

Obrazac 18.

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
Pula, Kaštanjer 64

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 10.06.2021. DO 31.08.2021.

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci, Posl. broj: 15 St-403/2020-4 od 19. siječnja 2021. godine imenovana sam za stečajnog upravitelja nad imovinom pravne osobe koja je prestajala postojati NEO PLAN d.o.o. Rijeka, Benaši 1, OIB: 33414252893.

Skupština vjerovnika (izvještajno ročište) održana je dana 10. lipnja 2019.g. Na Skupštini vjerovnika donijete su slijedeće odluke:

1. Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja,
2. Odobrava se predračun troškova stečajnog postupka i obveza stečajne mase za razdoblje od jedne godine od otvaranja stečajnog postupka koji iznosi ukupno 233.200,00 kn.
3. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju na izdavanje punomoći odvjetniku u mogućim sudskim i izvansudskim postupcima u ime i za račun stečajne mase, te ugovoriti naknadu za zastupanje najviše u visini Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika.

Sukladno odlukama Skupštine vjerovnika, stečajni upravitelj je u navedenom razdoblju poduzeo slijedeće radnje:

- Izdao punomoć za zastupanje u ime i za račun stečajne mase odvjetnici Tamari Vejnović Rovis iz Pule, Dalmatinova 4.
- Stečajni upravitelj je putem punomoćnika stupio u kontakt sa založnim vjerovnikom Zagrebačkom bankom d.d. glede postojanja 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.

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, stečajni dužnik je putem punomoćnika od Zagrebačke banke d.d. zatražio izdavanje BRISOVNOG OČITOVANJA. Zahtjev se prilaže kao Prilog 1. ovog izvješća.

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 m², sa pripadajućim spremište br. 2 u podrumu, površine 9.21 m², što sveukupno čini 72.78 m².

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 m², sa pripadajućim spremište br. 4, u podrumu, površine 8.97 m², što sveukupno čini 72.54 m².

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 m², sa pripadajućim spremište br. 6, u podrumu, površine 7.46 m², što sveukupno čini 71.03 m².

Zaključkom Općinskog suda u Rijeci, Posl.br. Ovr-1096/2019 od 25.01.2021.g. određena je prodaja predmetnih nekretnina putem Financijske agencije u Rijeci (dalje u tekstu: FINA). FINA je na svojim stranicama dana 01.03.2021.g. objavila tri Poziva za prikupljane ponuda za sudjelovanje na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi (trenutni status na stranicama FINE označen je kao – NADMETANJE PREKINUTO).

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.

Obzirom da je i nakon donošenja rješenja suda o nastavku ovršnog postupka nadmetanje za prodaju predmetnih nekretnina kod FINE još uvijek u prekidu, stečajni upravitelj je podneskom od dana 31.08.2021.g. zatražio od suda da žurno donese odluku o nastavku prekinutog postupka prodaje nekretnina ovršenika putem Financijske agencije, Regionalni centar Rijeka. Podnesak stečajnog dužnika 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 m², sa pripadajućim spremište br. 1, u podrumu, površine 13.95 m², što sveukupno čini 95.66 m².

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

1. STAN 2 K 5 u potkrovlju, koji se sastoji od preprostora, ostava, kuhinja blagovaona, dnevni boravak, kupaona, dvije sobe, balkon, površine 81.71 m², sa pripadajućim spremištjem br. 5, u podrumu, površine 9.60 m², što sveukupno čini 91.31 m².

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

Glede 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 sukladno uputi suda, stečajni upravitelj je putem punomoćnika zatražio od izlučnih vjerovnika Milke Čalić i Matije Kaštela dostavu Ugovora o ortakluku koji nije bio dostavljen uz zahtjev izlučnih vjerovnika. Punomoćnici oba izlučna vjerovnika dostavila su traženo. U privitku se prilaže dopis Odvjetničkog društva Marčan & Partneri d.o.o. i Ugovor o ortaštvu od 5.09.2007.g. kao Prilog 3. i Prilog 4. ovog izvješća.

Uvidom u dostavljeni Ugovor o ortaštvu od 05.09.2007. godine utvrđeno je da je isti sklopljen istoga dana kao i Ugovor o osnivanju prava građenja čiji je predmet bio izgradnja stambene zgrade sa 6 (šest) stanova, 6 (šest) spremišta po sistemu „ključ u ruke u funkciji“. Ugovor o ortaštvu u članku 3. sadrži točan opis i oznaku stanova odnosno posebnih dijelova 1. udio prava građenja: 19/100 Etaža (E-1) i 5. udio prava građenja: 18/100 Etaža (E-5) kao i odgovarajuće suvlasničke udjele koji su povezani sa navedenim posebnim dijelovima, iako u vrijeme sklapanja navedenog Ugovora o ortaštvu stambena zgrada br. 2/2 ul. Zorzići, Viškovo još nije bila izgrađena, a samim tim nije bila niti izdana Potvrda nadležnog tijela temeljem koje se posebni dijelovi kao samostalne uporabne cjeline upisuju u zemljišne knjige (čl. 73. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima). Iz dostavljenog Ugovora o ortaštvu također proizlazi da unatoč priznanju prava vlasništva na navedenim stanovima od strane investitora vlasnicima zemljišta nije izdana tabularna isprava za uknjižbu prava vlasništva na predmetnim stanovima.

Zbog svega navedenog postaju dvojbeni utvrđenja iz samog Ugovora o ortaštvu kao i vrijeme sklapanja istog, pa je od izlučnih vjerovnika kao i zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda Rijeka zatražena dostava Etažnog elaborata-Plana posebnih dijelova zgrade kao i akta za gradnju. Nakon primitka zatražene dokumentacije i uvida u navedene isprave razmotriti će se podneseni zahtjev izlučnih vjerovnika i zauzeti konačan stav glede podnesenih zahtjeva.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Stečajni upravitelj će poduzimati sve radnje i nastaviti unovčavati imovinu dužnika sukladno odlukama Skupštine vjerovnika.

U Puli, 03.09.2021.g.

Stečajni upravitelj
Jasna Kučević