

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

PRIMLJENO:

20 -06- 2017

Neposredno predano pošti:
Obično preporučeno: 20
Pošta R
Primjeraka 1 (12) priloga
Pristojbe: kn. državnim biljezima
Prima

Rijeka, 19. lipnja 2017.g.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

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 15.12. 2016. do 15.06.2017.

1. Uvod

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci od 22. rujna 2016.g. , posl. br. St-1123/2016, otvoren je stečajni postupak nad dužnikom DDD Apartmani d.o.o., iz Opatije, Andrije Štangera 19 MBS: 080538834, OIB: 33418541459 , koje je istog dana objavljeno na mrežnim stranicama e- Oglasne ploče.

2. Ispitno ročište, tražbine vjerovnika

Dana 14.12. 2016.g. održano je ispitno ročište na kojem je ispitano 4 prijave tražbina vjerovnika u ukupnom iznosu od 4.686.128,27 kn, od kojeg iznosa su utvrđene tražbine drugog višeg isplatnog reda u iznosu od 4.330.948,72 kn , a osporene su tražbine u iznosu od 355.179,55 kn.

Stečajni upravitelj osporio je tražbinu drugog višeg isplatnog reda stečajnih vjerovnika ANITE ZORNIĆ, OIB: 18387801254, Celje, Drašpinova 1/b, Slovenija i SEFERA ZORNIĆ, OIB: 58290223990, Celje, Drašpinova 1/b, Slovenija u iznosu od 355.179,55 kn jer vjerovnici nisu priložili dokumentaciju iz koje proizlazi osnovanost tražbina.

Vjerovnici Republika Hrvatska Ministarstvo Financija Porezna uprava, Područni ured Rijeka kao i Sberbank d.d. , Zagreb, Varšavska 9, dostavili su obavijest kao razlučni vjerovnici , obrazlažući pravnu osnovu svog razlučnog prava kao i imovinu na kojem polažu svoje razlučno pravo.

Vjerovnici Anita i Sefer Zornić, iz Celje, Drašpinova 1/b, Slovenija za stan br. B3 , podnijeli su obavijest o izlučnom pravu, a isto je učinio i vjerovnik Feštajn Samo, Zgornji Prhovec 7, 1411 Izlake, Slovenija, za stan B11.

3. Izvještajno ročište, skupština vjerovnika

Dana 14.12. 2016.g. održano je izvještajno ročište (prva skupština vjerovnika) , na kojoj su izneseni podaci o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima. Skupština vjerovnika je donijela slijedeću odluku:

1. Prihvata se izvješće stečajnog upravitelja te se odobravaju poduzete radnje.
2. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju za izdavanje punomoći odvjetniku radi zastupanja u eventualnim sudskim i upravnim predmetima.

Na istom ročištu stečajni sudac je donio rješenje kojim se odobrava predračun troškova stečajnog postupka za prvih 12 mjeseci vođenja postupka.

4. Ostale aktivnosti tijekom stečajnog postupka

Kako su nekretnine stečajnog dužnika u posjedu trećih osoba, upućen je poziv osobama koje koriste nekretnine da iste isprazne i predaju ih u posjed stečajnoj upraviteljici odnosno ukoliko su zainteresirani za daljnje korištenje nekretnina da sklope ugovore o najmu. Slijedom navedenog, ugovori o najmu su sklopljeni:

- za Stan B11 i B1 sa Feštajn Samom, Zgornji Prhovec 7, 1411 Izlake, Slovenija, koji je za stan B11 podnio obavijest o izlučnom pravu.

- za Stan C11 i C12 sa Lajbaher Tomažom, Humadova 7, Celje, Slovenija.

Ugovori su zaključeni 02. siječnja 2017.g., s primjenom od 01. siječnja 2017.g., i u istima je utvrđena mjesečna najamnina za svaki od stanova (B11, C11 i C12) u iznosu od 150.00 Eura- plativih u protuvrijednosti kuna po srednjem tečaju HNB, a za stan B1, u iznosu 130.00 Eura- protuvrijednost u kn.

Stan br. " B3", je u posjedu Anite i Sefera Zornić, Drašpinova 1/b, Celje, Slovenija, koji su podnijeli obavijest o izlučnom pravu. Imenovani nisu zaključili ugovor o najmu, o čemu je njihov punomoćnik dostavio očitovanje a iz istog proizlazi da nemaju namjeru isprazniti stan i predati ga u posjed stečajnoj upraviteljici. Pred Općinskim sudom u Zadru je u tijeku parnični postupak radi predaje u posjed stana B3 slobodnog od osoba i stvari koji je pokrenut prije otvaranja stečaja.

Stan br. A5 je po navodima bivšeg zastupnika dužnika po zakonu Darka Jamšeka , prazan . Međutim, isti još uvijek nije predao ključeve stana i nakon višekratnih što pisanih poziva putem elektroničke pošte kao i telefonski. Iako je u nekoliko navrata bilo dogovoreno pa i usuglašen termin, da zajedno sa stečajnom upraviteljicom ide u Novalju, radi preuzimanja u posjed navedenog stana i pri tome predaje ključeva, isti se jednostavno u zakazno vrijeme nije pojavljivao, a da prethodno o tome nije ni obavijestio stečajnu upraviteljicu. Potom, je poslao SMS poruku da je poštom poslao ključ na adresu stečajne upraviteljice, što nije točno jer pošiljka sa ključem nije stigla.

Kako je Feštajn Samo za stan B11 dostavio obavijest o izlučnom pravu i navodi da je u cijelosti uplatio određeni iznos za stan, u veljači je u Sberbanci d.d., u Zagrebu održan sastanak kojem je prisustovala i stečajna upraviteljica. Zaključeno je da će se Sberbanka d.d., pisanim putem očitovati na okolnost uplate cjelokupnog iznosa za navedeni stan, a kako to nije učinjeno, stečajna upraviteljica je ponovno pisanim putem zatražila odgovor , a to je učinila u nekoliko navrata i telefonski.

Preslike ugovora o najmu, uz podnesak stečajne upraviteljice predane su sudu dana 20. siječnja 2017.g.

Najmoprincipi Tomaž Lajbaher i Samo Feštajn neuredno plaćaju najamninu utvrđenu ugovorima o najmu, te su opomenuti na svoje obveze.

5. Postupci pred sudovima i drugim tijelima

Na Općinskom sudu u Zadru vodio se ovršni **postupak radi prodaje nekretnine stečajnog dužnika** pod posl.br. **Ovr-2465/15**, a na osnovi prijedloga ovrhovoditelja Sberbank d.d., Zagreb, Varšavska 9 te je stečajna upraviteljica zatražila prekid postupka i istovremeno obavijestila sud da preuzima postupak i zatražila da se predmet po pravomoćnosti ustupi nadležnom Trgovačkom sudu u Rijeci. Rješenjem Općinskog suda u Zadru posl. br. 2465/2015 od 26. siječnja 2017. g., prekinut je postupak ovrhe zbog otvaranja stečajnog postupka, sud se oglasio stvarno nenadležnim i rješio da se predmet ustupa stvarno

nadležnom Trgovačkom sudu u Rijeci. Predmet je **ustupljen Trgovačkom sudu u Rijeci 20.02.2017.g., i vodi se pod posl. brojem Ovr- 22/17.**

Pred Općinskim sudom u Zadru, Stalna služba u Pagu, vodio se parnični postupak pod posl. br. **P-3340/2015** između **tužitelja DDD Apartmani d.o.o., u stečaju i tuženika Anite i Sefera Zornić**, zastupanih po odvjetnicima iz odvjetničkog društva Šimunović&Bošnjak Milić d.o.o., iz Slavonskog Broda, **radi predaje nekretnine u posjed.** Rješenjem Općinskog suda u Zadru, Stalna služba u Pagu posl. br. P-3340/2015, od 11. listopada 2016.g., utvđen je prekid postupka zbog pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka, i stečajna upraviteljica je predložila nastavak postupka i isti preuzela. Rješenjem od 13. travnja 2017.g. odlučeno je o nastavku postupka **koji se** sada vodi pod **posl. br. P-840/2017.** Podneskom od 18.05.2017. g. zamoljeno je zakazivanje ročišta u navedenom predmetu. Na mrežnim stranicama e- predmet vidljivo je da je ročište u navedenom predmetu **zakazano za dana 09.08.2017.g., u 10,00 sati.**

Općinski sud u Zadru, Stalna služba u Pagu, u pravnoj stvari **tužitelja Anite i Sefera Zornić i tuženika DDD Apartmani d.o.o. , u stečaju,** vodio je parnični postupak pod posl. br. **P-1533/2015 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, koji su na istu uložili žalbu i predmet se nalazio na Županijskom sudu u Zadru** gdje se vodio pod br. Gž-344/16. U zemljišnim knjigama **upisana je zabilježba postojanja navedenog spora.** Stečajna upraviteljica je već ranije obavijestila sud da je nad tuženikom otvoren stečajni postupak, a dana 18.05.2017.g., podnijela je Županijskom sudu u Zadru zamolbu za rješenje žalbe. Putem emaila joj je odgovoreno da je navedeni predmet remisorno riješen. U navedenom predmetu je rješenjem od 15. svibnja 2017.g., posl. br. P-1533/2015 , utvrđeno od strane Općinskog suda u Zadru Stalna služba u Pagu da se postupak prekida i po prijedlogu stečajne upraviteljice da se nastavlja postupak. Na mrežnim stranicama e- predmet, vidljivo je da je navedenom predmetu dodjeljen novi broj: **P-1059/2017** i da je u istome **ročište zakazano za dana 09.08.2017.,g., u 10,30 sati.**

Nakon preuzimanja knjigovodstvene dokumentacije 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 glavnicu tako i zateznu kamatu u iznosu od 30.639,64 kn, odnosno ukupan iznos od 84.927,83 kn. Darja Herle je na sastanku sa stečajnom upraviteljicom, a potom i emailom odgovorila da iz Aneksa br. 1 proizlazi da je njihova obveza plaćanja u iznosu od 7.080,00 EUR-a, a ne protuvrijednost u kunama, te moli da joj se omogući plaćanje dugovanja u obrocima po 200.00 EUR-a mjesečno, jer da nije u mogućnosti odjednom podmiriti svoje dugovanje.

II. STANJE STEČAJNE MASE

U Izvješću za prvo izvještajno ročište dat je pregled imovine stečajnog dužnika.

Dužnik je vlasnik nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zadru, zemljišnoknjižni odjel Pag,

k.č.br.1028/24 kuća i dvorište Perove njive, ukupne površine 1001 m2, upisano u **zk.ul.2176, k.o. Novalja - I** i to

- 11. suvlasnički dio 9/100, etažno vlasništvo (E11)** dio ukupne nekretnine upisane u A-I, povezano sa vlasništvom posebnog dijela nekretnine i to: **STAN C11**, sa 61,08 m²,;
k.č.br.1028/24 kuća i dvorište Perove njive, ukupne površine 1001 m², upisano u zk.ul.2176, k.o. Novalja - I i to
- 12. suvlasnički dio 9/100, etažno vlasništvo (E12)** dio ukupne nekretnine upisane u A-I, povezano sa vlasništvom posebnog dijela nekretnine i to: **STAN C12**, ukupne površine 59,04 m²,
k.č.br.1028/25 kuća i dvorište Perove njive, ukupne površine 501 m², upisano u zk.ul.1503, k.o. Novalja - I i to
- 5. suvlasnički dio 10/100, etažno vlasništvo (E5)** dio ukupne nekretnine upisane u A-I, povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine i to: **STAN A-5**, sa 50,60 m²,
k.č.br.1028/26 kuća i dvorište Perove njive, ukupne površine 501 m², upisano u zk.ul.2203, k.o. Novalja - I i to
- 1. suvlasnički dio 9/100, etažno vlasništvo (E1)** dio ukupne nekretnine upisane u A-I povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine i to: **STAN B1** sveukupne površine 41,32 m²,
k.č.br.1028/26 kuća i dvorište Perove njive, ukupne površine 501 m², upisano u zk.ul.2203, k.o. Novalja - I i to
- 3. suvlasnički dio 9/100, etažno vlasništvo (E3)** dio ukupne nekretnine upisane u A-I povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine i to: **STAN B3**, ukupne površine 45,09 m², **k.č.br.1028/26** kuća i dvorište Perove njive, ukupne površine 501 m², upisano u zk.ul.2203, k.o. Novalja - I i to
- 11. suvlasnički dio 12/100, etažno vlasništvo (E11)** dio ukupne nekretnine upisane u A-I povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine i to: **STAN B11** ukupne površine 56,71 m².

Na svim navedenim nekretninama je **upisano založno pravo** na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama koje su upisane u zemljišnim knjigama , OV-13348/2007 od 27.kolovoza 2007.god.solemniziranog od javnog bilježnika Obrenije Ribarić iz Zagreba,Posl.broj: OV-13348/07 od 27.kolovoza 2007.god. i Ugovora o kreditu, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od EUR 1.000.000,00 u kunskoj protuvrijednosti uvećanoj za sve pripadajuće kamate, naknade i troškove iz navedenog ugovora o kreditu, te prema svim drugim uvjetima i odredbama iz navedenog ugovora o kreditu i navedenog Sporazuma **u korist Volksbank d.d., Zagreb, Varšavska 9, sada SBERBANK d.d., Zagreb, Varšavska 9. Iznos tražbine osigurane razlučnim pravom do dana otvaranja stečaja, prema Obavijesti razlučnog vjerovnika Sberbank d.d., iznosi 3.924.318,82 kn.**

Također je na svim nekretninama upisano i **založno pravo u korist Republike Hrvatske**, Ministarstva financija- Porezne uprave, Područni ured Rijeka radi osiguranja novčane tražbine temeljem ovršnih isprava – Prijava poreza na dodanu vrijednost u iznosu od 267.280,19 kn sa zateznom kamatom. **Iznos tražbine osigurane razlučnim pravom do dana otvaranja stečaja iznosi 148.310,78 kn.**

Razlučni vjerovnik Sberbank d.d., iz Zagreba je na Općinskom sudu u Zadru pokrenuo ovršni postupak radi prodaje nekretnine stečajnog dužnika koji se vodio pod posl.br. **Ovr-2465/15**, te je Rješenjem Općinskog sudu u Zadru posl. br. 2465/2015 od 26. siječnja 2017. g., utvrđeno da je u navedenom ovršnom predmetu nastupio prekid postupka zbog otvaranja stečajnog postupka, sud se oglasio stvarno nenadležnim i rješio da će se predmet

ustupa stvarno nadležnom Trgovačkom sudu u Rijeci. Predmet je **ustupljen Trgovačkom sudu u Rijeci 20.02.2017.g., i vodi se pod posl. brojem Ovr- 22/17.**

U navedenom ovršnom postupku učinjena je i procjena svih predmetnih nekretnina po stalnom sudskom vještaku u mjesecu svibnju 2016.,g., te je vrijednost svih nekretnina **procjenjena na iznos od 3.085.690,48 kn.** Elaborat o procjeni nekretnina dostavljen je sudu.

Potraživanja prema Darji i Mirku Herle iznose 54.288,19 kn.

Stanje sredstava na žiro-računu na dan 15. lipnja 2016.g. **iznosi 4.938,82 kn i 417.92 EUR-a.**

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Poduzeti potrebne radnje radi naplate potraživanja od strane trećih osoba. Obavijestiti stečajnu sutkinju o problemu predaje u posjed stana A5 od strane bivšeg zastupnika dužnika po zakonu. Nastaviti s vođenjem parničnih postupaka pred Općinskim sudom u Zadru Stalna služba u Pagu, protiv Anite i Sefera Zornić, te davanje punomoći odvjetniku za zastupanje stečajnog dužnika.

DDD APARTMANI d.o.o.
u stečaju
OPATIJA

Stečajna upraviteljica:
Nada Barišić



U privitku:

- dopis upućen HGK 30.12.2017.
- podnesci upućeni sudu u predmetu P-1533/2015 i rj. suda od 15.05.2017.
- podnesci sudu u predmetu P-3340/2015 i rj. suda od 11.10.2016. i 13.04.2017.
- podnesak sudu u predmetu 840/2017 (ranije P-3340/2015)
- podnesak sudi u predmetu Ovr-2465/2015 od 20.01.2017., i rj. suda od 26.01.2017.
- pozivi upućeni bivšem zastupniku dužnika po zakonu putem elektroničke pošte
- opomena za neplaćanje najamnine upućena Tomaž Lajbaheru i Sami Faštajn (putem odvjetnice)
- opomena za podmirenje duga upućena Darji i Mirku Herle kao i ostala dokumentacija vezana za navedeno dugovanje
- Izvadak o stanju i prometu na računu na dan 15.06.2017.