

Obrazac 20.

**IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I  
STANJU STEČAJNE MASE**

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

PRIMLJENO:

02-12-2016

Neposredno - predano pošti: \_\_\_\_\_  
Obično-preporučeno: \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_  
Pošta \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_  
Primjeraka 1 (51) priloga \_\_\_\_\_  
Pristojbe: \_\_\_\_\_ kn, državnim bilježima  
Primio: \_\_\_\_\_

Nadležni trgovački sud: **TRGOVAČKI SUD U RIJECI**

Poslovni broj spisa: **St-59/14**

Dužnik: **DOMUS JADRAN d.o.o. u stečaju, Poreč, Mate Vlašića 47a**

**OIB: 28591266562**

**1. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA u razdoblju od veljače 2016. godine do studenog 2016. godine**

**1.1. Radnje koje je stečajni upravitelj poduzeo:**

1. Na Skupštini vjerovnika održanoj dana 02. prosinca 2015.g. Skupština vjerovnika je donijela odluku da se razrješava dužnosti stečajnog upravitelja Kristijan Mijandrušića te se za stečajnog upravitelja izabire Antonela Jolić Zubčić.

Dana 01. veljače 2016.g. stečajni sudac je donio Zaključak kojim se nalaže ranijem stečajnom upravitelju Kristijan Mijandrušiću da u roku od tri dana izvrši primopredaju svoje dužnosti novoj stečajnoj upraviteljici.

Primopredaja je izvršena dana 05. veljače 2016.g., dok je novoimenovana stečajna upraviteljica upisana u sudski registar dana 29. travnja 2016.g., Rješenje posl.br. Tt-16-2938-2.

2. Naime, budući da trgovačko društvo MILES d.o.o. drži da je temeljem Ugovora o utvrđenju i diobi zajedničke imovine između DOMUS JADRANA d.o.o. i MILES d.o.o. zaključenog dana 03. srpnja 2010.g., (dalje u tekstu: Ugovor o diobi) postao samovlasnik taksativno navedenih suvlasnički dijelova navedenih u predmetnom Ugovor, nekretnine označene kao k.čbr.4105/Z, upisane u zk.ul.br. 8381, k.o. Rovinj, a koja nekretnina ulazi u stečajnu masu stečajnog dužnika, a osobito i iz razloga jer se trgovačko društvo MILES d.o.o. nalazi u posjedu predmetne nekretnine i istu iznajmljuje trećim osobama, držeći da navedeno trgovačko društvo MILES d.o.o. nema osnovan i legitiman posjed na predmetnoj nekretnini budući da je stečajni dužnik upisani vlasnik u zemljišnim knjigama, nakon izvršene primopredaje s ranijim stečajnim upraviteljom, poduzela sam radnje u cilju očuvanja stečajne mase, u nastavku kako slijedi:

- a) svim najoprimcima (stečajnoj upraviteljici su bili poznati podaci za osam najoprimaca) sam uputila dopis kojim ih pozivam na plaćanje najamnine stečajnom dužniku koji je upisani vlasnik na navedenoj nekretnini podredno ukoliko ne zaključe Ugovor o najmu s stečajnim dužnikom da predaju u posjed stan stečajnom upravitelju. Od svih najoprimaca samo su dva potpisala Ugovor o najmu dok se ostali nisu javili te su ostali u najmu temeljem zaključenog Ugovora o najmu s MILES d.o.o., budući da je isti temeljem *Ugovora o diobi* se predstavio najoprimcima kao vlasnik.
- b) Nakon saznanja da trgovačko društvo MILES d.o.o. bez ikakve suglasnosti stečajnog upravitelja vrši priključivanje na vodovnu mrežu na ime najoprimaca koji su zaključili s trgovačkim društvom MILES d.o.o. ugovor o najmu, uputila sam dana 06. lipnja 2016.g. dopis ISTARSKOM VODOVODOVU d.o.o. u kojem dopisu ih obavještavam da je vlasnik nekretnine stečajni dužnik te da bez suglasnosti stečajnog upravitelja ne mogu vršiti priključivanje na vodovodnu mrežu. ISTARSKI VODOVOD d.o.o. je dana 28. srpnja 2016.g. dostavio očitovanje u kojem navodi da je trgovačko društvo MILES d.o.o. dokazalo da ima legitimni posjed na nekretnini temeljem *Ugovora o diobi*. Također, sam isti dopis uputila i HEP-u Elektroistra Pula, koji se uopće nije očitovao na isti, ali je primjerak podnesak stečajne upraviteljice dostavio trgovačkom društvu MILES d.o.o., koji je u svojoj pritužbi na rad stečajne upraviteljice trgovačko društvo MILES d.o.o. citirao predmetni podnesak.
- c) Nakon saznanja da trgovačko društvo MILES d.o.o. prijavljuje prebivalište najoprimcima na adresi na kojoj se nalazi nekretnina čiji je vlasnik stečajni dužnik dana 03. lipnja 2016.g. uputila sam dopis Policijskoj postaji kojim ih obavještavam da je vlasnik nekretnine na koju vrše prijavu prebivališta stečajni dužnik te da bez suglasnosti stečajnog upravitelja ne vrše prijavu prebivališta. Nakon zaprimljenog dopisa šefica upravnog odjela me telefonski kontaktirala da će postupiti po mome dostavljenom dopisu.  
Dana 12. rujna 2016.g. sam pozvana u Policijsku postaju Rovinj na davanje Izjave u svezi stečajnog dužnika i predmetne situacije glede vlasništva nekretnine koja ulazi u stečajnu masu, te sam dana 19. rujna 2016.g. pristupila u Policijsku postaju Rovinj u kojoj sam dala Izjavu.
- d) Nakon saznanja da trgovačko društvo MILES d.o.o. poduzima građevinske radove na predmetnoj nekretnini, uređuje okoliš te rekonstruira pojedine stanove uputila sam dana 28. travnja 2016.g. Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja, Odjel Istarske županije, Područna jedinica u Pazinu, prijavu trgovačkog društva MILES d.o.o. i/ili ISTRA APARTMENTS j.d.o.o. radi nezakonitog izvođenja građevinskih radova, koje Ministarstvo da danas nije poduzelo ništa niti se očitovalo na moju prijavu.

3. Dana 01. ožujka 2016.g. stečajna upraviteljica je zaključila ugovor o obavljanju računovodstvenih usluga s KNJIGOVODSTVO KUFTIĆ j.d.o.o., nakon što je prethodno otkazan ugovor s računovodstvom AKSA d.o.o. Poreč, s kojim knjigovodstvom je raniji stečajni upravitelj zaključio ugovor.

4. Dana 25. travnja 2016.g. zaprimila sam od Zajedničkog odvjetničkog ureda Iris Šošarić & Velimir Šošarić kao punomoćnika trgovačkog društva GI-FA srl Italija, dopis, a uz koji je dostavljen Predugovor o prodaji nekretnine stana u stambenom objektu „Valsavia“ u Rovinju, s prijedlogom da se, budući da je isplaćena polovica ugovorene kupoprodajne vrijednosti za dva stana, uplaćeni iznos prihvatiti kao uplata vrijednosti jednog od tih dvaju stanova. Navedeni

prijedlog nije prihvaćen te je trgovačkom društvu GI-FA srl dana 24. svibnja 2016.g. dostavljen dopis kojim se istoga poziva na zaključenje Ugovora o najmu ili iseljenje. Do danas nisam zaprimila nikakav odgovor.

5. Dana 03. listopada 2016.g. sam zaprimila e mail od odvjetnika Dejan Jakca, kao punomoćnika CHILIKIN d.o.o., koji se obratio stečajnoj upravitelji sa zahtjevom da ista da suglasnost da priključak električne energije glasi na ime stranke, a budući da ima zaključen ugovor o zasnivanju založnog prava s stečajnim dužnikom. Nakon što isti nisu htjeli pristupiti potpisu ugovora o najmu, tražena suglasnost nije dana.

6. Dana 18. siječnja 2016.g. zaprimila sam Rješenje Trgovačkog suda u Pazinu, posl.br. P-12/16 (ranije P-94/15) kojim je Sud riješio da se nastavlja postupak u ovoj pravnoj stvari, a postupak se vodi radi utvrđenja osporene tražbine u iznosu od 2.376.693,39 kn, koju tražbinu je osporio stečajni upravitelj stečajnom vjerovniku TERRA NOSTRA d.o.o..

### **1.2. Postupci u kojima je sudjelovao stečajni upravitelj:**

U predmetnom razdoblju zaprimila sam slijedeće podneske povodom kojih sam kao stečajni upravitelj poduzela slijedeće pravne radnje:

1. Dana 30. svibnja 2016.g. zaprimila sam podnesak odvjetničkog društva Vukić i dr., kao punomoćnika Ane Brajković, koja se nalazi u najmu stanu kojega je vlasnik stečajni dužnik, kojim se obavještava stečajnog suca, pored iznesenog u svezi stranke Ane Brajković koja je zaključila ugovor o najmu s MILES d.o.o., a potom ju je i stečajna upraviteljica pozvala na zaključenje ugovora o najmu ili iseljenje, i o vođenju parničnog postupka pokrenutom po tužbi MILES d.o.o. protiv DOMUS JADRANA d.o.o. u stečaju radi izdavanja tabularne isprave.

Dana 06. lipnja 2016.g. uputila sam Trgovačkom sudu u Pazinu podnesak sa prijedlogom da mi se dostavi tužba na odgovor te je Trgovački sud u Pazinu se oglasio nenadležnim te se postupak po navedenoj tužbi sada vodi pred Trgovačkim sudom u Rijeci, pod posl.br. P-499/2016, u kojem postupku je dana 27. listopada 2016.g. održano pripremno ročište te je novo zakazano za dan 31. siječnja 2017.g..

2. Dana 24. studenog 2016.g. sam zaprimila od Općinskog suda u Puli, Stalna služba u Rovinju, obavijest o parnici između tužitelja MILES d.o.o. i tuženika Predrag Tomasa, koju je tužitelj podnio radi iseljenja najmoprimca Predrag Tomasa. Stečajni dužnik će stupiti u parnicu kao umješac na strani tuženika, budući da je tuženik zaključio ugovor o najmu s stečajnom upraviteljicom.

3. U privitku se dostavlja i izvješće o sudskim postupcima koji su u tijeku, a stečajnog dužnika temeljem zaključenog ugovora o zastupanju od dana 28. rujna 2015.g. , zastupa Zajednički odvjetnički ured Saša Poldan, Goran Gatar, Vera Didarević, Valentina Vižintin, Marko Komorski.

### **1.3. Mogućnost zaključenja stečajnog postupka:**

Nad nekretninama u vlasništvu stečajnog dužnika pokrenuti su ovršni postupci ovrhovoditelja: 1. Raiffeisenbank Austria d.d. Zagreb i 2. Republike Hrvatske Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Pazin, koji se vode pod posl.br. OVR-3138/15 (ranije



Ovr-816/10) u kojem postupku je Općinski sud u Puli, Stalna služba u Rovinju, dana 16. veljače 2016.g. donio Rješenje kojim se Sud oglašava nenadležnim te da će se predmet po pravomoćnosti ustupiti Trgovačkom sudu u Rijeci (St-59/14).

Stečajni postupak će se moći zaključiti tek po unovčenju nekretnina navedenih pod točkom 2.1. ovog izvješća.

#### 1.4. Naknadno prijavljene tražbine

**1.4.1.** Stečajna upraviteljica je prilikom preuzimanja poslovne dokumentacije od ranijeg stečajnog upravitelja preuzela i naknadnu prjavu tražbine stečajnog vjerovnika **IGOR KNYAZEVIĆ**, Ul. Demokratičeskaja br.114, Samara, Rusak Federacija, zastupanog po Ivo Pranjić, odvjetnik u Poreču, u iznosu od 277.000,00 Eura.

Stečajni vjerovnik je ujedno i razlučni vjerovnik koji je svoju tražbinu prijavio u naknadnom roku za prijavu tražbina odnosno sukladno roku iz članka 176. St.2. Stečajnog zakona, a svoju tražbinu temelji na Ugovoru o zasnivanju založnog prava na nekretnini od dana 24. srpnja 2008.g. ovjerenog kod Javnog bilježnika Đordana Pahovića iz Poreča pod posl.br. OV-8593/08 od dana 25. srpnja 2008.g.

**Stečajna upraviteljica će naknadno obavijestiti Sud o osnovanosti naknadno prijavljene tražbine jer do danas navedeni vjerovnik nije predložio održavanje posebnog ispitnog ročišta, a radi ispitivanja naknadno prijavljene tražbine sukladno članku 176. st.2. Stečajnog zakona.**

## 2. STANJE STEČAJNE MASE

### 2.1. Pregled predmeta stečajne mase prema članku 223. Stečajnog zakona

IMOVINA	IZNOS	OBVEZE	IZNOS
1. nekretnine upisane kod Općinskog suda u Puli, zemljišnoknjižni odjel Rovinj, k.o. Rovinj u zk. ul. 8381, k.č.br. 4105/Z, u naravi zgrada i dvorište uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgarde što u naravi predstavlja suvlasnički dio označen kako slijedi:	Vrijednost nekretnina nije utvrđena vještačkim nalazom, vrijednost nekretnina je prema iskazanim stanjima u bilanci stečajnog dužnika na dan 31.12.2013.g. iznosi:  89.551.763,00 kn (iako se nekretnine navode kao kratkotrajna imovina-financijska imovina)	<b>Troškovi stečajnog postupka (čl. 86. SZ-a):</b>  1. Nagrada stečajnom upravitelju u stečajnom postupku  2. Izdaci stečajnog upravitelja	prema odluci suda stečajnog suca  prema odluci suda stečajnog suca
2. suvlasnički dio: 94/1978 uz zabilježbu da			

<p>će suvlasnički ido biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- stan u prizemlju i na I katu pov. 87,30 m<sup>2</sup> , dijelom okućnice zgrade pov. 67,45 m<sup>2</sup> kao pripatka zgrade i spremištem u podrumu pov. 6,57 m<sup>2</sup>, ukoliko zgrada bude izgrađena</p> <p>3. suvlasnički dio: 55/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan s posebnim dijelom zgrade- stan u prizemlju pov. 48,59 m<sup>2</sup> , dijelom okućnice zgrade pov. 2171 m<sup>2</sup>, kao pripatka zgrade i spremištem u podrumu pov. 6,00 m<sup>2</sup>, ukoliko zgrada bude izgrađena</p> <p>4. suvlasnički dio:66/1978</p> <p>uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- stan u prizemlju pov. 59,40 m<sup>2</sup>, dijelom okućnice zgrade pov. 22,91 m<sup>2</sup> kao pripatka zgrade, i spremištem u podrumu pov. 6,00 m<sup>2</sup> ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p> <p>5. suvlasnički dio: 60/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- stan u prizemlju pov. 54,38 m<sup>2</sup>, dijelom okućnice zgrade pov.52,18 m<sup>2</sup> kao pripatka zgrade, i spremištem u podrumu pov. 5,94 m<sup>2</sup> ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p> <p>6. suvlasnički dio: 135/1978 uz zabilježbu</p>			
--	--	--	--

<p>da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- stan u prizemlju pov. 129,12 m2, dijelom okućnice zgrade pov. 18,64 m2 kao pripatka zgrade, i spremištem u podrumu pov. 6,00 m2 ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p> <p>7. suvlasnički dio: 64/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- stan u prizemlju pov. 58,02 m2, dijelom okućnice zgrade pov. 41,76 m2 kao pripatka zgrade, i spremištem u podrumu pov. 6,06 m2 ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p> <p>8. suvlasnički dio: 59/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- stan u prizemlju pov. 53,37 m2, dijelom okućnice zgrade pov. 22,35 m2 kao pripatka zgrade, i spremištem u podrumu pov. 6,00 m2 ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p> <p>9. suvlasnički dio: 61/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- stan u prizemlju pov. 55 m2, dijelom okućnice zgrade pov. 42,30 m2 kao pripatka zgrade, i spremištem u podrumu pov. 61,16 m2 ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p>			
--	--	--	--

<p>10. suvlasnički dio: 109/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- stan u prizemlju pov. 101,06 m<sup>2</sup>, dijelom okućnice zgrade pov. 20,71 m<sup>2</sup> kao pripatka zgrade, i spremištem u podrumu pov. 7,74 m<sup>2</sup> ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p> <p>11. suvlasnički dio: 101/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- stan na I katu pov. 94,66 m<sup>2</sup>, i spremištem u podrumu pov. 5,94 m<sup>2</sup> ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p> <p>12. suvlasnički dio: 65/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- stan na I katu pov. 59,04 m<sup>2</sup>, i spremištem u podrumu pov. 5,94 m<sup>2</sup> ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p> <p>14. suvlasnički dio: 65/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- stan na I katu pov. 58,08 m<sup>2</sup>, i spremištem u podrumu pov. 8,32 m<sup>2</sup> ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p> <p>15. suvlasnički dio: 117/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- stan na I katu pov. 108,78 m<sup>2</sup>, i spremištem u podrumu pov. 8,11 m<sup>2</sup> ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p>			
--	--	--	--

<p>16. suvlasnički dio: 110/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- stan na I katu pov. 103,80 m<sup>2</sup>, i spremištem u podrumu pov. 5,94 m<sup>2</sup> ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p> <p>17. suvlasnički dio: 53/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- stan na I katu pov. 44,83 m<sup>2</sup>, i spremištem u podrumu pov. 8,32 m<sup>2</sup> ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p> <p>18. suvlasnički dio: 69/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- stan na I katu pov. 59,04 m<sup>2</sup>, i spremištem u podrumu pov. 10,09 m<sup>2</sup> ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p> <p>19. suvlasnički dio: 63/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- stan na I katu pov. 54,38 m<sup>2</sup>, i spremištem u podrumu pov. 8,64 m<sup>2</sup> ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p> <p>20. suvlasnički dio: 76/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- stan na I katu pov. 67,01 m<sup>2</sup>, i spremištem u podrumu pov. 9,18 m<sup>2</sup> ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p> <p>21. suvlasnički dio: 67/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti</p>			
---	--	--	--



<p>povezan sa posebnim dijelom zgrade- stan na I katu pov. 58,02 m2, i spremištem u podrumu pov. 8,64 m2 ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p> <p>22. suvlasnički dio: 65/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- stan na I katu pov. 59,76 m2, i spremištem u podrumu pov. 4,58 m2 ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p> <p>23. suvlasnički dio: 109/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- stan na I katu pov. 103,80 m2, i spremištem u podrumu pov. 4,58 m2 ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p> <p>24. suvlasnički dio: 12/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- parking proctor u sklopu podruma pov. 12,50 m2 ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p> <p>25. suvlasnički dio: 13/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- parking proctor u sklopu podruma pov. 13,50 m2 ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p> <p>26. suvlasnički dio: 13/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- parking proctor u sklopu podruma</p>			
---	--	--	--

<p>pov. 13,50 m2 ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p> <p>27. suvlasnički dio: 16/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- parking proctor u sklopu podruma pov. 16,40 m2 ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p> <p>28. suvlasnički dio: 16/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- parking proctor u sklopu podruma pov. 15,50 m2 ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p> <p>29. suvlasnički dio: 15/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- parking proctor u sklopu podruma pov. 14,81 m2 ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p> <p>30. suvlasnički dio: 15/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- parking proctor u sklopu podruma pov. 14,50 m2 ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p> <p>30. suvlasnički dio: 15/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- parking proctor u sklopu podruma pov. 14,50 m2 ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p> <p>31. suvlasnički dio: 12/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- parking</p>			
---	--	--	--

<p>proctor u sklopu podruma pov. 12,43 m2 ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p> <p>32. suvlasnički dio: 12/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- parking proctor u sklopu podruma pov. 12,50 m2 ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p> <p>33. suvlasnički dio: 13/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- parking proctor u sklopu podruma pov. 13,40 m2 ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p> <p>34. suvlasnički dio: 13/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- parking proctor u sklopu podruma pov. 13,40 m2 ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p> <p>35. suvlasnički dio: 13/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- parking proctor u sklopu podruma pov. 13,40 m2 ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p> <p>36. suvlasnički dio: 13/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- parking proctor u sklopu podruma pov. 13,40 m2 ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p> <p>37. suvlasnički dio: 13/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim</p>			
--	--	--	--

<p>dijelom zgrade- parking proctor u sklopu podruma pov. 13,16 m2 ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p> <p>38. suvlasnički dio: 13/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- parking proctor u sklopu podruma pov. 13,16 m2 ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p> <p>39. suvlasnički dio: 13/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- parking proctor u sklopu podruma pov. 13,16 m2 ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p> <p>40. suvlasnički dio: 13/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- parking proctor u sklopu podruma pov. 13,16 m2 ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p> <p>41. suvlasnički dio: 13/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- parking proctor u sklopu podruma pov. 13,16 m2 ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p> <p>42. suvlasnički dio: 13/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- parking proctor u sklopu podruma pov. 13,16 m2 ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p>			
---	--	--	--

		<b>Ostale obveze stečajne mase (čl. 87. SZ-a):</b>	
		1. Odvjetnički troškovi i troškovi sudskih pristojba	200.000,00 kn
		2. procjena vještaka građevinske struke	20.000,00 kn
		2. Bankovne usluge, telefon, poštarina, oglašavanje, registratori, papyri	5.000,00 kn
		3. Knjigovodstvene usluge	40.000,00 kn
		5. Troškovi osiguranja stečajnog upravitelja od odgovornosti	30.000,00 kn
		<b>Vjerovnici prvog višeg isplatnog reda:</b>	
		<b>Vjerovnici drugog višeg isplatnog reda:</b>	98.529.052,43 kn
		<b>Razlučni vjerovnici:</b>	Iskazani pod točkom 2.3. ovog izvješća
<b>UKUPNO IMOVINA:</b>	<b>89.551.763,00 kn</b>	<b>UKUPNO:</b>	Iznos ovisan o odlukama stečajnog suca

## 2.2. Unovčeni predmeti stečajne mase

Nema unovčenih predmeta stečajne mase.

## 2.2. Neunovčeni predmeti stečajne mase

Imovina stečajnog dužnika još uvijek nije unovčena.

Imovina se sastoji od opisanih nekretnina stečajnog dužnika navedenih pod točkom 2. ovog izvješća.



### 2.3. Razlučna prava

**2.3.1.** Na nekretnini stečajnog dužnika opisanoj u točki 2. ovog izvješća postoje različna prava razlučnih vjerovnika upisana u zemljišnim knjigama.

Razlučni vjerovnici su:

- **RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D., PODRUŽNICA PULA, PULA, 43. ISTARSKE DIVIZIJE 2**

Iznos tražbine osigurane razlučnim pravom: **2.832.000,00 CHF i 1.370.000,00 Eura.**

Pravna osnova tražbine osigurane razlučnim pravom:

- Sporazum o osiguranju stjecanjem založnog prava na nekretnini od 05.04.2006.god.,I isprava pohranjenih u Z-1371/06, na nekretnine DOMUS JADRAN D.O.O., uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od dvamilijunaosamstotridesetdvijetisuće švicarskih franaka i 00/100 u kunsjoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju Raiffeisenbank Austria d.d., važećim na dan dospijeća mjenice i zakonskom zateznom kamatom koja u trenutku sklapanja sporazuma iznosi 15% godišnje, promjenjiva, računajući od dana dospijeća svake pojedine mjenice pa do namirenja i drugim troškovima
- Uknjižba založnog prava u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli, zemljišnoknjižni odjel u Rovinju od 12. travnja 2006. godine pod brojem Z-1372/06.

Iznos tereta:

- 2.832.000,00 CHF s pripadajućim kamatama i troškovima.

Založno pravo upisano od 2. suvlasničkog dijela do 42. suvlasničkog dijela.

- Sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava na nekretnini od 05.travnja 2006.god. OU-332/06 i isprava pohranjenih u Z-1371/06, na nekretnine Domus Jadran d.o.o., uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 1.370.000,00 EUR (slovima:jedanmilijun tristosedamdesettisućaeura) u kunsjoj protuvrijednosti ugovorene valute po prodajnom tečaju vjerovnika važećem na dan dospijeca, s redovnom kamatom po stopi od jednomjesečnog EURIBOR-a plus marža u visini od 3,3% godišnje, koja je promjenjiva u skladu s Odlukom o kamatnim stopama vjerovnika, koju određuje vjerovnik dva dana prije početka svakog kamatnog perioda, sukladno Pravilniku o obračunu kamata i naknada te povećane troškove ukoliko se vjerovniku poveća cijena izvora sredstava, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i troškove.
- Uknjižba založnog prava u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli, zemljišnoknjižni odjel u Rovinju od 12. travnja 2006. godine pod brojem Z-1372/06.

Iznos tereta:

- 1.370.000,00 Eura s pripadajućim kamatama i troškovima.

Založno pravo upisano od 2. suvlasničkog dijela do 42. suvlasničkog dijela.

Vjerovnik je tražbinu prijavio i kao stečajni vjerovnik, a koja tražbina mu je priznata u iznosu od 96.855.818,92 kn.

Sva razlučna prava kao i razlučni vjerovnici na nekretninama te iznosi osigurani razlučnim pravom potanko su objašnjeni u prethodnim izvješćima.

• **KNYAZEVI IGOR, RUSKA FEDERACIJA, SAMARA, UL. DEMOKRATIČESKAJA 114**

Iznos tražbine osigurane razlučnim pravom: **277.000,00 Eura.**

Pravna osnova tražbine osigurane razlučnim pravom:

- Ugovor o zasnivanju založnog prava na nekretnine od 24. 07. 2008. ovjerenog kod Javnog bilježnika Đordana Pahovića iz Poreča br. OV-8593/08 od 25. 07. 2008. uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine na ime glavnice duga u iznosu od dvijestosedamdesetstisuća EUR zajedno s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom na rečeni iznos u valuti euro, počevši od 15. 03. 2008. do isplate za korist

- Uknjižba založnog prava u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli, zemljišnoknjižni odjel u Rovinju od 06. kolovoza 2008. godine pod brojem Z-2550/08 (ispravak upisa pod brojem Z-2548/08)

Iznos tereta:

- 277.000,00 Eura s pripadajućim kamatama.

Založno pravo upisano od 2. suvlasničkog dijela do 42. suvlasničkog dijela.

Vjerovnik nije svoju tražbinu prijavio i kao stečajni vjerovnik.

• **REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED PAZIN**

Iznos tražbine osigurane razlučnim pravom: **452.263,16 kn**

Pravna osnova tražbine osigurane razlučnim pravom:

- ovosudno Rješenja o osiguranju posl.br.Ovr-13/09-2 od 13.01.2009.god.na nekretnine Domus Jadran d.o.o.Poreč, u k n j i ž u j e se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine za iznos od 452.263,13 kuna zajedno sa zakonskom zateznom kamatom tekućom na iznos glavnice od 21. studenog 2008.god. do isplate, te za iznos troškova ovršnog postupka u korist predlagatelja osiguranja :

- Uknjižba založnog prava u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli, zemljišnoknjižni odjel u Rovinju od 14. siječnja 2009. godine pod brojem Z-161/09

Iznos tereta:

- 452.263,16 kn s pripadajućim kamatama i troškovima postupka.

Založno pravo upisano od 2. suvlasničkog dijela do 42. suvlasničkog dijela.

Vjerovnik je tražbinu prijavio i kao stečajni vjerovnik, a koja tražbina mu je priznata u iznosu od 1.658.918,98 kn.

• **CHILIKIN D.O.O., OIB: 15996445444, POREČ, M, VLAŠICA 20**

Iznos tražbine osigurane razlučnim pravom: **441.426,11 Eura**

Pravna osnova tražbine osigurane razlučnim pravom:

-ovjerovljene preslika Ugovora o zasnivanju založnog prava od 8. svibnja 2009.g.,ovjerenog u Uredu javnog bilježnika u Poreču, Đordano Pahović br, OV- 3538/09, na nekretnine Domus Jadran d.o.o. uknjižuje se pravo zaloga u visini od 441.426,11 EUR-a plativo u kunama po prodajnom tečaju Raiffeisenbank Austria d.d. važećem na dan plaćanja , uvećano za zakonsku zateznu kammatu, koja teče na taj iznos od dana 15. svibnja 2007.godine, pa sve do isplate u cijelosti

- Uknjižba založnog prava u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli, zemljišnoknjižni odjel u Rovinju od 13. svibnja 2009. godine pod brojem Z-2045/09

Iznos tereta:

- 441.426,11 Eura s pripadajućim kamatama i troškovima postupka.

Založno pravo upisano od 2. suvlasničkog dijela do 42. suvlasničkog dijela.

Vjerovnik nije tražbinu prijavio i kao stečajni vjerovnik.

• **KOVALE VALRY 725160964488, RUSKA FEDERACIJA, KRASNOGORSK, VOLOKOLAMSKOVE SHOSSE 5/13**

Iznos tražbine osigurane razlučnim pravom: **172.800,00 Eura**

Pravna osnova tražbine osigurane razlučnim pravom:

- Ugovor o zasnivanju založnog prava na nekretnini potvrđenog u Uredu javnog bilježnika u Rovinju Davor Dušić br. OV 4198/09, te ovjerovljene preslike specijalne punomoći od 20. srpnja 2009.godine, br. OV-3833/09, na nekretnine Domus Jadran d.o.o., uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja potraživanja u iznosu od 172.800,00 EUR-a u kunsjoj protuvirjednosti,

- Uknjižba založnog prava u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli, zemljišnoknjižni odjel u Rovinju od 11. kolovoza 2009. godine pod brojem Z-3640/09

Iznos tereta:

- 172.800,00 Eura

Založno pravo upisano od 2. suvlasničkog dijela do 42. suvlasničkog dijela.

Vjerovnik nije tražbinu prijavio i kao stečajni vjerovnik.

• **CULTUS D.O.O., OIB: 49470067719, ROVINJ, VALSAVIA BB**

Iznos tražbine osigurane razlučnim pravom: **156.619,85 Eura**

Pravna osnova tražbine osigurane razlučnim pravom:

- Ugovor o kupoprodaji nekretnina i zasivanje založnog prava na kojemu je potpis ugovornih strana ovjerio Ured javnog bilježnika u Rovinju Davor Dušić br. oV- 4197/09 i OV- 4228/09, te Izvatka iz sudskog registra pohranjenog u Z- 3621/09, na nekretnine opisane u AII uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja potraživanja u iznosu od 156.619,85 EUR-a u kunsnoj protuvrijednosti

- Uknjižba založnog prava u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli, zemljišnoknjižni odjel u Rovinju od 13. kolovoza 2009. godine pod brojem Z-3688/09

Iznos tereta:

- 156.619,85 Eura.

Založno pravo upisano od 2. suvlasničkog dijela do 42. suvlasničkog dijela.

Vjerovnik nije tražbinu prijavio i kao stečajni vjerovnik.

• **REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED PAZIN**

Iznos tražbine osigurane razlučnim pravom: **407.314,57 kn**

Pravna osnova tražbine osigurane razlučnim pravom:

-Rješenje o osiguranju Općinskog suda u Rovinju pod posl. brojem Ovr- 683/11-2 od 17. studenog 2011.godine, uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 407.314,57 kuna ( glavnica:402.528,34 kuna i kamate 4.786,23 kuna) sa zakonskom zateznom kamatom koja na iznos glavnice od 402.528,34 kuna teče od 01. rujna 2009.god. do 30. lipnja 2011.god. po stopi od 14% godišnje a od 01.srpnja 2011.g. nadalje po stopi od 12% godišnje, a u slučaju promjene stope zateznih kamata, prema eskontnoj stopi HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekucem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena, sve do dana isplate, kao i radi osiguranja troškova ovog ovršnog postupka sa zateznom kamatom po kamatnoj stopi propisanoj čl.29. st.2..Zakona o obveznim odnosima primjenom uvećanja eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekucem polugodištu za 5%, koja teče od dana donošenja ovog rješenja o ovrsi pa do isplate

- Uknjižba založnog prava u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli, zemljišnoknjižni odjel u Rovinju od 17. studenog 2011. godine pod brojem Z-2799/11

Iznos tereta:

- 452.263,16 kn s pripadajućim kamatama i troškovima postupka.

Založno pravo upisano od 2. suvlasničkog dijela do 42. suvlasničkog dijela.

Vjerovnik je tražbinu prijavio i kao stečajni vjerovnik, a koja tražbina mu je priznata u iznosu od 1.658.918,98 kn.

## 2.4. Izlučni vjerovnici

Stečajni upravitelj je zaprimio putem stečajnog suca Obavijest o izlučnom pravu izlučnog vjerovnika MILES d.o.o., koji je predmetnu obavijest predao kod Trgovačkog suda u Rijeci dana 23. svibnja 2016.g. (u stečajnom spisu)

Naime, trgovačko društvo MILES d.o.o. u svojoj obavijesti navodi da je temeljem *Ugovora o diobi* podijeljenja imovina između stečajnog dužnika i MILES d.o.o. te da sukladno navedenom ugovoru MILES d.o.o. postaje samovlasnik slijedećih navedenih suvlasničkih dijelova i to: 2., 3., 4., 5., 6., 9., 11., 12., 14., 17., 18., 19., 20., 22., 24., 25., 26., 27., 28., 29., 30., 31., 32., 33., 34., 35., 36., 37., 38., 39., 40., 41. i 42. suvlasničkog djela (a koji suvlasnički dijelovi su detaljno opisani pod točkom 2.1. ovog izvješća).

U navedenoj obavijesti trgovačko društvo MILES d.o.o. obaviještava stečajnu upraviteljicu o postojanju izlučnog prava.

Izlučno pravo navedenog izlučnog vjerovnika je neosnovano u cijelosti te stečajna upraviteljica istoga osporava, a koja činjenica osporavanja je vidljiva iz svih poduzetih radnji kako ranijeg stečajnog upravitelja tako i stečajne upraviteljice imenovane odlukom Skupštine vjerovnika.

Naime, raniji stečajni upravitelj je svojim dopisom od dana 26. lipnja 2015.g. otkazao Ugovor o ortakluku pri poduhvatu građenja stambenog objekta, koji otkaz je MILES d.o.o. zaprimio dana 29.06.2015.g. te je dostavio odgovor ranijem stečajnom upravitelju da ne može prihvatiti jednostrano istupanje iz ugovora te da ne može predati u posjed navedene nekretnine.

**Izlučno pravo trgovačkog društva MILES d.o.o. nije upisano u zemljišnoj knjizi te je trgovačko društvo MILES d.o.o. podnio tužbu radi izdavanja tabularne isprave podobne za upis prava vlasništva MILES d.o.o. na suvlasničkim dijelovima navedenim u *Ugovoru o diobi*, a koji postupak se vodi pred Trgovačkim sudom u Rijeci, pod posl.br. P-499/2016.**

Naime, trgovačko društvo MILES d.o.o. do danas nije stečajnoj upraviteljici podnijelo zahtjev da mu preda u posjed suvlasničke udjele na kojima po stavu trgovačkog društva MILES d.o.o. pripadaju MILES d.o.o., a vjerojatno i iz razloga jer MILES d.o.o. drži posjed svih suvlasničkih dijelova koji je vlasnik stečajni dužnik.

Ovim putem stečajna upraviteljica izričito odbija izlučni zahtjev odnosno dostavljenju obavijest trgovačkog društva MILES d.o.o.

## 2.5. Vjerovnici stečajne mase

Izvjeshni vjerovnici stečajne mase biti će sudski vještak za izradu procjene vrijednosti vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika, knjigovodstveni servis na ime vođenja poslovnih knjiga, troškovi odvjetnika i sudskih pristojbi, troškovi osiguranja. Vjerovnici stečajne mase moći će se namirivati tek po unovčenju predmetne nekretnine.



## **2.5. Podaci o namirenju diobama**

S namirenjem vjerovnika će se započeti tek po unovčenju imovine, ali nakon namirenja troškova stečajnog postupka, obveza stečajne mase i razlučnih vjerovnika.

Izvjesno je da za namirenje stečajnih vjerovnika neće ostati ništa.

## **2.6. Ostalo- ZAKLJUČAK**

Iz izvješća je razvidno da se imovina stečajnog dužnika odnosno stečajna masa sastoji od gore navedene nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika.

Nekretnine su opterećene razlučnim pravima, a njihova vrijednost još nije utvrđena vještačkim nalazom. O dužini trajanja postupka prodaje i visini postignute kupovnine ovisit će visina namirenja razlučnih vjerovnika.

**Budući da Rješenje o otvaranju stečajnog postupka nad dužnikom od dana 15. travnja 2016.g. nije upisano u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli, zemljišnoknjižni odjel Rovinj, k.o. Rovinj, k.č.br.4105/Z, zk.ul.br.8381 to ovim putem predlažem da Sud donese Rješenje kojim će se u zemljišnim knjigama na nekretnini u vlasništvu stečajnog dužnika upisati Rješenje o otvaranju stečajnog postupka.**

Na predmetnoj nekretnini je pokrenuta ovrha ovrhovoditelja 1. Raiffeisenbank Austria d.d. i 2. Republike Hrvatske Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Pazin, pod posl.br. OVR-3138/15 (ranije OVR-816/10), koja je temeljem Rješenja Općinskog suda u Puli, posl.br. OVR-3138/15 (ranije OVR-816/10) od dana 16. veljače 2015.g. prekinuta budući da je otvoren stečajni postupak. Nakon utvrđenog prekida postupka Općinski sud u Puli, Stalna služba u Rovinju je u navedenom Rješenju u kojem se utvrđuje prekid postupka Sud se oglasio nenadležnim te je nakon pravomoćnosti predmet ustupio Trgovačkom sudu u Rijeci, a sve sukladno odredbi čl.169. st.5. Stečajnog zakona.

Troškovi stečajnog postupka i obveze stečajne mase moći će se namiriti iz predmeta prodaje stečajne mase.

Gotovo je sigurno da se neće namiriti stečajni vjerovnici, s obzirom da su nekretnine stečajnog dužnika opterećene razlučnim pravima u velikim iznosima.

## **3. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU**

### **3.1. Radnje koje će se poduzeti u narednom tromjesečju**

**3.1.1.** S obzirom da je pod točkom 2.6. ovog izvješća opisani ovršni postupak prekinut te je sukladno članku 169. st.5. Stečajnog zakona predmet ustupljen Trgovačkom sudu u Rijeci, stečajni upravitelj predlaže da se postupak nastavi pred ovim Sudom koji vodi stečajni postupak primjenom pravila o unovčenju na kojima postoji razlučno pravo.

Stoga stečajna upraviteljica predlaže da stečajni sudac za nekretninu stečajnog dužnika označenu kao k.čbr.4105/Z, u naravi zgrada i dvorište , upisana u zk.ul.br.8381, k.o. Rovinj žurno odredi prodaju u stečajnom postupku sukladno odredbama čl.247. Stečajnog zakona i naloži upis zabilježbe te prodaje Općinskom sudu u Puli, zemljišnoknjižnom odjelu Rovinj.

Slijedom navedenog pod točkom 3.1.1. ovog Izvješća predlažem da mi stečajni sudac:

1. odobri angažiranje vještaka građevinske struke za procjenu vrijednosti predmetnih nekretnina sukladno odredbi članka 92. Ovršnog zakona te potom
2. Zaključkom o prodaji utvrdi vrijednost nekretnine, način prodaje i uvjete prodaje.

**3.1.2.** Budući da stečajna upraviteljica ima ugovorenu Policu osiguranja od odgovornosti stečajnih upravitelja do iznosa od 800.000,00 kn, bez ograničenja broja štetnih događaja, a s obzirom da je vrijednost imovine stečajnog dužnika znatnija predlažem da mi stečajni sudac:

1. odobri da zaključim novu policu za razdoblje osiguranja od 01.01.2017.g do 01.01.2018.g.

U Rijeci, 01. prosinca 2016.g.

Stečajni upravitelj

DOMUS JADRAN d.o.o.  
„u stečaju“  
Mate Vlašića 47a, Poreč

Antonela Jokić Zubčić