

Trgovački sud Rijeka
Broj: 7 St-1041/2016

STEČAJNA MASA IZA
MAR. RA. ISTRA d.o.o. u stečaju
OIB: 06649812010
Pula, Kaštanjer 64

Stečajni upravitelj
Jasna Kučević
Pula, Kaštanjer 64

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

PRIMLJENO:

10-11-2017

Neposredno - predano pošti: 17
Obično posređeno: 08.11.2017
Pošta: Pula R: 028383007
Primjeraka: 1 priloga: 326
Pristojbe: kn. državnim biljezima
Primio: [signature]

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O GOSPODARSKOM POLOŽAJU DUŽNIKA I NJEGOVIM UZROCIMA

Na temelju članka 227. SZ za potrebe ispitnog i izvještajnog ročišta određenog za dan 23. studenoga 2017. godine podnosim izvješće o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima, te o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase.

I. OPĆI PODACI O STEČAJNOM DUŽNIKU

Prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad MAR. RA. ISTRA d.o.o. podnijela je Financijska agencija na osnovu odredbe članka 49. stavak 2. Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi, nakon odbacivanju prijedloga dužnika za sklapanje predstečajne nagodbe. Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci posl.br. 7 St-411/13-18 od 7. rujna 2015. otvoren je i zaključen stečajni postupak nad dužnikom, a dužnik je po pravomoćnosti rješenja, brisan iz sudskog registra Trgovačkog suda u Pazinu, rješenjem suda posl.br. Tt-16/1442-2 od 4. travnja 2016. Prijedlog za nastavak stečajnog postupka podnijela je stečajna upraviteljica uz obrazloženje da je pred Općinskim sudom u Puli-Pola pod poslovnim brojem Ovr-7453/2015 (ranije Ovr-2989/2010) obustavljen ovršni postupak, kojeg su prije otvaranja stečaja nad dužnikom pokrenuli razlučni vjerovnici radi naplate novčane tražbine prodajom nekretnina dužnika k.č. 239/1 i k.č. 239/1 upisanih u z.k.ul. 1928 k.o. Premantura. Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci posl.br. 7 St-1041/2016-7 od 27.07.2017.g. određen je nastavak stečajnog postupka nad Stečajnom masom iza MAR. RA. ISTRA društvo s ograničenom odgovornošću za proizvodnju, trgovinu, usluge, turizam i putnička agencija Lanišće, Vodice, Vodice 38-A (MBS 040221849 – OIB 11190319140).

Osoba ovlaštena za zastupanje društva do dana otvaranja stečaja: Ranko Martinović.

II. GOSPODARSKI POLOŽAJ DUŽNIKA I NJEGOVI UZROCI

Dužnik se bavio poslovanjem sa nekretninama. Prema izjavi ranijeg člana uprave Ranka Marinovića dužnik je tijekom 2009.g. zapao u financijske poteškoće zbog pada cijena nekretnina na tržištu, te nije mogao pronaći strateškog partnera za dovršetak gradnje objekta u Premanturi. Dana 31.12.2009.g. preostalim radnicima prestao je radni odnos, tako da više nisu postojali izgledi za nastavak poslovanja dužnika.

III. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD NASTAVKA POSTUPKA U ODNOSU NA STEČAJNU MASU DUŽNIKA

Stečajni upravitelj je preuzeo dužnosti u skladu sa člankom 89. Stečajnog zakona, te su obavljene slijedeće poslovne aktivnosti:

- Od zakonskog zastupnika dužnika zatraženo je da stečajnom upravitelju da sve potrebne obavijesti o okolnostima koje se odnose na ovaj postupak, te da omogući istom pregled poslovnog prostora, predaju poslovnih knjiga i ostale dokumentacije dužnika kako bi stečajni upravitelj doveo u red očevidnik knjigovodstvenih podataka, sastavio početno stanje imovine dužnika, sačinio popis vjerovnika, ispitao tražbine stečajnih vjerovnika, izvršio popis imovine i obavio druge dužnosti.
- Pismena stečajne upraviteljice poslana preporučenom poštom s povratnicom na sjedište dužnika i adresu osobe ovlaštene za zastupanje društva g. Ranko Martinović vraćena su na adresu stečajne upraviteljice s oznakom „nepoznat“ i „odselio“.
- Raniji zakonski zastupnik dužnika nije izvršio predaju poslovnih knjiga i poslovne dokumentacije dužnika, kako bi stečajni upravitelj doveo u red očevidnik knjigovodstvenih podataka. Dužnik nije uredno vodio poslovne knjige, predavao financijska izvješća, te stečajni upravitelj ne raspolaže podacima o imovini koja je bila iskazana u poslovnim knjigama dužnika.
- Stečajni upravitelj je tek 06.11.2017. uspio održati sastanak sa ranijim zakonskim zastupnikom dužnika Rankom Martinovićem na objektu u Premanturi. Isti je toga dana predao stečajnom upravitelju ključ objekta te obećao da će u roku od 8 dana dostaviti poslovnu dokumentaciju dužnika kojom raspolaže.
- Izrađen je pečat sa oznakom dužnika: STEČAJNA MASA IZA MAR. RA. ISTRA d.o.o. u stečaju.
- Otvoren je novi transakcijski račun dužnika IBAN: HR2023800061132003675, kod Istarske kreditne banke d.d. Umag.
- Sklopljen je ugovor sa knjigovodstvenim uredom Božac & Božić za obavljanje knjigovodstvenih usluga. Sukladno mišljenju Središnjeg ureda Porezne uprave STEČAJNA MASA IZA MAR.RA. ISTRA d.o.o. u stečaju nakon upisa u sudski registar i dobivanja OIB-a upisana je 08. kolovoza 2017. g. u registar obveznika poreza na dodanu vrijednost. U obvezi je voditi poslovne knjige (knjige ulaznih i knjige izlaznih računa) po zakonu o porezu na dodanu vrijednost. Obrasci PDV-a se svakog mjeseca dostavljaju u Poreznu upravu putem elektroničkog servisa e-porezna.

- Na temelju prikupljenih informacija i isprava te podataka iz prijava vjerovnika, sačinjen je popis predmeta stečajne mase, popis vjerovnika, pregled imovine i obveza stečajnog dužnika.
- Izvršen je pregled pristiglih prijava tražbina te su sastavljene sve tablice za ispitno i izvještajno ročište, sukladno odredbama Stečajnog zakona.

Radnopravni odnosi

Prema potvrdi HZMO, Područne službe u Puli od 18.08.2017.g. utvrđeno je da dužnik nema zaposlenih radnika. Dužnik je tijekom poslovanja na Zavodu imao ukupno 47 prijavljenih radnika. U evidencijama Zavoda posljedni radnici su odjavljeni iz evidencije zavoda sa 31.12.2009.g. Potvrda HZMO, Područne službe u Puli od 11.08.2017.g. prilaže se u privitku. Stečajnom upravitelju nije dostavljena dokumentacija o matičnoj evidenciji radnika niti o plaćama radnika. Niti jedan radnik nije podnio prijavu tražbine, ali su pojedini radnici pokrenuli i vodili ovršni postupak radi naplate potraživanja po osnovi neisplaćenih plaća, te imaju upisana založna prava radi osiguranja naplate svojih tražbina na nekretninama dužnika.

IV. STANJE STEČAJNE MASE

Stečajni dužnik je vlasnik nekretnina upisanih kod Općinskog suda u Puli-Pula, Zemljišnoknjižni odjel Pula:

Zk. ul. 1928 k.o. Premantura:

1. k.č. 239/1 pašnjak površine 1518 m²
2. k.č. 239/2 pašnjak površine 3 m²

Na predmetnim nekretninama nalazi se više stambena zgrada koja je u izgradnji i nije evidentirana u zemljišnim knjigama i katastarskim planovima, budući još nije završena i za istu nije izdana uporabna dozvola. Zgrada je izvedena kao slobodnostojeća zgrada etažnosti podrum, prizemlje, dva kata i tavanski prostor (Po+P+2+T). Precizan opis nekretnine sadržan je Procjembenom elaboratu koji je 14. travnja 2015.g. izradio stalni sudski vještak graditeljske struke Suad Kadrić.

Za predmetnu građevinu koja je još u gradnji izdana je pravomoćna građevinska dozvola, izmjena građevinske dozvole i Potvrda izmjene glavnog projekta.

Raniji ovršni postupak na nekretninama Posl.br.Ovr-7453/2015 (ranije posl.br.Ovr-2989/2010)

Kod Općinskog suda u Puli, pod Posl.br.Ovr-7453/2015 (ranije posl.br.Ovr-2989/2010) vodio se ovršni postupak koji su pokrenuli razlučni vjerovnici radi naplate novčane tražbine prodajom nekretnina dužnika k.č. 239/1 i 239/2, obje upisane u zk.ul. 1928 k.o. Premantura. Na temelju pravomoćnog Rješenja Općinskog suda u Puli Posl.br. Ovr-7453/2015-121 od 8.02.2016.g. i pravomoćnog ispravka rješenja Posl.br.Ovr-7453/2015-123 od 18.02.2016.g. obustavljena je ovrha na nekretninama k.č. 239/1 i 239/2, zk.ul. 1928 k.o. Premantura, jer nekretnine nisu prodane na drugom ročištu za javnu dražbu, sukladno članku 97.st.4. Ovršnog zakona, te je istim rješenjem određeno osiguranje uknjižbom založnog prava na nekretninama dužnika u korist razlučnih vjerovnika.

Procjena vrijednosti nekretnina u ovršnom postupku

U ovršnom predmetu ovrhovoditelja Davor Bogeljić iz Pule, Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Sospes d.o.o. Zagreb, Martina Buršić iz Pule, Nenad Vrljićak iz Pule, Aziri Nuria iz Premanture, Hrvatska poštanska banka d.d. Zagreb, Siniša Zlović iz Pule protiv ovršenika MAR.RA.ISTRA d.o.o. bilo je određeno vještačenje tržišne vrijednosti nekretnina ovršenika.

Prema procjembenom elaboratu koji je 14. travnja 2015.g. izradio stalni sudski vještak graditeljske struke Suad Kadrić sveukupna procijenjena vrijednost nekretnina k.č. 239/1 pašnjak površine 1518 m² i k.č. 239/2 pašnjak površine 3 m², obje upisane u zk.ul. 1928 k.o. Premantura iznosila je **1.910.388,09 EUR**, što uz srednji tečaj HNB na dan izrade procjene (1E=7,576) iznosi 14.473.100,17 kn, usvojeno **14.470.000,00 kn**.

Zaključkom Općinskog suda u Puli posl.br. Ovr-7453/2015-115 od 02. prosinca 2015.g. bila je utvrđena vrijednost nekretnina k.č. 239/1 pašnjak površine 1518 m² i k.č. 239/2 pašnjak površine 3 m², obje upisane u zk.ul. 1928 k.o. Premantura u iznosu od 14.470.000,00 kn.

U uvjetima prodaje zaključka suda izvršen je precizan opis nekretnina (radi se o jednoj parceli nepravilnog izduženog „L“ oblika). Na predmetnoj nekretnini nalazi se višestambena zgrada koja je u izgradnji i nije evidentirana u zemljišnim knjigama i katastarskim planovima, budući još nije završena i za istu nije izdana uporabna dozvola. Zgrada je izvedena kao slobodnostojeća zgrada etažnosti podrum, prizemlje, dva kata i tavanski prostor (Po+P+2+T).

Razlučna prava na nekretninama

Nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika u cijelosti su opterećene razlučnim pravima upisanim u korist više razlučnih vjerovnika. Razlučni vjerovnici Hrvatska poštanska banka d.d. Zagreb i Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna Uprava, Područni ured Pazin obavijestili su stečajnog upravitelja o svojim razlučnim pravima na nekretninama te prijavili svoje tražbine i kao stečajni vjerovnici, dok ostali razlučni vjerovnici nisu dostavili obavijest o svojim razlučnim pravima na nekretninama dužnika, niti podnijeli prijave tražbina kao stečajni vjerovnici.

Na nekretninama k.č. 239/1 pašnjak površine 1518 m² i k.č. 239/2 upisanim u zk. ul. 1928 k.o. Premantura upisana su razlučna prava u korist slijedećih razlučnih vjerovnika:

1. Hrvatska poštanska banka d.d. Zagreb, Jurišićeva 4
2. SOSPEŠ d.o.o. Zagreb, Ulica Grada Vukovara 269 D
3. Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna Uprava, Područni ured Pazin
4. Bogeljić Davor, Pula, Ulica Monte Paradiso 7
5. Buršić Martina, Pula, Gortanova ulica 4,
6. Vrljićak Nenad, Pula, Mate Petrovića 17
7. Nuri Aziri, Premantura, Munte 126
8. Zlović Siniša, Pula, Kašićeva ulica 10
9. Kokorović Marijan, Pula, Ulica Komunal 78

U privitku ovog izvješća prilaže se izvadak iz zemljišnih knjiga za predmetne nekretnine.

Razlučna prava na pokretninama

Vjerovnik Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna Uprava, Područni ured Pazin dostavila je obavijest stečajnom upravitelju o svom razlučnom pravu na pokretninama dužnika – motorna vozila:

Teretni automobil, marke IVECO DAILY 35C112, C-117748 god. proizvodnje 2002 reg. oznake PU 758 HS

Teretni automobil, marke IVECO DAILY 655C15, C-110297 god. proizvodnje 2002 reg. oznake PU 239 HK

Traktor MASSEY FERGUSON MF 4445, god. proizvodnje 2006 reg. oznake PU 716 LA

Prema izjavi ranijeg člana uprave Ranka Martinovića Traktor MASSEY FERGUSON MF 4445, god. proizvodnje 2006 reg. oznake PU 716 LA je tijekom 2006. ili 2007. godine (ne sjeća se točno) prodan OPG-u Ranko Marinović.

Prema izjavi ranije uprave motorna vozila su neregistrirana, nisu u voznom stanju i ne nalaze se u posjedu dužnika.

Prijave tražbina

Stečajni upravitelj je sačinio popis vjerovnika. U roku za prijavljivanje tražbina zaprimljene su 4 (četiri) prijave tražbina s ukupnim iznosom prijavljenih tražbina u visini od **22.918.379,27 kn**. Stečajni vjerovnici uplatili su pristojbe i priložili dokaz o uplati uz prijave tražbina, osim stečajnih vjerovnika koji su oslobođeni od plaćanja pristojbi. Sve prijave tražbina pristigle su u propisanom roku i ispitane su.

Izlučna prava

Stečajni upravitelj nije zaprimio obavijest o postojanju izlučnih prava.

Pregled imovine i obveza

Stečajni upravitelj je sačinio popis predmeta stečajne mase koju čine nekretnine. Procijenjena vrijednosti nekretnina od strane ovlaštenog sudskog vještaka na dan . Prema procjembenom elaboratu koji je 14. travnja 2015.g. izradio stalni sudski vještak graditeljske struke Suad Kadrić sveukupna procijenjena vrijednost nekretnina k.č. 239/1 pašnjak površine 1518 m² i k.č. 239/2 pašnjak površine 3 m², obje upisane u zk.ul. 1928 k.o. Premantura iznosila je **1.910.388,09 EUR**, što uz srednji tečaj HNB na dan izrade procjene (1E=7,576) iznosi 14.473.100,17 kn, usvojeno **14.470.000,00 kn**.

Troškovi nastavljanja stečajnog postupka za razdoblje u trajanju od jedne godine procijenjeni su u iznosu 650.000,00 kn, a ostale obveze stečajne mase u iznosu 81.550,00 kn. Iskazani iznosi obveza stečajne mase su planirani i ne mogu se uzeti kao u cijelosti utvrđeni. Iz pregleda imovine i obveza je razvidno da je imovina dužnika procijenjena na iznos od 14.470.000,00 kn, a procijenjene obveze dužnika iznose 30.172.221,37 kn.

V. UNOVČENJE PREDMETA STEČAJNE MASE

Imovina stečajnog dužnika koju čine nekretnine u cijelosti je opterećena razlučnim pravom, te se prodaja istih u stečajnom postupku, sukladno članku 247. Stečajnog zakona, putem elektroničke javne dražbe koju provodi FINA.

Ukoliko vjerovnici smatraju da je potrebno izvršiti novu procjenu vrijednosti nekretnina od ovlaštenog sudskog vještaka, procjeni vrijednosti nekretnina i prodaji istih u stečajnom postupku će se pristupiti, kada zato budu osigurana novčana sredstva na računu dužnika.

Predujem za namirenje troškova stečajnog postupka

Dužnik nema novčanih sredstava na računu. Predlaže se osobe koje imaju pravni interes za nastavak ovog stečajnog postupka, na poziv suda, uplate predujem za pokriće troškova stečajnog postupka u iznosu od 20.000,00 kn (troškovi FINE za prodaju nekretnina elektroničkom javnom dražbom, plaćanje komunalne naknade za nekretnine, pristojbe, materijalni troškovi i dr.).

Slijedom iznesenog, stečajni upravitelj predlaže Skupštini vjerovnika donošenje slijedećih

o d l u k a

1. Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja i odobravaju poduzete radnje.
2. Prihvaća se tržišna vrijednost nekretnina utvrđena u Procjembenom elaboratu koji je 14. travnja 2015.g. izradio stalni sudski vještak graditeljske struke Suad Kadrić iz Pule, Divkovićeve 4. Sveukupna procijenjena vrijednost nekretnina k.č. 239/1 pašnjak površine 1518 m² i k.č. 239/2 pašnjak površine 3 m², obje upisane u zk.ul. 1928 k.o. Premantura iznosi 1.910.388,09 EUR, što uz srednji tečaj HNB na dan izrade procjene (1E=7,576) iznosi 14.473.100,17 kn, usvojeno 14.470.000,00 kn.
3. Nekretnine dužnika k.č. 239/1 pašnjak površine 1518 m² i k.č. 239/2 pašnjak površine 3 m², obje upisane u zk.ul. 1928 k.o. Premantura, koje čine jednu cjelinu, čija procijenjena vrijednost iznosi **14.470.000,00 kn**, prodavati će se u stečajnom postupku, sukladno članku 247. Stečajnog zakona.
4. Prodaju nekretnina provesti će FINA elektroničkom javnom dražbom, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka.
5. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju da u slučaju eventualnog sudskog spora u kojem bi stečajni dužnik bio stranka u postupku može angažirati odvjetnika za zastupanje, te ugovoriti naknadu za zastupanje najviše u visini Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika.

Privitak: Kao u tekstu

U Puli, 06.11.2017.g.

Stečajni upravitelj

Jasna Kučević

Stečajna masa iza
MAR. RA. ISTRA d.o.o.
u stečaju

