

## **Izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase**

Nadležni trgovački sud: TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Poslovni broj spisa: 15 St-911/2016

Dužnik: Stečajna masa iza GRADITELJ d.d. Čavle, Vrh Čavje 9, OIB 44907994899

### **Tijek postupka u razdoblju od 06.05.2015. do 09.04.2020.**

#### **I. Odluka o nastavku postupka radi naknadne diobe**

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci poslovni broj 15 St-105/02-200 od 06.12.2012. zaključen je stečajni postupak nad dužnikom Graditelj d.d. Matulji, Trg Maršala Tita 9.

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci poslovni broj 15 St-105/2002 od 06.05.2015. određen je nastavak postupka radi naknadne diobe stečajne mase dužnika Graditelj d.d. Matulji, Trg Maršala Tita 9. Rješenje o nastavku postupka objavljeno je 03.09.2015. godine na e-oglasnoj ploči Trgovačkog suda u Rijeci.

Postupak se sada vodi pod brojem 15 St-911/2016.

Dana 07.12.2017. u sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci (registarski uložak MBS 040383157) upisana je Stečajna masa iza Graditelj, dioničko društvo u stečaju, Čavle, Vrh Čavje 9, a dodijeljen je OIB 44907994899.

#### **II. Tražbine vjerovnika**

Prema Diobnom popisu stečajnih vjerovnika od 31.08.2012. godine (list spisa 790) kojeg je sastavio stečajni upravitelj prije nego je stečajni postupak 06.12.2012. godine zaključen

- nenamirene tražbine vjerovnika I. višeg isplatnog reda iznose 1.331.435,93 kune,
- nenamirene tražbine vjerovnika II. višeg isplatnog reda iznose 5.582.565,44 kune.

#### **III. Stečajna masa**

Stečajnu masu dužnika čini nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.č. 466 ukupne površine 4.668 m<sup>2</sup>, z.k.ul. 237, k.o. Mihotići (ranije k.č. br. 818/1 k.o. Perenići) na adresi Matulji, Put brdo 2.

Navedena nekretnina se u naravi sastoji od većeg stambenog objekta s više suvlasnika te nekoliko manjih objekata kao i okolnog zemljišta.

Budući dio objekata nije legaliziran, a postoji nesklad između podataka evidentiranih u zemljišnim knjigama i katastru nije bilo moguće pristupiti unovčenju ove stečajne mase.

Angažiranjem odvjetnika, geometra, arhitekta te procjenitelja stvorene su pretpostavke da se unovči dio većeg stambenog objekta i to 25,81m<sup>2</sup> stana u prizemlju zgrade, te tri prostora – improvizirane garaže površine 14 m<sup>2</sup> svaka.

Stoga je predloženo sazivanje skupštine vjerovnika i ista je zakazana za 06.09.2019. godine.

Na skupštini su vjerovnici dali suglasnost stečajnoj upraviteljici da u ime Stečajne mase iza Graditelj d.d. u stečaju,

- sklopi s Perom Oreškovićem, OIB 51289806135 Ugovor o kupoprodaji nekretnine 61/775 suvlasničkog dijela posebnog dijela i to etaže E-12, dio prizemlja u nacrtu označen brojem 1, koji u naravi čini STAN U PRIZEMLJU ZGRADE koji se sastoji od kuhinje, sobe i kupaonice ukupne površine 25,81 m<sup>2</sup>, a koje etažno vlasništvo E-12 predstavlja posebni dio nekretnine opisane kao k.č. 466 KOD KUĆE ukupne površine 4668 m<sup>2</sup>, upisane u z.k.ul. 237 u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.o. 337170 Mihotići po cijeni od 14.924,34 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate sve prema Ugovoru o kupoprodaji nekretnine koji je sastavni dio odluke.

- preostali suvlasnički dio etaže E-12 opisane kao nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k. o. 337170 Mihotići, z.k.ul. 237, k.č. 466 Kod kuće, površine 4668 m<sup>2</sup> i to:

12. Suvlasnički dio: 3/100 Etažno vlasništvo (E-12), Dio prizemlja u nacrtu prizemlja označen brojem 1, 12.3. Suvlasnički dio etaže: 727/775 može izložiti prodaji u cijelosti ili djelomično po cijeni koja ne može biti niža od 615,00 EUR po m<sup>2</sup>.

- sklopi s Ivom Ribić, OIB 80131560171 nagodbu prema kojoj će stečajni dužnik prodati Ivi Ribić nekretninu upisanu u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.o. 337170 Mihotići, z.k.ul. 237, k.č. 466, Kod kuće, površine 4668 m<sup>2</sup> i to 9. Suvlasnički dio: 1/10 Etažno vlasništvo (E-9), Garaža u prizemlju na nacrtu označena br. 3. po cijeni od 861,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, uz istovremeno povlačenje tužbenog zahtjeva Ive Ribić u P-114/2019 kod Općinskog suda u Rijeci, Stalna služba u Opatiji.

- sklopi sa Marijom Savinovski, OIB 63320220196 nagodbu prema kojoj će stečajni dužnik prodati Mariji Savinovski nekretninu upisanu u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.o. 337170 Mihotići, z.k.ul. 237, k.č. 466, Kod kuće, površine 4668 m<sup>2</sup> i to 10. Suvlasnički dio: 1/10 Etažno vlasništvo (E-10), Garaža u prizemlju na nacrtu označena br. 6. po cijeni od 832,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, uz istovremeno povlačenje tužbenog zahtjeva Marije Savinovski u P-113/2019 kod Općinskog suda u Rijeci, Stalna služba u Opatiji.

- sklopi s Fadil Brzika, OIB 71490913731 ugovor prema kojem će stečajni dužnik prodati Fadil Brzika nekretninu upisanu u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.o. 337170 Mihotići, z.k.ul. 237, k.č. 466, Kod kuće, površine 4668 m<sup>2</sup> i to 8. Suvlasnički dio: 1/10 Etažno vlasništvo (E-8), Garaža u prizemlju na nacrtu označena br.2. površine 14,11 m<sup>2</sup> po cijeni od 60,00 EUR po m<sup>2</sup> odnosno za ukupno 847,00 EUR u kunsnoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate.

Temeljem odluka sklopljeni su ugovori o kupoprodaji nekretnine sa Perom Orešković i Fadil Brzika, te sporazumi i sudske nagodbe sa Ivom Ribić i Marija Savinovska. Osim Pere Oreškovića koji je djelomično podmirio preuzetu obvezu iz kupoprodajnog ugovora, ostale obveze preuzete ugovorom, sporazumima i nagodbama su podmirene.

Kako bi se unovčila i naplatila u cijelosti preostala imovina stečajnog dužnika koja također „leži“ na k.č. 466 k.o. Mihotići, održani su sastanci sa punomoćnicom Veselka Jovanovića i Roberta Francetića koji su 2004. godine sklopili ugovore o kupoprodaji stanova u tzv. „Maloj kući“ koju treba legalizirati. Navedene osobe su se u nagodbama sklopljenim na Trgovačkom sudu u Rijeci pod posl. broj P-1448/2008 i P-1449/2008 od 18.9.2009. godine obvezale izraditi i financirati dokumentaciju potrebnu za legalizaciju i uris objekta u kojem se nalaze kupljeni stanovi te podmiriti preostali dio kupovnine za stan.

Održan je sastanak sa punomoćnicom Ilije Pejića koji je kupio stan u zgradi koja je u pretežitom dijelu sagrađena prije 1968. godine, međutim kako je kupac drugog stana u istoj zgradi Dragan Vučković bez dozvole nadležnog tijela nadgradio dvije prostorije, potrebno je provesti postupka legalizacije i ove zgrade, prije podmirenja preostalog iznosa kupovnine za stanove.

#### IV. Ostalo

Tijekom razdoblja Iva Baldo Karlić iz Crikvenice, Jusuf Agić iz Crikvenice, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Crikvenica, Vesna Pavletić iz Zagreba, HEP d.d. Zagreb, Dario Čatović iz Zagreba, Sanja Škrgatić iz Crikvenice, Grad Crikvenica, Murvica d.o.o. i KTD Vodovod Žrnovnica d.o.o., Ivan i Zlatica Bedenčinec, Josić Marko i Zrinka iz Zagreba, Mirjana Andres – Rogović iz Crikvenice obratili su se stečajnom dužniku radi rješavanja međusobnih imovinsko pravnih odnosa. Većem dijelu zahtjeva je udovoljeno.

#### V. Obveze stečajne mase

Po zaključenju stečajnog postupka kod Trgovačkog suda u Rijeci je deponirano 178.000,38 kuna sredstava preostalih nakon što je stečajni upravitelj zatvorio račun dužnika.

Dio navedenih sredstava i to 85.000,00 kuna je sukladno zaključcima suda isplaćen u korist transakcijskog računa stečajne mase, a dio sredstava je naplaćeno prodajom garaža i djelomično stana.

Iz ostvarenog priliva podmirene su dospjele obveze stečajne mase i to za usluge odvjetnika, geodetske usluge, arhitektonske snimke, energetski certifikat, financijsko računovodstvene usluge, bruto isplatu stvarnih troškova stečajnog upravitelja, sudske pristojbe, javnobilježničke usluge, poštarina i drugi troškovi te troškovi platnog prometa.

Na transakcijskom računu stečajnog dužnika je 09.04.2020. iznos od 79.268,85 kuna.

#### VI. Radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju

U narednom razdoblju nastaviti će se s aktivnostima oko sređivanja imovinsko pravnih odnosa.

Stečajna upraviteljica  
stečajne mase  
Marija Ružić