republike Hrvatske, Ministarstva financija - Porezne uprave u iznosu od 500.846,38 kn, za koju vjerovnik nije imao ovršnu ispravu, te je upućen u parnicu koju prema svim saznanjima nije pokrenuo u zakonskom roku čime je izgubio status stečajnog vjerovnika za tu tražbinu. Međutim 19. srpnja 2017. zaprimljen je od strane Porezne uprave poziv na zaključni razgovor Klasa: UP/I-471-02/14-01/189, Urbroj: 513-07-08-17-19 u poreznom nadzoru koji se odnosi na gore navedenu tražbinu. Razdoblje poreznog nadzora je 01.08.2014. - 25.11.2014. što je razdoblje prije otvaranja stečajnog postupka. Stečajni upravitelj se kao sadašnji zakonski zastupnik odazvao pozivu koji se temelji na Općem poreznom zakonu, te zaprimo 25.07.2017. zapisnik o obavljenom poreznom nadzoru za period prije otvaranja stečajnog postupka, na koji je uložio dopušteni prigovor u kojem je posebno detaljno obrazložio sve činjenice vezane za ostvarivanje prava vjerovnika u stečajnom postupku, prijavu tražbine, pokretanje parnice i sl. Prigovor nije prihvaćen te je 9. listopada

2017. zaprimljeno Porezno rješenje Klasa: UP/I-471-02/14-01/189, Urbroj: 513-07-08-17-24 kojim je ponovo razrezan porez za razdoblje prije otvaranja stečajnog postupka u iznosu od 495.423,92 kn te su utvrđene kamate do otvaranja stečajnog postupka u iznosu od 105.687,05 kn, te naloženo plaćanje u roku od 8 dana od izvršnosti rješenja pod prijetnom ovrhe . Na predmetno rješenje stečajni upravitelj je uložio žalbu koja je 31. siječnja 2018. odbijena uz obrazloženje da je rješenje donešeno na temelju pravilno utvrđenog činjeničnog stanja, uz pravilnu primjenu materijalnog i postupovnog prava. Kako tim rješenjem nije naloženo namirenje predmetnih obveza jer su one osporene u stečajnom postupku odbijanje žalbe nije bilo od utjecaja na stečajnu masu.

Novi stečajni upravitelj je stupio u kontakt s zakonskim zastupnikom trgovačkog društva zakupnikom poslovnog prostora Mag Consulting d.o.o. radi informiranja o tijeku stečajnog postupka te reguliranja svih pitanja s osnova ugovora o zakupu. Zakupniku se fakturirala zakupnina sukladno ugovoru. U dlajem tijeku postupka Zakupnik poslovnog prostora Mag Consulting d.o.o. je otkazao ugovor o zakupu sukladno njegovim odredbama. Zakup je prestao 31. siječnja 2018., sve obveze zakupnika su podmirene i predan je posjed stečajnom upravitelju.

Grad Rijeka je temeljem propisa o komunalnom gospodarstvu teretio poslovne prostore za komunalnu naknadu u ukupnom iznosu od 1.056,15 kn. Stečajni upravitelj je podneskom obavijestio Grad Rijeku da stečajni dužnik nema dovoljno likvidnih sredstava za plaćanje tih obveza, te zamolio za odgodu izvršenja svih mogućih ovršnih radnji prema stečajnoj masi do unovčenja nekretnina. Stečajni upravitelj je 12. siječnja 2018. zatražio od Grada Rijeke umanjene komunalne naknade iz razloga što se u poslovnim prostorima ne obavlja djelatnost, a s obzirom da se nije nastavilo poslovanje u stečajnom postupku, te s obzirom da su nastupile okolnosti prema Odluci o komunalnoj naknadi Grada Rijeke po čl. 9. i čl. 14., o kojem zahtjevu je odlučeno rješenjem klasa UP/I-363-03/18-12/18, Ur. broj: 217/01-02-20-18-4 MVB kojim je za 50% umanjena komunalna naknada za poslovni prostor koji se ne koristi za obavljanje djelatnosti, te su izvršena usklađenja s postojećim zaduženjima od 01.03.2017. do 30.06.2018. čime su djelomično umanjene obveze stečajne mase s osnova komunalne naknade jer nije nastavljeno poslovanje dužnika.

U odnosu na unovčenje nekretnina prije otvaranja stečajnog postupka razlučni vjerovnik Agram Banka d.d (ranije pod tvrtkom Kreditna banka Zagreb d.d.) je pokrenula ovršni postupak na nekretninama kod Općinskog suda u Rijeci koji se vodio pod posl. br. Ovr-6149/15. Stečajni upravitelj je podneskom obavijestio Općinski sud u Rijeci o činjenici otvaranja stečajnog postupka, te istovremeno izjavio da preuzima postupak. 25. rujna 2017. zaprimljeno je rješenje o prekidu i postupak radi otvaranja stečajnog postupka, te istovremeno u nastavak postupka. Stečajni upravitelj je sporazumno s razlučnim vjerovnikom Agram Banka d.d povukao žalbu na Rješenje o ovrsi Općinskog suda u Rijeci pod posl. br. Ovr-6149/2015 koju je dužnik podnio prije otvaranja stečajnog postupka iz razloga što je ista bila neosnovana, a sve s ciljem bržeg unovčenja imovine. Razlučni vjerovnik povukao je prijedlog za ovrhu kod Općinskog suda u Rijeci koji je 24. listopada 2017. donio rješenje kojim se obustavlja postupak ovrhe u predmetu Ovr-5401/17 (raniji broj upisnika Ovr-6149/2015), te naložio zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Rijeci brisanje zabilježbe ovrhe iz zemljišnih knjiga (Z-13042/15).Zemljišnoknjižni odjel je nakon požurnice stečajnog upravitelja koja je upućena 27.

studenog 2017., 05. prosinca 2017. donio rješenje o brisanju zabilježbe pokretanja ovršnog postupka i zabilježbe ovrhe.

Po pravomoćnosti rješenje o brisanju zabilježbe ovrhe stečajni upravitelj je 31. prosinca 2017. uputio ovom sudu podnesak kojim predlaže prodaju nekretnina na kojima postoji razlučno pravo sukladno čl. 247. SZ-a, te predložio sudu donošenje rješenja o prodaji u stečajnom postupku, te da zaključkom utvrdi vrijednost nekretnina prema revizijama procjene stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo Darija Marušića dipl.ing.građ. o čemu su obaviješteni razlučni vjerovnici Agram banka d.d. i Hrvatska agencija za malo gospodarstvo i investicije koji nisu prigovarali prijedlogu.

Trgovački sud u Rijeci je 15. siječnja 2018. je temeljem prijedloga stečajnog upravitelja donio rješenje kojim se predmetne nekretnine prodaju u stečajnom postupku, te naložio zabilježbu prodaje u zemljišnim knjigama.

24. svibnja 2018. sud po održanom ročištu za utvrđivanje vrijednosti nekretnina zaključkom utvrdio vrijednosti nekretnina prema prijedlogu stečajnog upravitelja s kojim se složio razlučni vjerovnik Agram Banka d.d. kako slijedi:

- k.č.br. 1390/7 k.o. Trsat-Sušak upisana u zk.ul. 2845;

Suvlasnički dio: 235/313 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

Poslovni prostor u prizemlju zgrade koji se sastoji od 6 kancelarija, dva hodnika, kotlovnice, spremišta, sanitarija, čajne kuhinje i ostave ukupne površine 153,21 m², s pripadajuća dva skladišta i terasom ukupne površine 81,61 m², sveukupno površine 234,82 m²., što iznosi 235/313 s obzirom na cijelu zgradu.

u iznosu od 1.170.000,00 kn

- k.č.br. 1390/8 k.o. Trsat-Sušak upisana u zk.ul. 2369;

Suvlasnički dio: 238/317 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

Poslovni prostor u prizemlju zgrade koji se sastoji od 6 kancelarija, dva hodnika, spremišta, prostorije tuševa, čajne kuhinje, sanitarija, površine 154,43 m², s pripadajućom kancelarijom, sanitarijama i skladištem ukupne površine 83,89 m, sveukupne površine 238,32 m².

u iznosu od 1.070.000,00 kn.

Sud je Financijskoj agenciji podnio Zahtjev za prodaju nekretnina u stečajnom postupku, pa je Financijska agencija objavila javni poziv za 1. elektroničku dražbu s početkom dražbe 18.06.2018., dok nademtanje počinje 28.08.2018. i završava 10.09.2018. s početnom cijenom koja ne može biti niža od 3/4 utvrđene vrijednosti., ali na predmetnoj dražbi nije bilo ponuditelja.

Financijska agencija objavila javni poziv za 2. elektroničku dražbu s početkom dražbe 11.09.2018., dok nademtanje počinje 21.11.2018. i završava 04.12.2018. s početnom cijenom koja ne može biti niža od 1/2 utvrđene vrijednosti. Financijska agencija je obavijestila sud da su prihvaćene ponude Agram Banke d.d. (ranije pod tvrtkom Kreditna Banka Zagreb d.d.) za oba poslovna prostora i to po početnim cijenama koje su bile 1/2 utvrđene vrijednosti kako slijedi:

- k.č.br. 1390/7 k.o. Trsat-Sušak upisana u zk.ul. 2845;

Suvlasnički dio: 235/313 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

Poslovni prostor u prizemlju zgrade koji se sastoji od 6 kancelarija, dva hodnika, kotlovnice, spremišta, sanitarija, čajne kuhinje i ostave ukupne površine 153,21 m², s pripadajuća dva skladišta i terasom ukupne površine 81,61 m², sveukupno površine 234,82 m², što iznosi 235/313 s obzirom na cijelu zgradu.

početna cijena na 2. e-dražbi od 535.000,00 kn

- k.č.br. 1390/8 k.o. Trsat-Sušak upisana u zk.ul. 2369;

Suvlasnički dio: 238/317 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

Poslovni prostor u prizemlju zgrade koji se sastoji od 6 kancelarija, dva hodnika, spremišta, prostorije tuševa, čajne kuhinje, sanitarija, površine 154,43 m², s pripadajućom kancelarijom, sanitarijama i skladištem ukupne površine 83,89 m, sveukupne površine 238,32 m².

početna cijena na 2. e-dražbi od 585.000,00 kn

Stečajni upravitelj se pismenim putem obratio Gradu Rijeci i upravitelju gradskih sportskih objekata Rijeka sport d.o.o. radi štete koja je nastala uslijed prodora vode sa suvlasničkih dijelova u vlasništvu Grada Rijeke, konkretno stepeništa koja vode do ulaza Dvorane Mladosti na Trsatu, a u naravi se nalaze iznad poslovnih prostora u vlasništvu stečajnog dužnika. 22. studenog 2018. u nazočnosti stečajnog upravitelja i predstavnika Rijeka sporta d.o.o., sudski vještaci iz društva Kling d.o.o. napravili su očevid štete, a pisani nalaz je proslijeđen razlučnom vjerovniku i kupcu nekretnina.

Vezano na pokretnine koje su bile u vlasništvu stečajnog dužnika koje (računala, periferna informatička oprema, uredski namještaj i sl.) stečajni upravitelj je naručio od ovlaštenog sudskog procjenitelja Nevena Jelenovića iz Rijeke procjenu pokretnina stečajnog dužnika koje se sastoje od uredskog namještaja, informatičke opreme i klima uređaja. Elaboratom procjene vrijednosti utvrđena je njihova vrijednost u iznosu 41.320,00 kn koja uključuje i PDV. Sukladno odluci skupštine vjerovnika objavio 1. oglas prodaju pokretnina prikupljanjem pisanih ponuda i to putem web stranica sudačke mreže koji je objavljen 17. svibnja 2018. Nakon isteka roka za ponudu stečajni upravitelj je utvrdio kako nisu zaprimljene ponude i objavio 2. oglas za prodaju pokretnina putem web stranica sudačke mreže koji je objavljen 21. kolovoza 2018. Nakon isteka roka za ponudu stečajni upravitelj je utvrdio kako nisu zaprimljene ponude i pristupio prodaji neposrednom pogodbom, a sve prema odluci skupštine vjerovnika. Realizirana je prodaja kupcu T.B.P. d.o.o., Čavle u ukupnom iznosu od 4.375,00 kn koji je naplaćen u korist stečajne mase.

Po primljenom izvješću Financijske agencije o provedenoj elektroničkoj dražbi sud je rješenjem o dosudi 27.03.2019. donio rješenja o dosudi za nekretnine:

- k.č.br. 1390/7 k.o. Trsat-Sušak upisana u zk.ul. 2845;

Suvlasnički dio: 235/313 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

Poslovni prostor u prizemlju zgrade koji se sastoji od 6 kancelarija, dva hodnika, kotlovnice, spremišta, sanitarija, čajne kuhinje i ostave ukupne površine 153,21 m², s pripadajuća dva skladišta i terasom ukupne površine 81,61 m², sveukupno površine 234,82 m², što iznosi 235/313 s obzirom na cijelu zgradu.

- k.č.br. 1390/8 k.o. Trsat-Sušak upisana u zk.ul. 2369;

Suvlasnički dio: 238/317 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

Poslovni prostor u prizemlju zgrade koji se sastoji od 6 kancelarija, dva hodnika, spremišta, prostorije tuševa, čajne kuhinje, sanitarija, površine 154,43 m², s pripadajućom kancelarijom, sanitarijama i skladištem ukupne površine 83,89 m, sveukupne površine 238,32 m²;

kupcu Kreditna Banka Zagreb d.d. za oba poslovna prostora, te oslobodio kupca od plaćanja kupovnine iz razloga što se radi o razlučnom vjerovniku koji je prvi u redu namirenja, dok će se o troškovi namirenja po obračunu namirivati iz jamčevine koju je kupac položio tijekom elektroničke javne dražbe.

Stečajni upravitelj je dostavio sudu obračun troškova unovčenja razlučnog prava prema čl. 254. SZ-a, a sve prema pravnom shvaćanju prihvaćenom na sjednici odjela trgovačkih i drugih sporova održanog na Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske dana 18. ožujka 2019. godine, prema kojemu se iz iznosa ostvarenog prodajom nekretnine na kojem postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi ne namiruju troškovi utvrđivanja predmeta razlučnog prava, nego samo troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava iz čl. 254. st. 3. SZ-a.

Sud je zakazao ročišta za diobu kupovina za dan 10. srpnja 2019, na ročišta je pristupio stečajni upravitelj, ali radi spriječenosti punomoćnika nije pristupio razlučni vjerovnik, a u spisu nije prilijegala suglasnost razlučnog vjerovnika na obračun troškova pa je sud odgodio ročišta za diobu kupovnine za 17. rujna 2019.

Nadalje, 23. srpnja 2019. sud rješenjem određuje nagradu ranijem stečajnom upravitelju Jozi Pavičiću u iznosu od 20.000,00 kn bruto uvećano za 7,5% doprinosa za zdravstveno osiguranje, te posebnim rješenjem određuje nagradu sadašnjem stečajnom upravitelju. Na nagradu ranijem stečajnom upravitelju Jozi Pavičiću razlučni i stečajni vjerovnik Agram Banka d.d. ulaže pravodobno i dopuštenu žalbu. S obzirom da je iznos predmetne nagrade ranijem stečajnom upravitelju u razmjernom dijelu trebalo uključiti u troškove unovčenja sukladno čl. 254. st. 3. SZ-a, radi uložene žalbe sud je odgodio ročišta za diobu kupovnine zakazana za 17. rujna 2019.

Visoki trgovački sud RH je odbio predmetnu žalbu i dostavio stečajnom sudu 7. listopada predmetno rješenje. Po primitku odluke stečajni upravitelj je napravio ispravak obračuna troškova prema čl. 254. st. 3. SZ-a, te zajedno sa specifikacijama i preslikama svih računa dostavio isti sudu koji je zakazao ročišta za diobu kupovina 19. studenog 2019.

Na ročištima za diobu kupovine 19. studenog 2019. temeljem pisanog prijedloga stečajnog upravitelja uz pisanu suglasnost razlučnog vjerovnika i kupca nekretnina Agram Banke d.d. sud je 20. studenog 2011. donio rješenja o namirenju kojim se stečajnu masu iz razlike kupovnine u iznosu 110.000,00 kn namiruje u iznosu od 93.636,74 kn, a iz razlike kupovnine u iznosu 100.000,00 kn namiruje iznos od 82.045,51 kn što ukupno čini troškove unovčenja predmeta razlučnog prava sukladno čl. 254. st. 3. SZ-a. u iznosu od 175.682,25 kn dok se razlikama namiruje razlučni vjerovnik Agram Banka d.d. (ranije pod tvrtkom Kreditna Banka Zagreb d.d.).

Iz predmeta razlučnog prava djelomično se prijebojem namirio razlučni vjerovnik Agram banka d.d. u iznosu od 944.317,75 kn, dok razlučni vjerovnik Hrvatska agencija za malo gospodarstvo i investicije - HAMAG nije namirio svoje tražbine.

Stečajni upravitelj je po primitku na žiro-račun stečajnog dužnika ukupnog iznosa troškova unovčenja razlučnog prava u iznosu od 175.682,25 kn podmirio troškove stečajnog postupka koji se odnose na nagrade stečajnim upraviteljima, privremenom stečajnom upravitelju, te ostale obveze stečajne mase s osnove komunalne i vodne naknade, naknade za potrošnju vode, odvodnju i ostalo.

20. prosinca 2019. Grad Rijeka je donio rješenja o ovrsi pod posl. br. Klasa: UP/I-325-02/19-01/324 Urbroj: 2170/01-02-20-19-1, te Klasa: UP/I-363-03/19-09/572 Urbroj: 2170/01-02-20-19-1 s osnova naknade za uređenje voda i komunalne naknade za obveze u 2019. godini. Stečajni upravitelj je uložio žalbu iz razloga što stečajni dužnik prestaje biti obveznik komunalne naknade i naknade za uređenje voda temeljem čl. 94. st.1. pravomoćnošću odluke suda ili javnog tijela kojom se stječe vlasništvo nekretnine, a to su u konkretnom slučaju rješenja o dosudi od 27. ožujka 2019. Drugostupanjsko tijelo Primorsko-goranska Županija je prihvatila žalbe rješenjima posl. br. Klasa: UP/II-363-05/20-11/2 Urbroj: 2170/01-03-08/5-20-2, te Klasa: UP/II-363-03/20-02/25 Urbroj: 2170/01-03-08/5-20-2 i poništila gore navedena rješenja.

Sud nije donosio posebno rješenje o predaji u posjed nekretnina kupcu. Stečajni upravitelj je u dogovoru s kupcem zapisnički predao poslovne prostore kupcu Agram Banci d.d.

Očekuje se određivanje završnog ročišta vjerovnika i zaključenje stečajnog postupka.

III. ZAVRŠNI (DIOBNI) POPIS

U konkretnom predmetu nije izrađen završni diobni popis jer nema uvjeta odnosno sredstava za diobu stečajnim vjerovnicima s obzirom da je postojeći saldo na računu 320,79 kn. Troškovi stečajnog postupka su podmireni, međutim stečajna masa izvjesno neće biti dovoljna za podmirenje obveza stečajne mase jer do kraja stečajnog postupka treba zatvoriti žiro-račun i dovršiti knjigovodstvene poslove radi predavanja financijskih izvješća.

U ovom postupku došlo je do djelomičnog namirenja stečajnog vjerovnika Agram Banka d.d. Zagreb iz razloga što je isti bio i razlučni vjerovnik. S osnove unovčenja predmeta razlučnog prava, razlučni vjerovnik je nakon podmirenja troškova unovčenja razlučnog prava sukladno čl. 254. st. 3. SZ-a i odluka ovog suda u ukupnom iznos od 175.682,25 kn, djelomično namirio svoju osiguranu tražbinu u iznosu od 944.317,75 kn.

Za slučaj da dođe do nastavka stečajnog postupka radi naknadno pronađene imovine sastavit će se diobni popis temeljem pravomoćnog rješenja o utvrđenju tražbina i rješenja o namirenju kojima je djelomično namiren razlučni vjerovnik.

Mjesto i datum:

Zagreb, 17. prosinca 2020.

Stečajni upravitelj

Duško Koruga