

Obrazac 21

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O STANJU STEČAJNE MASE NA TEMELJU ČLANKA 289.STAVKA 6.STEČAJNOG ZAKONA

Izvrješće stečajnog upravitelja o stanju stečajne mase u razdoblju do 30. studenog 2022.godine

Nadležni trgovački sud : Trgovački sud u Rijeci
Poslovni broj spisa: Posl.br. 7 St-606/2016

PODACI O DUŽNIKU:

Ime i prezime/naziv : Stečajna masa iza PETRUS TURIZAM d.o.o.
MBS/OIB: 040374108, 49364765692
Adresa/sjedište: Rijeka (Grad Rijeka), Marijana Stepčića 34

Izvrješće o stanju stečajne mase do 30.11.2022.godine

1. Radnje u izvještajnom razdoblju

1.1. Tijek i radnje

Iz prethodnog izvješća, poduzete radnje:

- Kupcu nekretnina u ovršnom postupku, društvu H-ABDUCO d.o.o. ispostavio račun br. 1/P1/1 na iznos od 500.865,00 kn, a istovremeno i račun broj 2/P1/1 za cjelokupnu pokretnu imovinu koja se nalazi u objektima PRENOĆIŠTA (WELNES) u Tršću, na iznos utvrđen po povjerenstvu za popis i procjenu pokretne imovine, uvećano za pdv, odnosno za ukupan iznos od 24.562,50 kn,
- Zapisnikom od 28.srpnja 2021.godine izvršena je kupcu predaja posjeda i pokretne imovine koja je bila predmet prodaje,
- Ročište za diobu kupovnine od 77.666,25 kn s osnova uplaćenog iznosa troškova unovčenja po rješenje Općinskog suda u Rijeci, posl.br.Ovr-5061/18, određeno je za dan 22.07.2021.g.,
- Ročište za utvrđivanja vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika iz zk.ul.1446 k.o.Čabar za koje je predložena prodaja u stečajnom postupku, određeno je za dan 22.07.2021.godine kod naslovljenog suda,
- Dana 22.srpnja 2021.godine održano ročište za diobu kupovnine, nakon koje je Sud Rješenjem posl.br. St-606/2016-68 odlučio da se iznosom od 77.666,25 kn dobivenim od ovršnog suda u predmetu Ovr-5061/2018 namiruje stečajna masa dužnika,
- Isti dan održano ročište za utvrđenje vrijednosti nekretnine. Razlučni vjerovnik zatražio da mu se dostavi procjena vrijednosti predmetnih nekretnina kad bude izrađena po ovlaštenom sudskom vještaku,
- Nakon što je Vanja Gavranović Tipura, i.g., stalna sudska vještakinja građevinske struke izradila i dostavila procjenu, stečajni upravitelj je istu dostavio sudu i predložio sazivanje novog ročišta za utvrđenje vrijednosti nekretnine,
- Ročište za utvrđivanje vrijednosti nekretnine održano 19.listopada 2021., gdje se razlučni vjerovnik suglasio s procjenom,
- Dana 20.listopada 2021.godine sud je donio zaključak o prodaji nekretnina u stečajnom postupku primjenom članka 247.st.1.SZ, kojim je utvrdio vrijednost nekretnina u skladu s procijenjenom vrijednosti, te je utvrdio uvjete prodaje.
- Plaćeni troškovi Financijske agencije.

- Prva elektronička javna dražba je u tijeku, započeta 09.11.2021. u 15:00, s početkom nadmetanja 19.01.2022.godine u 13:00:00 i s određenim završetkom nadmetanja, danas, 02.02.2022.godine u 12:59:59, po početnoj cijeni od 320.197,50 kn.
- Tijekom nadmetanja nije pristigla niti jedna valjana ponuda.
- Druga elektronička javna dražba u najavi.
- Podnijeto godišnje financijsko izvješće za 2021.godinu,
- Na zahtjev potencijalnih kupaca nekretnina (Hrzić i Mihael iz Zagreba), dostavljao podatke o nekretninama, vlasničke i posjedovne isprave a Hrziću i Procjembeni elaborat;
- Pred treću elektroničku javnu dražbu, na zahtjev razlučnog vjerovnika izradio i dostavio istome okvirni obračun troškova unovčenja;
- Nadmetanje u trećoj javnoj elektroničkoj dražbi je u tijeku:
 - o Početak nadmetanja 07.07.2022. u 12:00:00 sati
 - o Završetak nadmetanja 21.07.2022. u 11:59:59 sati
 - o Početna cijena ispod koje se ne mogu prodati nekretnine 106.732,50 kn
 - o Broj uplatitelja jamčevine 1
- Uvidom u tijek elektroničke dražbe razvidno je da do dana sastava ovog izvješća nije bilo ponuda.

Nastavno na prije opisane radnje, u izvještajnom razdoblju obavljeno:

- Nadmetanje u četvrtoj javnoj elektroničkoj dražbi završeno
- Rješenjem o dosudi Naslovnog suda, posl.br. St-606/2016-95 od 20.listopada 2022.g., suvlasništvo u nekretninama koje su bile predmet prodaje, utvrđeno u korist kupca, prvog razlučnog vjerovnika u prednosnom redu H-ABDUCO d.o.o., Zagreb, koje je društvo ponudilo najvišu kupovnu cijenu u iznosu od 48.001,00 kn, pa da su sukladno čl.103/3 Ovršnog zakona ispunjene pretpostavke za dosudu nekretnina koje su bile predmet prodaje;
- Stečajni upravitelj, dana 24.listopada 2022.godine, sukladno čl.254.SZ dostavio sudu obračun troškova unovčenja, s prijedlogom da se iz iznosa uplaćene jamčevine namire troškovi unovčenja u iznosu od 26.416,93 kn, koji iznos da se izdvoji u stečajnu masu, na transakcijski račun dužnika, a da se s razlikom uplaćene jamčevine u iznosu od 16.276,07 kn namiri razlučni vjerovnik, koji je ujedno i kupac;
- Budući je rješenje o dosudi postalo pravomoćno, a to je utvrđeno zaključkom suda pod. Posl.br. St-606/2016-100, sud je odredio upis vlasništva nekretnina, za korist kupca H-ABDUCO d.o.o., Zagreb, uz istovremeno brisanje zabilježbi na listu B (vlastovnici) i listu C (teretovnici), zk.ul.1446 k.o.Čabar;
- Zaključkom pod posl.br. St-606/2016-101 od 29.studenog 2022.godine sud je naložio stečajnom upravitelju da u dogovoru s kupcem izvrši predaju nekretnina, te da o tome dostavi zapisnik sudu;
- Naslovni sud je zaključkom St-606/2016-102 dana 29.studenog 2022.godine odredio ročište za diobu dijela kupovnine nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižnom odjelu Čabar, u zk.ul.1446 k.o. Čabar, za dan 11.siječnja 2023.godine, na koje su pozvani razlučni vjerovnik i stečajni upravitelj, uz mogućnost pisanog izjašnjavanja.

2. Stanje stečajne mase

2.1.Unovčenje nekretnine u ovršnom postupku

Po prijedlogu ovrhovoditelja HYPO ALPE-ADRIA BANK d.d. iz Zagreba, 21.09.2012.godine, kod Općinskog suda u Delnicama pokrenut ovršni postupak radi ovrhe na nekretninama iz zk.ul.660 i 1446, obje k.o.Čabar.

Na drugoj usmenoj javnoj dražbi održanoj 23.travnja 2019.g., na kojoj se imovina prodaje po 1/3 utvrđene vrijednosti, prodate nekretnine iz z.k.ul.660 k.o.Čabar, tako što je ovrhovoditelj na ročištu stavio ponudu u iznosu od 500.856,00 kn, uz obvezu snažanja troškova unovčenja iz čl.170. SZ.

a/ Nekretnine

(u kunama)

	Opis	Utvrđena vrijednost	Unovčena	Ostaje za unovčenje

1.	Objekat Wellnes (280 m2) s okućnicom (537 m2), k.o. Čabar, zk.ul. 660, k.č 4120			
2.	Depandansa objekta Wellnes (308 m2) s okućnicom (636 m2), k.o. Čabar, zk.ul. 660, k.č. 4119			
	Ukupno	1.502.568,00	500.856,00	0,00

Napomena:

- Po novoj izmjeri podaci katastra se razlikuju, pa je nekretnina pod rednim brojem 1 i 2) u Katastru označena kao k.č.12046 i 12047.

Stečajni upravitelj sudu dostavio Sudu u roku obračun troškova unovčenja nekretnina (članak 254.SZ), s pozivom na rješenje o dosudi i postignutu cijenu unovčenja. Razlučni vjerovnik uplatio iznos od 77.666,25 kn na ime troškova unovčenja po obračunu stečajnog upravitelja.

Na ročištu, 22.srpnja 2021.godine, održanom kod Trgovačkog suda u Rijeci, izvršena razdioba kupovnine u iznosu od 77.666,25 kn.

Stečajni upravitelj 28.07.2021.godine, uveo kupca u posjed nekretnina.

2.2. Unovčenje nekretnina u stečajnom postupku, primjenom čl.247.st.4.SZ

Budući da na drugom ročištu za dražbu nisu prodane nekretnine u suvlasništvu ovršenika, upisane u zk.ul. 1446 k.o.Čabar, Općinski sud je temeljem članka 97.st.4. OZ, obustavio postupak prodaje i ukinuo sve provedene ovršne radnje u pogledu nekretnine u suvlasništvu stečajnog dužnika (ovršenika) i naložio brisanje zabilježbi Z-7453/12 upisane na temelju rješenja o ovrši Trgovačkog suda u Rijeci, Ovr-1264/12 i one pod poslovnim brojem Z-305/12 (Z-27734/16) a izvršene na temelju rješenja o ovrši Ovr-241/2012, stečajni upravitelj je predložio prodaju ovih nekretnina u stečajnom postupku.

Naime, odredbom članka 247.st.1.Stečajnog zakona propisano je da se nekretnine na kojima postoji razlučno pravo prodaju u stečajnom postupku na prijedlog stečajnog upravitelja ili razlučnog vjerovnika uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrši na nekretnini.

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci, posl.br. 7 St-606/2016-60 od 20.svibnja 2021. godine odlučeno je na prijedlog stečajnog upravitelja da se nekretnine iz zk.ul.1446 k.o. Čabar, prodaju u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrši na nekretnini, te da se rješenje ima zabilježiti u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci Zemljišnoknjižnom odjelu Čabar.

Stečajni upravitelj je pribavio Procjembeni elaborat kuće, gospodarske zgrade i zemljišta od stalnog sudskog vještaka i procjenitelja Vanje Gavranović Tipura, i.g., iz Aestimatio d.o.o., Kastav, kao povoljnijeg procjenitelja u odnosu na drugu ponudu Jasminke Lilić, te je predložio sazivanje skupštine vjerovnika radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina, koja je održana 19.listopada 2021.godine

Zaključkom Trgovačkog suda u Rijeci od 20.listopada 2021.godine, pod posl. brojem St-606/2016-79 utvrđena je vrijednost nekretnina u suvlasništvu stečajnog dužnika Petrus Turizam d.o.o. u **½ dijela**, na:

- k.č.br. 4569/1 kuća gospodarska zgrada, dvorište i oranica površine 374 m2
- k.č.br. 4569/2 oranica u Ajdovi lazi površine 554 m2
- k.č.br. 4570 sjenokoša pod dugim gričem u Ajdovi lazi površine 471 m2
- k.č.br.4571 sjenokoša pod dugim gričem u Ajdovi lazi površine 532 m2
- k.č.br. 4572/1 kuća, gospodarska zgrada, dvorište i oranica površine 414 m2
- k.č.br. 4572/2 oranica u Ajdovi lazi površine 500 m2
- k.č.br. 4573/2 kuća, gospodarska zgrada i oranica u Ajdovi lazi površine 291m2
- k.č.br. 4573/3 oranica u Ajdovi lazi površine 557 m2

ukupne površine od 3693 m2, sve upisano u **z.k.ul.1446 k.o. Čabar** u iznosu od **426.930,00 kn**

Dakle, prodaja nekretnina provodi se sukladno čl.247.st.4.SZ.

Navedenim zaključkom je konstatirano da je na navedenim nekretninama uknjiženo razlučno pravo za korist H-ABDUCO d.o.o., Zagreb, kao i da će prodaju provesti Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka na nekretnini i po uvjetima prodaje utvrđenim zaključkom.

Nekretnine se ne mogu prodati (čl.247.st.5.SZ):

OPIS	Utvrđena vrijednost	I dražba - ne ispod ¼ utvrđene vrijednosti	II dražba - ne ispod 1/2 utvrđene vrijednosti	III dražba - ne ispod 1/4 utvrđene vrijednosti	IV dražba - po početnoj cijeni od 1 kn	Iznos unovčenja
------	---------------------	--	---	--	--	-----------------

Nekretnine zk.ul.1446 k.o.Čabar	iz	426.930,00	320.197,50	213.465,00	106.732,50	1,00	48.001,00
---------------------------------------	----	------------	------------	------------	------------	------	-----------

Prva elektronička javna dražba, koja je počela 19.01.2022. u 13:00:00, a završila 02.02.2022. u 12:59:59 sati protekla je bez ponuda i bez bilo kakvog interesa potencijalnih kupaca.

Druga elektronička javna dražba, koja je počela 13.04.2022.godine u 13:00:00 a završila dana 28.04.2022.godine u 12:59:59 sati po početnoj cijeni od 213.465,00 kn, protekla bez ponuda.

Treća elektronička javna dražba, započela 07.07.2022. a završila 21.07.2022 i 11:59:59 sati, po početnoj cijeni od 106.732,50 kn, u tijeku, bez ponuda.

Četvrta elektronička javna dražba, započela 29.09.2022., a završila 13.10.2022.godine, po početnoj cijeni od 1 kune, kupac, prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu H-ABDUCO d.o.o., Zagreb ponudio najvišu kupovnu cijenu u iznosu od 48.001,00 kn, te mu je sud dosudio nekretnine koje su bile predmet prodaje.

Stečajni dužnik nema druge neunovčene nepokretne imovine..

2.3. Pokretna imovina u posjedu stečajnog dužnika

Stečajni upravitelj je postupajući sukladno dužnostima iz članka 89.SZ, odredio povjerenstvo za popis imovine, u sastavu Rade Ivanov, d.i.g., član povjerenstva i Jure Matković, uz aktivno učešće stečajnog upravitelja koje je izvršilo dana 27.09. i 04.10.2017.godine popis i procjenu zatečene pokretne imovine u nekretninama u Tršću.

Rad povjerenstva isključivo se fokusirao na popis i procjenu zatečene opreme, s razloga što nije izvršena primopredaja imovine s prethodnom upravom i što povjerenstvo nije imalo na raspolaganju inventurne liste imovine.

Kod prijavljivanja tražbine, Republika Hrvatska putem ŽDO u Rijeci je 18.05.2017.godine podnijela obavijest o razlučnom pravu. Uz prijavu je dostavila i zapisnik o izvršenoj pljenidbi i procjeni pokretne imovine, sastavljen 28.10.2010.godine u Tršću, a koji se zapisnik utemeljio na izlistu dugotrajne imovine iz bruto bilance društva PETRUS TURIZAM d.o.o., Tršće. Tim popisom su obuhvaćena popisna mjesta Kraljevica-Uredska zgrada Klančina 5, Ugostiteljski objekt Hotel Tršće i zgrada Velnes i depadans u Tršću. Popisom, kao pokretnom imovinom obuhvaćena je ugrađena oprema, kao elektroinstalacije, keramika, kotlovnica, piljena građa, drvene oblice, soboslikarski i ličilački radovi, vrata, prozori, što je nakon dobave ugrađeno i predstavlja pertinenciju, što znači da te stvari nisu samostalne stvari u pravnom prometu jer ih je vlasnik namijenio da kao sporedne trajno služe svrsi glavne stvari. Nadalje tim popisom su obuhvaćene zgrade i zemljište.

Konačno, i u odnosu na vremenski rok od pljenidbenog popisa do otvaranja stečajnog postupka, povjerenstvo nije bilo u uvjerenju da zatečena pokretna imovina uopće čini onu imovinu iz pljenidbenog popisa, a ako neka stavka i pripada u tu imovinu da je već odavno amortizirana.

Stečajni upravitelj je na skupštini vjerovnika održanoj 02.srpnja 2019.godine dobio odobrenje za prodaju pokretne imovine utvrđene popisom povjerenstva, a budući je nakon donošenja rješenja o dosudi nekretnine kupcu vjerovnik KD Čabranka d.o.o., uložio žalbu, to je s predstavnicima kupca dogovorio pregled pokretne imovine u Tršću, s tim da se do realizacije prodaje sačeka ishod po žalbi.

Po okončanju žalbenog postupka, a prije uvođenja u posjed nekretnina kupca, kupac je obavjestio stečajnog upravitelja da kupuje svu pokretnu imovinu po Popisnoj listi imovine i procjeni povjerenstva, za ukupnu vrijednost od 24.562,50 kn.

Prodaja pokretne imovine je realizirana ispostavljanjem računa 2/P1/1 od 05.srpnja 2021.godine, uplatom kupca na račun stečajnog dužnika iznosa od 24.562,50 kn (izvod broj 1. od 15.07.2021.godine).

Zapisnikom od 28.srpnja 2021.godine, sastavljenim u Tršću, izvršena je primopredaja nekretnina prodanih u ovršnom postupku i cjelokupne pokretne imovine, kupcu H-ABDUCO d.o.o., iz Zagreba.

Stečajni dužnik nema druge pokretne imovine u evidenciji.

3. Popis postupaka pred sudovima i drugim javnopravnim tijelima

Nema parničnih niti ovršnih postupaka u tijeku ili u najavi..

- 3.1. Vođen je samo ovršni postupak Ovr-2429/2015 kod Općinskog suda u Rijeci, Stalna služba u Delnicama (novi posl.broj Ovr-5061/2018) po prijedlogu ovrhovoditelja Hypo Alpe Adria-Bank dd Zagreb protiv ovršenika PETRUS TURIZAM d.o.o., Tršće radi naplate potraživanja.
- 3.2. Ovršni postupak dovršen, zaključkom i rješenjem od dana 11.veljače 2021.godine pod posl.br. Ovr-5061/2018
- 3.3. Ovrhovoditelj, ujedno i razlučni vjerovnik se samo djelomično namirio iznosom od 500.856,00 kn, što u odnosu na tražbinu osiguranu razlučnim pravom od 5.898.670,96 kn iznosi svega 8,5%.

4. *Kratkotrajna imovina stečajnog dužnika:*

Na knjigovodstvenim karticama kratkotrajne imovine, kao „Zalihe“, „Potraživanja“, „Kratkotrajna financijska imovina“, nema evidentirane imovine.

„Novac u banci i blagajni: u vrijeme podnošenja ovog izvješća, stanje računa stečajnog dužnika iznosi 80.925,86 kn, stanje blagajne „0“ kn.

5. Prijedlog naknadne diobe.

5.1. *Troškovi stečajnog postupka, čl.155.SZ :*

a/ ostvareni troškovi:

- nagrada stečajnom upravitelju:
nagradu svojim rješenjem određuje stečajni sudac, a predvidivi iznos sukladno čl.7.Uredbe o kriterijima i načinu obračuna, na bazi ostvarene prodaje i uplaćenih troškova unovčenja, nagrada bi u bruto II iznosu
 - prodaja nekretnina iz zk.ul.521 k.o.Čabar, iznos unovčenja 500.865,00 kn, predlaže se nagrada
kn 64.574,39
 - prodaja nek.iz zk.ul.1446 k.o.Čabar, iznos unovčenja 48.001,00 kn te pokretne imovine (namještajau iznosu od 24.562,50 kn, što predstavlja iznos unovčenja od 72.563,50 kn, predlaže se nagrada od
kn 12.480,92Sveukupno kn 77.055,31
- izdaci stečajnog upravitelja:
Izdaci, putni troškovi nastali korištenjem os.auto, prema obračunu koje će svojim rješenjem utvrditi stečajni sudac

27.09.17.g. Rijeka-Tršće i obr.	Kn	428,00
04.10.17.g.Rijeka-Tršće i obr.	Kn	623,00
12.06.18.g.Rijeka-Delnice i obr.	Kn	258,00
14.02.2019.g. Rijeka-Delnice i obr.	Kn	220,00
23.04.2019.g. Rijeka-Delnice i obr.	Kn	258,00
28.07.2021.g. Rijeka-Tršće i obr	kn	398,00

Ukupno put.nalozi, kao obračun drugog doh., bruto II	kn	3.239,92
--	----	----------

Izrada pečata	kn	70,00
FINA – troškovi očevidnika	kn	55,00
Biljezi	kn	30,00
Poštanski troškovi	kn	19,00
Troškovi izvoda iz katastra	kn	60,00
<u>Pristojba na rješenje o izvedenom stanju</u>	<u>kn</u>	<u>120,00</u>

Ukupno izdaci stečajnog upravitelja	kn	3.738,66
Ukupno ostvareni troškovi – pod a):	kn	80.793,97

b/ predvidivi troškovi:

putni troškovi – samo ako kupac bude tražio predaju nekretnina u Tršću

platni promet	kn	130,00
Ukupno predvidivi izdaci stečajnog upravitelja	kn	130,00
Sveukupno troškovi stečajnog postupka a+b	kn	80.923,66

Stanje poslovnog računa na dan podnošenja izvješća 80.925,86 kn Izvod 15/08.10.2022.

6. Planirane aktivnosti:

1. Izvršiti predaju nekretnina kupcu i zapisnik dostaviti sudu.

7. Prijedlog odluka

1. Usvaja se izvješće stečajnog upravitelja

Rijeka, 01.12.2022.

Stečajni upravitelj:

Privitak:

- Izvod 15/ 08.10.2022, stanje 80.925,86 kn
- Promet poslovnog računa