

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina, izrađena je po ovlaštenom inženjeru građevinarstva Jasminki Lilić iz Rijeke, i to u dvije moguće varijante:

U slučaju prodaje zemljišta, bez prethodnog formiranja građevnih čestica s obzirom na prostornu dokumentaciju i urbanističke uvjete, s uvjetima izgradnje sabirne stambene ceste, bez plaćenih komunalija:

- Ukupna prometna vrijednost: 527.500 EUR ili 4.018.495,00 kn

Ovdje se ističe da je Republika Hrvatska, putem ŽDO Rijeka, u stečajnom postupku podnijela obavjest o svom izlučnom pravu na nekretninama novoformiranih k.č.729 i k.č.731/2 k.o.Mihotići, koji odgovaraju ranijim k.č.584/4 i 588/3 k.o.Pobri a koje nisu unesene u vrijednost kapitala dužnika u pretvorbi.

Punomoćnik izlučnog vjerovnika daje suglasnost da se parcele, obuhvaćene knjižnim vlasništvom stečajne mase iza subjekta upisa GP KVARNER dd, proda na način i po uvjetima kao i ostele nekretnine dužnika time da se alikvotni dio prodajne cijene isplati izlučnom vjerovniku.

Ukoliko presuda u kaznenom predmetu K-53/11 Županijskog suda u Rijeci postane pravomoćna, tada bi u stečajnu masu dužnika ušao dosuđeni imovinko pravni zahtjev u iznosu od 7.288.315,06 kn sa pripadajućim zakonskim kamatama do isplate.

2. Unovčenje imovine stečajnog dužnika

Vjerovnici su na Skupštini održanoj 6.travnja 2017.godine donijeli odluku da se nekretnine stečajnog dužnika izlože prodaji po cijeni od 3.199.999,99 kn, da se prodaja povjeri javnom bilježniku koji će nekretnine prodati na usmenom javnom nadmetanju a koje nekretnine stečajni upravitelj ima objaviti u dnevnom tisku i u Očevidniku FINE.

Od Skupštine vjerovnika, održane 6.travnja 2017.godine, stečajni upravitelj je proveo tri pokušaja prodaje, i to:

prvi pokušaj prodaje, temeljem oglasa od 10.travnja 2017.g., objavljenom na stranicama web stečaja i Novom listu od 15.04.2017.godine, kojim je zakazana prodaja usmenom javnom dražbom putem javnog bilježnika Zorana Vrsalović iz Rijeke, na ročištu za prodaju dana 18.svibnja 2017.godine u 12,00 sati.

drugi pokušaj prodaje, temeljem oglasa za prodaju nekretnina od 5.lipnja 2017.g., objavljenom na stranicama web stečaja i na portalu „Njuškalo“, kojim je zakazana prodaja usmenom javnom dražbom putem javnog bilježnika Zorana Vrsalović iz Rijeke, na ročištu za prodaju dana 06.srpnja 2017.godine u 12,00 sati.

treći pokušaj prodaje, temeljem oglasa od 29.srpnja 2017.g., objavljen na web stečaja i na portalu „Njuškalo“, kojim je zakazana prodaja usmenom javnom dražbom putem javnog bilježnika Zorana Vrsalović iz Rijeke, na ročištu za prodaju dana 14. rujna 2017.godine u 12,00 sati.

O narečenim pokušajima prodaje, javni bilježnik je na ročištu sastavio zapisnik o posjedočenju činjenica gdje javni bilježnik potvrđuje da na zakazani dan nije održano usmeno javno nadmetanje za prodaju nekretnina, obzirom da je utvrđeno da u utvrđenom roku nije evidentirana niti jedna uplata s osnova jamčevine za kupnju nekretnina, u označenom novčanom iznosu, niti je na zakazano ročište za usmeno javno nadmetanje pristupio koji ponuditelj.

Zapisnici o posvjedočenju činjenica javnog bilježnika Zorana Vrsalović za prvi i drugi pokušaj prodaje nekretnina stečajnog dužnika dostavljeni uz prethodno izvješće, a u ovo dostavlja se zapisnik o posvjedočenju za treći pokušaj prodaje nekretnina, koji je kao i prva dva protekao bezuspješno.

Na Skupštini vjerovnika održanoj 19.listopada 2017.godine stečajni upravitelj je upoznao vjerovnike s tijekom postupka prodaje, te razgovorima koje je vodio u tom cilju s predstavnicima lokalne zajednice, Općinom Matulji i s vlasnicima trgovačkih društava iz djelatnosti graditeljstva GP STANIĆ d.o.o., Rijeka, Istarska 84 i ENEX Export-import d.o.o., Matulji, Cesta Dalmatinskih brigada 21.

Odlučeno je da se provede još jedan krug oglašavanja po ponudbenoj cijeni od 3.199.999,99 kn kako su to prethodno odlučili vjerovnici na Skupštini od 6.travnja 2017.godine.

Postpak prodaje je iznova protekao bezuspješno. O provedenom postupku sačinjen je zapisnik o posjedočenju činjenica, javnog bilježnika Zorana Vrsalović iz Rijeke, posl.br. OU-605/17 od 17.11.2017.godine.

Stečajni pravitelj, ovdje ponavlja prijedlog iznesen u prethodnom izvješću da se nekretnine, koje predstavljaju stečajnu masu izlože prodaji sukcesivnom objavom oglasa o prodaji prikupljanjem pisanih ponuda, tako da se prilikom slijedećeg oglasa ponudi prodaja za $\frac{3}{4}$ procijenjene vrijednosti ili za iznos od 3.013.871,25 kn, a u slučaju neuspješnog pokušaja prodaje da se ponudi prodaja za $\frac{1}{2}$ procijenjene vrijednosti ili za iznos od 2.009.247,50 i konačno za $\frac{1}{4}$ procijenjene vrijednosti ili za iznos od 1.004.623,75 kn, ako bezuspješno protekne prethodni pokušaj.

Stečajni upravitelj ostaje u obvezi da i dalje nudi prodaju nekretnina građevinskim trvtkama, investitorima u gerijatrijske programe, te lokalnoj zajednici za izradu stanova iz POS programa izgradnje stanova.

II Prijedlog naknadne diobe

1. Troškovi stečajnog postupka

Prema članku 155.Stečajnog zakona, troškove stečajnog postupka čine nagrada i izdaci stečajnog upravitelja.

a/ Nagradu stečajnom upravitelju, svojim rješenjem određuje stečajni sudac, a predvidivi iznos sukladno članku 7.Uredbe o kriterijima i načinu obračuna, na bazi ev. uspjeha prodaje za $\frac{3}{4}$ procijenjene vrijednosti ili 3.013.871,25 kn nagrada u bruto iznosu iznosi 311.294,65 kn (na 100.000,00 x 16% = 16.000,00 na iznos od 100.000,01-300.000,00 x12%=24.000,00 kn, na iznos od 300.000,01-500.000,00 x10%= 20.000,00 kn, na iznos 500.000,01-1.000.000,00 x8%

=40.000,00 kn, te na iznos od 1.000.000,01 do 5.000.000,00 odnosno na iznos od 1.000.000,01 do 3.013.871,25 kn x7%=140.970,99 kn,
sveukupno

kn 240.970,99

b/ Izdaci stečajnog upravitelja su troškovi

Nastali troškovi:

- troškovi biljega kn 20,00
- troškovi posvjedočenju činjenica po računu Jav.bilježnika kn 480,00
- troškovi oglasa u Novom listu, rč.3058/1/477 od 8.11.17. kn 970,00

Predvidivi troškovi

- biljezi kod troškova promjena u zemljišnoj knjizi i katastru kn 120,00
- posvjedočenje činjenica kod javnog bilježnika kn 480,00
- Ukupno izdaci stečajnog upravitelja kn 2.070,00

2. Obveze stečajne mase nakon podnošenja prijave

- odvjetničke usluge, odvjetnika Mladena Seršić, Rijeka kn 141.637,50
- knjigovodstvene usluge po računima Rt-Skadenca d.o.o., Rijeka kn 411.780,44
- Ukupno obveze stečajne mase prije rješenja o nastavku posl. kn 553.417,94

3. Obveze nakon donošenja rješenja o nastavku poslovanja

Po donošenju rješenja o nastavku poslovanja stvorene su obveze stečajne mase koje ne ulaze u troškove postupka, i to:

Nastale obveze:

- troškovi izrade pečata..... kn 70,00
- knjigovodstvene usluge – trošak vođenja poslovnih knjiga, izrade početnog stanja, evidencija poslovnih događaja, završna bilanca) u bruto iznosu..... kn 2.000,00

Predvidive obveze stečajne mase:

- troškovi oglašavanja kn 3.000,00
- troškovi bankovnih usluga, otvaranje i zatvaranje računa, transakc. kn 900,00
- troškovi poštarine kn 80,00
- Ukupno do sada stvorene i predvidive obveze kn 6.050,00

4. Provedba naknadne diobe

Isplatni redovi	Obveze	Ispravak-otpisi	Stanje
Prvi viši isplatni red, čl.71/1 točka 1.SZ	593.024,67	231.955,43	361.069,24
Drugi viši isplatni red čl.71/1 toč.2 SZ	1.776.896,95	742.270,62	1.034.626,33
Treći viši isplatni red Čl.71/1 toč.3.SZ	3.762.811,80	3.582.894,86	180.002,09
UKUPNO	6.132.733,42	4.557.120,91	1.575.697,66

Dakle, sukladno članku 201.mjerodavnog Stečajnog zakona, prijedlog je stečajnog upravitelja da se iz preostalog iznosa stečajne mase u svoti od namire prema diobenom popisu, ove tražbine:

- tražbine prvog višeg isplatnog reda, u 100% iznosu	kn	361.069,24
- tražbine drugog višeg ispl.reda, u 100% iznosu	kn	1.034.626,33
- tražbine trećeg višeg ispl.reda, u 100% iznosu	kn	180.002,33
- rezervacija preostalog iznosa za aktivne sporove, za ev.prigovore oko završne diobe, za vjerovnike naknadno uvrštene u naknadnu diobu	kn	-
	kn	1.571.174,75

III Komunalni redar Općine Matulji, pozvao je stečajnog upravitelja da s terena ukloni bor koji je prijetnja okolnim zgradama. Uklanjanje bora je vrlo rizično i skopčano je s mnogim opasnostima: bor se nalazi na zemljištu koje pripada stečajnom dužniku, u obuhvatu okućnice stambene zgrade, nadvija se prema prometnici Matulji-Veprinac, a prijeti obiteljskim kućama s drugu stranu ceste. Procjenjujemo da bi troškovi rušenja, osiguranje prometa iznosili cca 8.000,00 kn. Budući da stečajni upravitelj nema na računu potrebnih sredstava za uklanjanje bora, traži se odluka vjerovnika o predumjmljivanju potrebnih sredstava za namirenje ovih troškova.

Prijedlog odluka

1. Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja.
2. Pozivaju se vjerovnici da predjme novčana sredstva u iznosu od 8.000,00 kn za namirenje troškova za uklanjanje bora.
3. Prijedlog je stečajnog upravitelja da se nekretnine, koje predstavljaju stečajnu masu izlože prodaji sukcesivnom objavom oglasa o prodaji prikupljanjem pisanih ponuda tako da se prilikom slijedećeg oglasa ponudi prodaja za $\frac{3}{4}$ procijenjene vrijednosti (4.018.495,00 kn) ili za iznos od 3.013.871,25 kn, a u slučaju neuspješnog pokušaja prodaje da se ponudi prodaja za $\frac{1}{2}$ procijenjene vrijednosti ili za iznos od 2.009.247,50 i konačno za $\frac{1}{4}$ procijenjene vrijednosti ili za iznos od 1.004.623,75 kn, u slučaju da propadne prethodni pokušaj.

Stečajni upravitelj

Bogdan Veselinović, dipl.iur



Privitak:

- oglas od 30.listopada 2017. s objavom u Novom listu dana 31.10.2017. i zapisnikom javnog Bilježnika o posjedočenju činjenica od 17.11.2017.
- zapisnik o posvjedočenju činjenica od 14.09.2017. činjenica od 06.07.2017.

STEČAJNA MASA IZA
GP KVARNER d.d.
za građevinarstvo
U STEČAJU
RIJEKA