

**DDD APARTMANI d.o.o., u stečaju**  
**Opatija, A.Štangera 19**  
zastupani po stečajnoj upraviteljici  
Nadi Barišić

Rijeka, 11. svibnja 2018.g.

PRIMLJENO:

11-05-2018

Neposredno - predano pošti: \_\_\_\_\_  
Obično-preporučeno: \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_  
Pošta \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_  
Primjeraka \_\_\_\_\_ priloga \_\_\_\_\_  
Pristojbe: \_\_\_\_\_ kn, državnim biljezima \_\_\_\_\_  
Primio: \_\_\_\_\_

**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I  
STANJU STEČAJNE MASE ZA SKUPŠTINU VJEROVNIKA 15.05.2018.**

Nadležni trgovački sud: **Trgovački sud u Rijeci**

Poslovni broj spisa: **St-1123/ 2016**

Dužnik: **DDD APARTMANI d.o.o., u stečaju, iz Opatije, A.Štangera 19**  
**MBS 080538834, OIB 33418541459**

**I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU od 21.02 do 10.05.2018.**

Nakon podnošenja zadnjeg Izvješća od 21. veljače 2018.g., dat je prijedlog za sazivanje skupštine vjerovnika radi podnošenja Izvješća stečajne upraviteljice o dosadašnjem tijeku stečajnog postupka i donošenju odluke o podmirenju duga Daje i Mirka Herle koje imaju prema stečajnom dužniku, koja je zakazana za dana 15. svibnja 2018.g. sa slijedećim dnevnim redom: Izvješće stečajne upraviteljice o dosadašnjem tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase i donošenje odluke o podmirenju duga Darje i Mirka Herle kojega imaju prema stečajnom dužniku.

Kako je za vrijeme ovog izvještajnog razdoblja bila u tijeku duga elektronička javna dražba radi prodaje nekretnina stečajnog dužnika, vođene su intenzivne aktivnosti u svezi oglašene prodaje nekretnina.

**Dugovanje Darje i Mirka Herle**

Iz knjigovodstvene dokumentacije preuzete od strane knjigovodstvenog servisa Magnet d.o.o., iz Opatije, koji je za stečajnog dužnika prije otvaranja stečaja vodio poslovne knjige, utvrđeno je dugovanje prema stečajnom dužniku od strane Darje i Mirka Herle, Vrbje, Žalec, Slovenija, u iznosu od 54.288,19 kn temeljem Aneksa br. 1 Predugovoru o kupoprodaji nekretnine broj 01/2010-A od 23.11.2011. Imenovani su pozvani da podmire dugovanje prema stečajnom dužniku kako u odnosu na glavniciu tako i zateznu kamatu. U mjesecu srpnju 2017.g., uplatila je 3.000,00 kn a u mjesecu rujnu 2.000,00 kn, te listopada 2017.g., 1.500,00 kn.

Darja Herle je početkom mjeseca listopada 2017.g., podnijela zahtjev Trgovačkom sudu u Rijeci i stečajnoj upraviteljici za „mirno rješavanje spora“ navodeći da je Aneks br.1. Predugovoru o kupovini nekretnine broj 01/2010-A od 23.11.2011. potpisan samo od strane nje kao jedne od ugovornih strana na strani kupaca, a da ostali kupci koji su isto tako navedeni u Aneksu, isti nisu potpisali jer su bili dovedeni u zabludu. Dalje navodi da je Apartman C9 plaćen i da je im je Volksbanka odnosno Sberbanka izdala brisovno očitovanje. Predlaže mirno rješenje spora na način da bi do 30.04.2018., uplatila stečajnom dužniku iznos od 3.000,00 EUR-a.

Stečajna upraviteljica se obratila i Sberbanci d.d., u Zagrebu, vezano za predmet Darje i Mirka Herle i njihovu uplatu kupoprodajne cijene za Stan C9, te izdavanje brisovnog očitovanja od strane banke.

U Odgovoru Sberbank d.d. koji je stečajnoj upraviteljici dostavljen emailom dana 13. studenoga 2017.godine navodi se "... banka je zaprimila uplatu od PROBANKA LEASING RIJEKA D.O.O. u iznosu od 508.830,40HRK dana 24.06.2008.g. Shodno gore navedenom banka je i izdala brisovno očitovanje za predmetni apartman te na istom više nema upisanu hipoteku, a on je sad u vlasništvu: 1/2 HERLE DARJE I 1/2 HERLE MIRKA, iz Slovenije, Žalec, Vrbje 87.

Na prijedlog stečajne upraviteljice sazvana je i dana 15. studenoga 2017. godine održana skupština vjerovnika sa slijedećim dnevnim redom: Izvješće stečajne upraviteljice o dosadašnjem tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase i donošenje odluke o podmirenju duga Darje i Mirka Herle kojega imaju prema stečajnom dužniku.

Skupština je donijela odluke da se prihvaća izvješće stečajne upraviteljice te da stečajna upraviteljica izvrši dodatne provjere vezano za uplatu kupovnine na račun dužnika od strane kupaca Darje i Mirka Herle temeljem Predugovora o kupoprodaji nekretnine od 21.03.2011.g., kako bi se utvrdilo stvarno stanje njihovog duga prema stečajnom dužniku.

Slijedom odluke skupštine vjerovnika, stečajna upraviteljica je dana 15. studenoga 2017.g., podnijela zahtjev Općinskom sudu u Zadru, Zemljišno knjižnom odjelu u Pagu, da joj dostavi dokumentaciju temeljem koje su Darja i Mirko Herle upisani kao vlasnici stana C9, Smokovačka 5 c, u Novalji.

Od strane zemljišno knjižnog odjela u Pagu, Općinskog suda u Zadru, dostavljen je ovjereni prijepis Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 19.12.2014.g., zaključen između PROleasing d.o.o., iz Rijeke, Prolaz Marije Krucifikse Kozulić 2, kao prodavatelja i Darje i Mirka Herle, Vrbje 87, Žalec, Republika Slovenija, kao kupaca.

Na osnovu navedenog Ugovora, Rješenjem Općinskog suda u Pagu od 03. ožujka 2015., posl. br. Z-2/15, izvršena je uknjižba prava vlasništva na nekretnini u vlasništvu PROleasing d.o.o., a koja se sastoji od posebnog vlasničkog dijela i to:

9.ETAŽA :6/100 dijela nekretnine upisane u A-I, k.č.br. 1028/24 kuća i dvorište Perove njive ukupne površine 1001 m<sup>2</sup> upisano u zk.ul.2176 k.o. Novalja I i to stan C9 u korist:

1. Darje Herle iz Slovenije, Žalec, Vrbje 87, OIB 21913127076 u 1/2 dijela i
2. Mirka Herle iz Slovenije, Žalec, Vrbje 87, OIB 58641292079 u 1/2 dijela.

Darja Herle je naknadno dostavila preslike već navedenog Rješenja o uknjižbi prava vlasništva od 03.03.2015.g., posl. br. Z-2/15, te Potvrdu prodavatelja Proleasing d.o.o., u likvidaciji od 17.11.2017.g., (izdanoj na njen zahtjev) o otplaćenim ugovorima o leasingu, kao i presliku poreznih rješenja o obvezi plaćanja poreza na promet nekretnina.

Nadalje je s obzirom na odluku Skupštine vjerovnika, zatraženo i od banke (Volksbank, sada Sberbank d.d.) koja je vodila platni promet dužnika prije stečaja, da dostavi Izvod o prometu računa kako bi se utvrdilo da li su Darja i Mirko Herle uplatili na račun dužnika ukupan iznos kupovnine temeljem ugovora o kupoprodaji.

Sberbank d.d., je elektroničkom poštom dostavila Izvod prometa po računu dužnika od 04.09.2007.g. do 22.09.2016. kada je otvoren stečaj, te navela da pregledom interne evidencije nisu utvrdili direktne uplate od strane Mirka i Darje Herle na račun stečajnog dužnika.

Budući da se ni iz naknadno pribavljene dokumentacije, (u smislu odluke Skupštine vjerovnika) ne može utvrditi dugovanje Darje i Mirka Herle prema stečajnom dužniku, a imajući u vidu navode Darje Herle da su spremni isplatiti stečajnom dužniku iznos od 3.000,00 EUR-a, do 30.04. 2018.g., predlaže se da skupština vjerovnika donese odluku da su Darja i Mirko Herle dužni isplatiti stečajnom dužniku iznos od 3.000,00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti najkasnije u roku od 60 dana.

Napomena: svi dokazi već ranije priloženi sudu

## Postupci pred sudovima i drugim tijelima

Pred Općinskim sudom u Zadru, Stalna služba u Pagu bio je u tijeku parnični postupak između tužitelja **DDD Apartmani d.o.o., u stečaju i tuženika Anite i Sefera Zornić , radi predaje nekretnine ( stan B3) u posjed, koji se vodio pod posl. br. P-840/2017 .** U navedenom predmetu Općinski sud u Zadru Stalna služba u Pagu dana 15. siječnja 2018. godine, presudio je da se **odbija tužbeni zahtjev** u kojem se tražilo da se naloži tuženicima da predaju u posjed tužitelju tj. DDD Apartmanima d.o.o., u stečaju, nekretninu slobodnu od osoba i stvari. Tuženik je na navedenu presudu uložio žalbu.

Na Općinskom sudu u Zadru, Stalna služba u Pagu, u pravnoj stvari **tužitelja Anite i Sefera Zornić i tuženika DDD Apartmani d.o.o. , u stečaju,** vodio se parnični postupak pod **posl. br. P-1059/2017 radi utvrđenja prava vlasništva i upisa u zemljišne knjige.** Presudom Općinskog suda u Zadru Stalna služba u Pagu od 14. prosinca 2015. g. odbijen je tužbeni zahtjev tužitelja Anite i Sefera Zornić, i predmet se po žalbi tužitelja nalazio na Županijskom sudu u Zadru. U navedenom predmetu, stečajna upraviteljica je podnosila požurnice, radi rješavanja žalbe.

Presudom Županijskog suda u Zadru od 06. travnja 2018.g., posl. br. 12 Gž-1024/17 **odbijena je žalba tužitelja** kao neosnovana i potvrđena prvostupanjska presuda.(Prilog1 : Presuda Županijskog suda u Zadru od 06. travnja 2018.g., posl. br. 12 Gž-1024/17)

Nakon donošenja drugostupanjske presude u ovom predmetu, preslika iste je uz podnesak dostavljena u predmet P-840/2017, Općinskom sudu u Zadru s molbom za žurno postupanje po žalbi.

U prethodnom izvještajnom razdoblju zatraženi u podaci od **Komunalije d.o.o.,** iz Novalje od dugovanjima na ime vodnih usluga za pojedine stanove, te su isti podaci i dostavljeni. Za navedene usluge fakture ne glase na DDD Apartmane d.o.o. u stečaju, već na korisnike stanova: Feštajn Samo, Anita i Sefer Zornić, te na KMV za stanove koje koristi Tomaž Lajbaher. Također su zatraženi podaci i **od Elektrolike d.o.o. i HEP Opskrbe d.o.o.** Rijeka, na koga glase brojila za el. energiju i o eventualnim dugovanjima, međutim, dostavljeni podaci nisu potpuni, pa će se ponovno zatražiti.

Kako je uočeno da u zemljišnim knjigama, u odnosu na stan C12, nije upisano parkirno mjesto, iako je isto obilježeno na terenu, i navedeno u elaboratu o etažiranju, podnijet je **zahtjev OS u Zadru, Zemljišnoknjižnom odjelu Pag, za ispravak provedbe uspostave etažnog vlasništva na etaži E-12-9/100 dijela k.č.br. 1028/24, zk.ul. 2176, poduložak 12, k.o. Novalja –I za upis izostavljenog parkirnog mjesta.**(Prilog2: zahtjev za upis izostavljenog parkirnog mjesta od 17.04.2018 , pregled statusa predmeta –Z-8907/2018).

Kako je na zajedničkim dijelovima svih nekretnina (stubišta i podesti) i dalje upisana **hipoteka koju ima PRVI FAKTOR d.o.o., iz Zagreba, sada u likvidaciji,** i s obzirom da su potencijalni kupci zbog toga bili u dvojbi da li da uopće sudjeluju na dražbi, stečajna upraviteljica je kontaktirala Prvi faktor d.o.o., u likvidaciji, iz Zagreba, Hektorovićeve 2, te zatražila da izdaju brisovno očitovanje. Nakon što je zaprimljeno brisovno očitovanje, **podnijet je prijedlog OS u Zadru, Zemljišno knjižni odjel u Pagu, za upis brisanja založnog prava.** ( Prilog 3: Zahtjev za izdavanje brisovnog očitovanja od 10.04.2018., Brisovno očitovanje od 20.04.2018., Prijedlog za upis brisanja založnog prava od 04.05.2018.)



## II. STANJE STEČAJNE MASE

Dužnik je vlasnik nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zadru, zemljišnoknjižni odjel Pag, a sve kako je već ranije navedeno u prethodnim izvješćima. Sve nekretnine – stanovi su u posjedu trećih osoba; osim stana A5 koji je slobodan od osoba i stvari. Za korištenje stana B1 i B11, te C11 i C12, zaključeni su ugovori o najmu, a stan B3 se koristi bez valjane pravne osnove. Detaljnije je iznijeto u prethodnim izvješćima.

Na svim navedenim nekretninama je **upisano založno pravo** u korist trećih osoba: **SBERBANK d.d., Zagreb, Varšavska 9. i u korist Republike Hrvatske**, Ministarstva financija- Porezne uprave, Područni ured Rijeka radi osiguranja novčane tražbine temeljem ovršnih isprava.

### **Prodaja nekretnina**

Na temelju zaključka Trgovačkog suda u Rijeci od 29.rujna 2017. godine utvrđena je vrijednost nekretnina stečajnog dužnika upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zadru, Zemljišnoknjižni odjel Pag, za svaki stan zasebno.

Prodaju nekretnina provodila je Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini. Agencija je objavila Poziv na sudjelovanje u **elektroničkoj javnoj dražbi koja je počela 24. studenog 2017.g., a završila 14. veljače 2018.g.** Iako je bilo zainteresiranih osoba za kupnju nekretnina, niti jedna nekretnina nije prodana na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi.

**Dana 15. veljače 2018. godine** Financijska agencija je na svojim stranicama u očevidniku nekretnina koje se prodaju u stečaju i web stranici Financijske agencije **objavila Poziv na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi**, a oglas o prodaji nekretnina objavljen je i na mrežnim stranicama web-stečaj, a prodaju je objavio i razlučni vjerovnik Sberbank d.d., na stranicama Njuškalo.hr.

**Druga elektronička javna dražba** započela je 15. veljače 2018.g., a završila 09. svibnja 2018.godine. Preko stotinjak zainteresiranih osoba za kupnju, kontaktiralo je stečajnu upraviteljicu i istima su emailom dostavljeni procjembeni elaborati, te su bili upoznati sa mogućnošću razgledavanja nekretnina o čemu su obaviješteni elektroničkom poštom.

Kako svi stanovi (osim A5) nisu slobodni, stečajna upraviteljica je obavijestila osobe koje ih koriste da je Trgovački sud u Rijeci donio rješenje o njihovoj prodaji i da je u tijeku druga elektronička javna dražba za prodaju, te da su dužni omogućiti razgledavanje stana koji koriste zainteresiranim osobama za njihovu kupnju i omogućiti im nesmetani ulazak.(Prilog4: dopisi upućeni korisnicima stanova)

Dana 07.travnja 2018.g., omogućeno je razgledavanje nekretnina zainteresiranim osobama za kupnju, i pri tome se moglo ući u stan A5, C11 i C12, jer je na poziv stečajne upraviteljice, najmoprimac Tomaž Lajbaher došao u Novalju, i zainteresirane osobe su mogle ući u prostor i isti razgledavati. Iako je i najmoprimac Samo Feštajn bio pravovremeno obaviješten, da sukladno ugovoru o najmu mora omogućiti zainteresiranim osobama nesmetni ulazak u stanove koje koristi, on to nije učinio. Pošiljka upućena Aniti i Seferu Zornić, se vratila neuručena. Navedenog dana je preko šezdeset osoba pristupilo razgledavanju nekretnina.

Na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi prodane su sve nekretnine.

Jedini prihod koji stečajni dužnik ostvaruje je prihod od najamnina.

Potraživanja prema Darji i Mirku Herle iznose 46.619,48 kn na ime glavnice. Međutim, već prethodno je navedeno u izvješću da ni nakon dodatno prikupljene dokumentacije sukladno odluci skupštine vjerovnika, nema dokumentacije iz koje bi proizlazilo njihovo dugovanje, prema dužniku.

Najmoprimci neuredno izvršavaju svoje obveze u odnosu na plaćanje najamnina, pa tako Samo Feštajn na ime najamnine na dan 30.04.2018., duguje iznos od 23.053,98 kn, a Tomaž Lajbaher iznos od 24.700,00 kn. (Prilog 5: lista otvorenih stavaka)

Stečajni dužnik uredno podmiruje sve dospjele obveze stečajne mase.

**Stanje sredstava na žiro-računu** na dan 10.04.2018. iznosi **942,92 EUR-a i 3.548,81kn** na dan 24.04.2018. (Prilog 6: Izvadak HPB o promjenama i stanju na računu, izvadak br. 5/10.04.2018. i br.11/24.11.2018.)

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

Prisustvovati skupštini vjerovnika i postupiti sukladno donijetim odlukama, te poduzimati sve potrebne radnje vezano za prodane nekretnine, kao i ostale radnje za koje se ukaže potreba.

Nada Barišić, stečajna upraviteljica

DDD APARTMANI d.o.o.  
u stečaju  
OPATIJA