

TRGOVAČKI SUD U RIJECI  
**Poslovni broj: 15 St-403/2020**

STEČAJNA MASA IZA NEO PLAN d. o. o.

Pula, Kaštanjer 64

OIB: 24274433761

Stečajni upravitelj

Jasna Kučević

Pula, Kaštanjer 64

GSM: 098 435 903

E-mail: [jasnakucevic9@gmail.com](mailto:jasnakucevic9@gmail.com)

Pula, Kaštanjer 64

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

---

### **I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 01.09.2021. DO 30.11.2021.**

Ovo izvješće predstavlja nastavak na prethodna izvješća stečajnog upravitelja. Stečajni upravitelj je od založnog vjerovnika Zagrebačke banke d.d. zatražio brisanje založnog prava radi osiguranja iznosa od 2.540.000,00 kn, upisanog Rješenjem Općinskog suda u Rijeci br. Z-18728/2007 od 19.11.2007.g, na udjelima prava građenja dužnika upisanim u zk.ul. 3250 k.o. Marčelji, s obzirom na obavijest banke od 15.07.2021.g. (zaprimljenu putem e-mail korespondencije) da ne postoji aktivno potraživanje prema dužniku za upisano založno pravo u iznosu 2.540.000,00 kn. S obzirom da Zagrebačka banka d.d. još nije izdala zatraženo brisovno očitovanje, stečajni dužnik je putem punomoćnika poslao banci nekoliko požurnica za postupanje po zahtjevu stečajnog dužnika. U privitku ovog izvješća prilaže se požurnica stečajnog dužnika od 11.11.2021.g., kao Prilog 1.

### **II. STANJE STEČAJNE MASE**

Na Općinskom sudu u Rijeci pod Posl.br. 1096/2019 u tijeku je ovrha na nekretninama stečajnog dužnika koje čini pravo građenja upisano u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci u z.k.ul.br. 3250 k.o. Marčelji, Stambena zgrada br. 2/2 ul. Zorzići, kao pripadak prava građenja na kat. čest. broj 2427/2 upisana u z. k. ul. 2012 iste k. o., a kao nositelj istoga upisan je NEO PLAN d.o.o., i to:

#### **2. Udio prava građenja: 15/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)**

1. Stan P 2, u prizemlju, koji se sastoji od pretprostora, kuhinja blagovaona, dnevni boravak, kupaona, soba, balkon, površine 63.57 m<sup>2</sup>, sa pripadajućim spremištem br. 2 u podrumu, površine 9.21 m<sup>2</sup>, što sveukupno čini 72.78 m<sup>2</sup>.

#### **4. Udio prava građenja: 15/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)**

1. Stan 1 K 4, na prvom katu, koji se sastoji od pretprostora, kuhinja blagovaona, dnevni boravak, kupaona, soba, balkon, površine 63.57 m<sup>2</sup>, sa pripadajućim spremište br. 4, u podrumu, površine 8.97 m<sup>2</sup>, što sveukupno čini 72.54 m<sup>2</sup>.

#### **6. Udio prava građenja: 15/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)**

1. Stan 2 K 6, u potkrovlju, koji se sastoji od pretprostora, kuhinja, blagovaona, dnevni boravak, kupaona, soba, balkon, površine 63.57 m<sup>2</sup>, sa pripadajućim spremište br. 6, u podrumu, površine 7.46 m<sup>2</sup>, što sveukupno čini 71.03 m<sup>2</sup>.

Rješenjem Općinskog suda u Rijeci, Posl.br. Ovr-1096/2019-30 od 10. svibnja 2021.g., određen je nastavak ovršnog postupka, a stečajni upravitelj je podneskom od dana 24. svibnja 2021.g. izjavio da preuzima ovršni postupak na strani ovršenika.

Uvidom u očevidnik nekretnina Financijske agencije, Regionalni centar Rijeka (dalje u tekstu: FINA), poslovni broj spisa OVR-1096/2019 i nadalje je u predmetu prodaje predmetnih nekretnina upisan status „NADMETANJE PREKINUTO“ do donošenja odluke nadležnog tijela o nastavku postupka.

Podneskom od dana 31.08.2021.g. stečajni upravitelj je zatražio od suda žurno donošenje odluke o nastavku prekinutog postupka prodaje nekretnina ovršenika putem FINE. S obzirom da sud još nije donio odluku o nastavku postupka, stečajni upravitelj je 15.11.2021.g. poslao sudu požurnicu za postupanje, koja se prilaže kao Prilog 2. ovog izvješća.

Nekretnine koje nisu predmet prodaje u ovršnom postupku:

#### **1. Udio prava građenja: 19/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1)**

1. STAN P 1 u prizemlju, koji se sastoji od pretprostora, ostava, kuhinja blagovaona, dnevni boravak, kupaona, dvije sobe, balkon, površine 81.71 m<sup>2</sup>, sa pripadajućim spremište br. 1, u podrumu, površine 13.95 m<sup>2</sup>, što sveukupno čini 95.66 m<sup>2</sup>.

#### **5. Udio prava građenja: 18/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)**

1. STAN 2 K 5 u potkrovlju, koji se sastoji od pretprostora, ostava, kuhinja blagovaona, dnevni boravak, kupaona, dvije sobe, balkon, površine 81.71 m<sup>2</sup>, sa pripadajućim spremište br. 5, u podrumu, površine 9.60 m<sup>2</sup>, što sveukupno čini 91.31 m<sup>2</sup>.

Predmetne nekretnine su u posjedu trećih osoba koje su obavijestile stečajnog upravitelja o postojanju izlučnih prava na tim nekretninama.

U svezi zahtjeva izlučnih vjerovnika za izlučivanjem iz stečajne mase nekretnina 1. udio prava građenja: 19/100 Etaža (E-1) i 5. udio prava građenja: 18/100 Etaža (E-5), a nakon izvršenog uvida u Ugovor o ortaštvu od 05.09.2007. godine od izlučnih vjerovnika zatražena je dostava Etažnog elaborata-Plana posebnih dijelova zgrade kao i akta za gradnju. Izlučni vjerovnici nisu dostavili traženu dokumentacije uz obrazloženje da istu ne posjeduju.

Stečajni dužnik je putem punomoćnika od Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Rijeci zatražio i dobio presliku isprava iz zbirke isprava Z-18590/2010 koje predstavljaju pravnu osnovu za upis posebnih dijelova nekretnine sagrađene na k.č. 2427/2 k.o. Marčelji u zemljišne knjige, i to:

- Potvrdu izdanu od Upravnog odjela za graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko - goranske županije Klasa: 361-03/10-07/80, Urbroj: 2170/1-07-01/11-10-3 od 22.11.2010.godine;

- Projekt etažiranja - Plan posebnih dijelova građevine izrađen od trgovačkog društva VELLOCO d.o.o. ovjereno od strane nadležnog upravnog tijela 22.11.2010. godine;

- Očitovanje volje za upis etažnog vlasništva posebnih dijelova nekretnine u zemljišne knjige izdano od strane pravnog prednika stečajnog dužnika NEO PLAN d.o.o. dana 25.11.2010. godine, ovjereno po javnom bilježniku Veliboru Panjkoviću pod br.Ov-32581/2010.

Potvrda Upravnog odjela za graditeljstvo i zaštitu okoliša od 22.11.2010.g. sa Projektom etažiranja i Očitovanjem volje za upis etažnog vlasništva prilaže se u privitku ovog izvješća, kao Prilog 3.

Nakon uvida u navedenu dokumentaciju, a u odnosu na podneseni zahtjev vjerovnika za izlučivanjem gore opisanih posebnih dijelova iz stečajne mase i prijenosa istih sa stečajnog dužnika na izlučne vjerovnike, zatraženo je pravno mišljenje odvjetnika. Mišljenje odvjetnika od 19.10.2021.g. prilaže se ovom izvješću kao Prilog 4.

Stečajni dužnik je putem odvjetnika izlučnim vjerovnicima predložio izdavanje tabularne isprave za upis prava vlasništva na predmetnim nekretninama u korist izlučnog vjerovnika pod sljedećim uvjetima:

1. procjena vrijednosti predmeta izlučnog prava o trošku izlučnog vjerovnika (predlaže se radi ekonomičnosti procjenu izvršiti po vještaku graditeljske struke koji je procjenjivao posebne dijelove u istoj zgradi radi potrebe ovršnog postupka koji se pred Općinskim sudom u Rijeci vodi pod psol.br. Ovr-1096/2019)
2. uplata razlike procijenjene vrijednosti predmeta izlučnog prava u odnosu na odgovarajuću vrijednost zemljišta koja bi obzirom na sveukupno utvrđenu vrijednost zemljišta od 100.000,00 Eur-a, iznosila cca 50.000,00 Eur-a, na račun Stečajne mase iza NEO PLAN d.o.o.

Izlučni vjerovnik Matija Kaštela se do dana podnošenja ovog izvješća nije očitovao na podneseni prijedlog dok je izlučni vjerovnik Milka Čalić putem punomoćnika isti odbila. Napominje se međutim da se iz odgovora dostavljenog od strane punomoćnika Milke Čalić zaključuje kako je prijedlog točnije iznos koji bi se trebao nadoplatiti pogrešno protumačen, pa će se u narednom razdoblju sa punomoćnicima izlučnih vjerovnika navedeno nastojati razriješiti. Podnesak upućen izlučnim vjerovnicima kao i zaprimljeni odgovor izlučnog vjerovnika Milke Čalić prilaže se ovom Izvješću kao Prilog 5., Prilog 6. Prilog 7.

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

Stečajni upravitelj će nastaviti unovčavati imovinu dužnika koja je ušla u stečajnu masu. U narednom razdoblju stečajni upravitelj će sudu predložiti sazivanje Skupštine vjerovnika radi razmatranja zahtjeva izlučnih vjerovnika za izlučivanjem iz stečajne mase nekretnina 1. udio prava građenja: 19/100 Etaža (E-1) i 5. udio prava građenja: 18/100 Etaža (E-5).

U Puli, 02.12.2021.g.