

TRGOVAČKI SUD U PAZINU  
Poslovni broj: 4 St-444/2018

VENEZIA NEKRETNINE d. o. o. u stečaju  
Novigrad, Mandrač 26  
OIB: 10405288612

Stečajni upravitelj  
Jasna Kučević  
Pula, Kaštanjer 64

## **IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE**

---

### **I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 01.08.2020. DO 31.10.2020.**

Ovo izvješće predstavlja nastavak na prethodna izvješća stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečaje mase. Na temelju Zaključka Trgovačkog suda u Pazinu posl.broj St-444-2018-88 od 3. srpnja 2020. g. nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika oznake k.č. 331, upisane u zk.ul. 2402, k.o. Novigrad (hotel klub i dvorište površine 2201 m2), koju čine slijedeći suvlasnički dijelovi:

- 1. Suvlasnički dio: 470/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), vlasništvo dužnika u 182597/187280 dijela nekretnine
- 2. Suvlasnički dio: 15/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), vlasništvo dužnika u cjelini
- 3. Suvlasnički dio: 25/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3), vlasništvo dužnika u cjelini
- 4. Suvlasnički dio: 15/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4), vlasništvo dužnika u cjelini
- 5. Suvlasnički dio: 23/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5), vlasništvo dužnika u cjelini
- 6. Suvlasnički dio: 17/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6), vlasništvo dužnika u cjelini
- 7. Suvlasnički dio: 12/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7), vlasništvo dužnika u cjelini
- 9. Suvlasnički dio: 17/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9), vlasništvo dužnika u cjelini
- 12. Suvlasnički dio: 18/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12), vlasništvo dužnika u cjelini
- 13. Suvlasnički dio: 12/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13), vlasništvo dužnika u cjelini
- 14. Suvlasnički dio: 10/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14), vlasništvo dužnika u cjelini
- 15. Suvlasnički dio: 23/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15), vlasništvo dužnika u cjelini
- 16. Suvlasnički dio: 16/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16), vlasništvo dužnika u cjelini
- 17. Suvlasnički dio: 11/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-17), vlasništvo dužnika u cjelini
- 24. Suvlasnički dio: 10/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-24), vlasništvo dužnika u cjelini
- 25. Suvlasnički dio: 71/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-25), vlasništvo dužnika u cjelini
- 26. Suvlasnički dio: 75/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-26), vlasništvo dužnika u cjelini

prodane su kao cjelina u stečajnom postupku. Postupak prodaje provela je Financijska agencija, Regionalni centar Rijeka (dalje u tekstu: FINA) pod posl.br. St-444/2018, uz primjenu pravila ovršnog postupka. FINA je 9. srpnja 2020. godine na svom web servisu objavila javni Poziv na sudjelovanje u prvoj elektroničkoj javnoj dražbi, kojim je određeno da prva elektronička javna dražba za prodaju nekretnina počinje 9.07.2020, u 15:00:00 sati, a završava 29.09.2020. u 23:59:59 sati. Vrijednost nekretnina utvrđena je u ukupnom iznosu od 33.554.155,00 kn. Prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu na nekretninama DDM INVEST VII, finančne stortive, d.o.o., Dunajska cesta 9, 1000 Ljubljana, OIB: 13780824617 u svom podnesku od 22.09.2020.g. je izjavio da kupuje predmetne nekretnine i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu u iznosu od 117.302.459,64 kn s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene utvrđene vrijednosti nekretnine u iznosu od 33.554.155,00 kn, sukladno članku 247.st.7. Stečajnog zakona.

Ročište za diobu kupovnine ostvarene prodajom nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika određeno je pozivom suda posl.broj St-444-2018-108 od 7. listopada 2020. godine za 10. studeni 2020. g. Sukladno odredbama članka 254. Stečajnog zakona (N.N. br.71/15), stečajni upravitelj je dostavio u sudski spis podnesak sa obračunom troškova unovčenja predmeta stečajne mase na kojem postoji razlučno pravo, u kojemu su obračunati troškovi, u bitnome, kako slijedi:

#### **Predmet unovčenja:**

Predmet unovčenja su nekretnine stečajnog dužnika upisane u zemljišne knjige kod Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buje-Buie, u zemljišnoknjižnom ulošlu broj: 2402, katastarske općine Novigrad, na k.č. 331 (hotel club i dvorište površine 2201 m2), koju čine suvlasnički dijelovi:

- 1. Suvlasnički dio: 470/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), vlasništvo dužnika u 182597/187280 dijela nekretnine
- 2. Suvlasnički dio: 15/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), vlasništvo dužnika u cjelini
- 3. Suvlasnički dio: 25/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3), vlasništvo dužnika u cjelini
- 4. Suvlasnički dio: 15/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4), vlasništvo dužnika u cjelini
- 5. Suvlasnički dio: 23/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5), vlasništvo dužnika u cjelini
- 6. Suvlasnički dio: 17/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6), vlasništvo dužnika u cjelini
- 7. Suvlasnički dio: 12/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7), vlasništvo dužnika u cjelini
- 9. Suvlasnički dio: 17/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9), vlasništvo dužnika u cjelini
- 12. Suvlasnički dio: 18/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12), vlasništvo dužnika u cjelini
- 13. Suvlasnički dio: 12/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13), vlasništvo dužnika u cjelini
- 14. Suvlasnički dio: 10/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14), vlasništvo dužnika u cjelini
- 15. Suvlasnički dio: 23/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15), vlasništvo dužnika u cjelini
- 16. Suvlasnički dio: 16/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16), vlasništvo dužnika u cjelini
- 17. Suvlasnički dio: 11/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-17), vlasništvo dužnika u cjelini
- 24. Suvlasnički dio: 10/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-24), vlasništvo dužnika u cjelini
- 25. Suvlasnički dio: 71/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-25), vlasništvo dužnika u cjelini
- 26. Suvlasnički dio: 75/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-26), vlasništvo dužnika u cjelini

Kupovnina za unovčene nekretnine iznosi ukupno **33.554.155,00 kn.**

Obračunati troškovi iz članka 254. Stečajnog zakona obuhvaćaju stvarno nastale troškove i ostale obveze stečajne mase. Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava iznose sveukupno 1.198.710, 10 kn, od čega troškovi koji terete nekretnine na kojima postoji razlučno pravo DDM INVEST VII, finančne stortive, d.o.o., prema ukupnoj

vrijednosti stečajne mase i postotku učešća unovčene imovine u stečajnoj masi, iznose 1.198.539,85 kn. Nakon podmirenja troškova unovčenja nekretnina u ukupnom iznosu od 1.198.539,85 kn izdvajanjem u stečajnu masu dužnika, preostalim iznosom u visini od 32.355,615,15 kn, namiriti će se razlučni vjerovnik DDM INVEST VII, financijske stortive, d.o.o., Dunajska cesta 9, 1000 Ljubljana, OIB: 13780824617.

## Sudski postupci

U prilogu ovog izvješća prilaže se Izvještaj odvjetnika o parničnim postupcima u kojima je stečajni dužnik stranka u postupku sa kratkim opisom postupka i naznakom trenutne faze postupka (Prilog 1).

## II. STANJE STEČAJNE MASE

Stečajni upravitelj je u stečajnom postupku nad dužnikom unovčio imovinu dužnika koja je ušla u stečajnu masu (nekretnine i pokretnine) i to:

**Nekretnine** stečajnog dužnika upisane u zemljišne knjige kod Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buje-Buie, u zemljišnoknjižnom ulošku broj: 2402, katastarske općine Novigrad, na k.č. 331 (aparthotel sa 19 apartmana, komercijalni prostori u prizemlju i 16 stanova na adresi Rotonda 1 u Novigradu). Kupovna za unovčene nekretnine iznosi 33.554.155,00 kn.

**Pokretnine** (namještaj i oprema) unovčene su u iznosu od 6.720,00 kn.

**Sveukupna vrijednost unovčene stečajne mase iznosi 33.560.875,00 kn.**

Dužnik više nema imovine koju može unovčiti, osim novčanih potraživanja po osnovi dospjele zakupnine od tuženika LUA NEKRETNINA d.o.o. radi čije isplate se vodi sudski postupak pod posl.br. Povrv-87/2020 kod Trgovačkog suda u Pazinu. Stanje sredstava na žiro računu na dan 31.10.2020. godine iznosi 15.467,53 kn. U izvještajnom razdoblju ostvaren je priliv u iznosu od 40.690,81 kn, a potrošeno 26.989,95 kn. Nastavno je prikazan promet žiro računa za izvještajno razdoblje:

### PROMET PO TRANSAKCIJSKOM RAČUNU OD 01.08 2020. DO 31.10.2020.

<b>I.</b>	<b>Saldo sredstava na računu na dan 31.07.2020</b>	<b>1.766,67</b>
<b>II.</b>	<b>Priliv sredstava</b>	
	<b>A. Unovčenje imovine - stečajne mase</b>	
	Ukupno A..	<b>4.400,00</b>
	<b>B. Priliv ostvaren u stečaju</b>	
	1. Uplata predujma predlagatelja-razlučnog vjerovnika - u žiro	26.773,75
	2. Povrat PDV-a - u žiro	9.517,06
	Ukupno B.	<b>36.290,81</b>
	Ukupno priliv (A + B)	<b>40.690,81</b>
<b>III.</b>	<b>Odliv sredstava</b>	
	<b>A. Troškovi stečajnog postupka</b>	
	Ukupno A.	<b>0,00</b>

	<b>Ostale obveze stečajne mase</b>	
	1. Ostali materijalni troškovi (pečat, ured.i potr.mat. pošta, banka i sl.)	216,20
	2. Odvjetničke usluge - u žiro	19.773,75
	3. Predujam FINA-i za Lua nekretnine 8 Povrv-87/2020	2.000,00
	4. Sudskev pristojbe u predmetu P-561/2019	5.000,00
	Ukupno B.	<b>26.989,95</b>
	Ukupno odliv sredstava (A+B)	<b>26.989,95</b>
<b>IV.</b>	<b>Saldo sredstava na računu (I.+ II. - III.) na dan 31.10.2020</b>	<b>15.467,53</b>

PROMET PO TRANSAKCIJSKOM RAČUNU  
OD OTVARANJA STEČAJNOG POSTUPKA 27.03.2019. DO 31.10.2020.

<b>I.</b>	<b>Saldo sredstava na računu na dan 27.03.2019</b>	<b>0,00</b>
<b>II.</b>	<b>Priliv sredstava</b>	
	<b>A. Unovčenje imovine - stečajne mase</b>	
	1. pokretnine - oprema	8.400,00
	Ukupno A..	<b>8.400,00</b>
	<b>B. Priliv ostvaren u stečaju</b>	
	1.1. Uplata predujma predlagatelja-razlučnog vjerovnika - u žiro	207.857,14
	1.2. Uplata predujma predlagatelja-razlučnog vjerovnika - obračun	19.076,25
	2. Kamate	69,36
	3.1. Povrat PDV-a - u žiro	24.061,21
	3.2. Povrat PDV-a - obračun	9.780,81
	Ukupno B.	<b>260.844,77</b>
	Ukupno priliv (A + B)	<b>269.244,77</b>
<b>III.</b>	<b>Odliv sredstava</b>	
	<b>A. Troškovi stečajnog postupka</b>	
	1. Troškovi stečajnom upravitelju – neto	5.263,00
	2. Doprinosi i porezi na troškove stečajnom upravitelju	3.334,32
	Ukupno A.	<b>8.597,32</b>
	<b>Ostale obveze stečajne mase</b>	
	1. Materijalni troškovi nekretnine (energija, voda, komunalna naknada, čuvanje, obilazak, razgledavanje i održavanje i sl.) s PDV-om	13.319,75
	2. Ostali materijalni troškovi (pečat, ured. i potr.mat. pošta, banka i sl.)	3.956,90
	3. Knjigovodstvene usluge	10.000,00
	4. Procjena i vještačenje pokretnina	1.350,00
	5.1. Odvjetničke usluge - u žiro	89.989,27
	5.2. Odvjetničke usluge - obračun	19.076,25
	6. Javnobilježničke usluge OVRV 3688/19	4.873,75
	7. Osiguranje imovine	14.962,50
	8. Usluge oglašavanja - FINA elektronička javna dražba	2.800,00
	9. Predujam FINA-i za Lua nekretnine 8 Povrv-87/2020	2.000,00
	10. Sudske pristojbe u predmetu R1-6/2020	1.250,00

	11. Sudske pristojbe u predmetu P-561/2019	10.100,00
	12. Sudska pristojba u predmetu Ovr-285/20	110,00
	12.1. Plaćeni PDV	61.610,69
	12.2. Plaćeni PDV - obračun	9.563,44
	13. Plaćena članarina HGK - obračun	217,37
	Ukupno B.	<b>245.179,92</b>
	Ukupno odliv sredstava (A+B)	<b>253.777,24</b>
<b>IV.</b>	<b>Saldo sredstava na računu (I.+ II. - III.) na dan 31.10.2020</b>	<b>15.467,53</b>

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

Stečajni upravitelj će pristupiti ročištu za diobu kupovnine ostvarene unovčenjem nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika.

Nakon pravomoćnosti rješenja suda o dosudi i namirenju kupovnine ostvarene prodajom nekretnina, stečajni upravitelj će namiriti troškove stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase, nakon čega će pripremiti završni račun obzirom je unovčenje stečajne mase dužnika okončano.

U Puli, 5. studeni 2020.g.

Stečajni upravitelj

Jasna Kučević