

Nadležni trgovački sud : Trgovački sud u Rijeci
Poslovni broj spisa: Posl.br. 7 St-251/2021

**IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA
O STANJU STEČAJNE MASE NA TEMELJU ČLANKA 289.STAVKA 6.SZ**

Izvršajno razdoblje do 19.svibnja 2022.

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Rijeci
Poslovni broj spisa: 7 St-251/2021-3
Dužnik: Stečajna masa iza NIDUS d.o.o. u stečaju
Rijeka (Grad Rijeka), Marijana Stepčića 34
(MBS: 040425554– OIB: 43771622690)
Predlagatelj otv.stečaja: Razlučni vjerovnik RONIN AGENCY j.d.o.o.Hreljin
Žiro račun IBAN: HR88 2488 0011 1001 4094 1 kod BKS Bank AG, podr.Hrvatska

I Poduzete radnje u izvršajnom razdoblju

1.1. Poduzete radnje

Stečajna masa upisana u registar s nazivom „Stečajna masa iza NIDUS društvo s ograničenom odgovornošću za poslovno savjetovanje u stečaju“, sa sjedištem na poslovnoj adresi stečajnog upravitelja u Rijeci, Marijana Stepčića 34 i zabilježbu da je „Stečajna masa nastala iza subjekta NIDUS društva s ograničenom odgovornošću za poslovno savjetovanje u stečaju, MBS: 040254040, OIB: 96421695724“.

Stečajnoj masi je generiran novi OIB: 43771622690, a upisana je u registar po novim MBS: 040425554.

Otvoren je transakcijski račun dužnika kod BKS Bank AG Glavna Podružnica Hrvatska dd u Rijeci, IBAN HR88 2488 0011 1001 4094 1

Podnio prijedlog za subjektivnu preinaku i predložio nastavak postupka.

Podnio Ovršnom sudu požurnicu za postupanje u ovršnom predmetu, budući je stečajna masa dužnika nezaštićena, režijski troškovi su veliki a dužnik nema novčanih sredstava za pokriće tih troškova.

Dana 22.prosinca 2021.održana II javna dražba radi prodaje nekretnina koje čine stečajnu masu, a sukladno zaključku o prodaji od 22.11.2021.godine.

Na ročištu, kupac ponuditelj RONIN AGEMCY j.d.o.o. Hreljin, razlučni vjerovnik s prvim prednosnim redom upisa, stavio ponudu u iznosu od 5.000.000,00 kn, što je ujedno najpovoljnija ponuda, oslobođen je dužnosti plaćanja kupovnine, obzirom da je njegovo potraživanje veće od izlicitirane cijene.

Rješenjem posl.br. 55Ovr-2774/17-30 od 22.12.2021.godine Općinski sud u Rijeci je donio rješenje o dosudi, kojim su nekretnine koje čine imovinu Stečajne mase iza NIDUS d.o.o.u stečaju dosuđuju kupcu RONIN AGEMCY j.d.o.o. Hreljin, za iznos od 5.000.000,00 HRK, a predat će se kupcu nakon što rješenje o dosudi postane pravomoćno.

Rješenjem posl.br.55Ovr-655/22 od 28.04.2022.g. Općinski sud u Rijeci, izvršena je namira iz kupovnine.

Slijedom navedenog, ovrha u ovom predmetu je okončana.

Nakon ovrhe ostale su dvije čestice cca 80 m2, koje je Grad Rijeka uvrstio u svoju prostorno-pravnu dokumentaciju pa se očekuje da će se javiti stečajnom sudu radi procjene i prodaje ovih nekretnina.

II Imovina i obveze stečajnog dužnika

2.1. Nekretnine

Nekretnine koje čine stečajnu masu radi kojih je i pokrenut nastavak stečajnog postupka radi naknadne diobe, izgrađene su na k.č.br.1331 – kuća i dvorište od 1020 m² i leže na području k.o.Sušak – Nova (338460), a upisane su kod Općinskog suda u Rijeci Zemljišnoknjižni odjel Rijeka, u zk.ul. 1808, kao etažno vlasništvo s određenim omjerima.

Nastavno se iznosi sadržaj upisa iz lista B (vlastovnice), kao

Etaža	Suvl.dio	OPIS	Upisi koji vrijedi za sve udjele u B listu	Upisi u C listu koji vrijede za sve udjele
			1.1. Z-12552/13 od 19.09.13., na temelju Ovr-3903/13 zabilješka pokretanja ovršnog postupka na prijedlog BKS Bank AG Austrija 1.2. Z-14137/13 od 10.09.13., zabilješka ovrhe utvrđivanjem vrijednosti, prodaja i namirenje ovrhovoditelja	1.1. Z-1/09 od 19.10.2010., prijenos upisa Z-7874/09 od 30.04.09. glavne hipoteke na temelju Sporazuma o osig.za najviši iznos od 1.068.600,00 EUR uvećano za troškove, kamate 1.2. Z-6176/21 od 22.02.2021. ustupanje zal.prava, ugovor o prodaji i prijenosu tražbine za korist RONIN AGENCY j.d.o.o., OIB: 10373168169, Hreljin 22B 2.1. Z-9340/12 od 19.06.2012.Na temelju rješenja o osig. Ovr-3261/11 uknjižuje se pravo zaloga radi naplate novč.tražbine u uk.iznosu od 203.030,04 kn, za korist RH, MF Porezna uprava PU Rijeka
E-1	117/1000	Prostor P1 bez namjene, u prizemlju, koji se sastoji od prostorije A, prostorije B i prostorije C, ukupne površine 83,73 m ² (na tlocrtu označen sivom bojom)		
E-2	19/1000	Garaža G1, u prizemlju ukupne površine 18,24 m ² (označena oker bojom)		
E-3	21/1000	Garaža G2, u prizemlju, ukupne površine 19,36 m ² (označena smeđom bojom)		
E-4	19/1000	Garaža G3, u prizemlju, ukupne površine 18,04 m ² (označena zelenom bojom)		
E-5	103/1000	Stan S1, na I katu, koji se sastoji od hodnika, kuhinje s DB, kupaone, dvije sobe i balkona, ukupne površine 69,54 m ² , kojem pripada sporedni dio: - Spremište S2, u prizemlju, površine 6,36 m ² (sve označeno crvenom bojom)		
E-6	214/1000	Stan S2 na I katu, koji se sastoji od hodnika, kuhinje s DB, kupaone, sobe i balkona, ukupne površine 43,27 m ² , kojem pripadaju kao sporedni dijelovi: - Spremište S3, u prizemlju, površine 6,31 m ² - Spremište S7, u prizemlju, površine 15,13 m ² - Spremište S8, u prizemlju, površine 18,38 m ² - Tavanski prostor T1, u potkrovlju, površine 125,3 m ² - Tavanski prostor T2, u potkrovlju, površine 122,63 m ² (sve označeno plavom bojom)		
E-7	167/1000	Stan S3, na I katu, koji se sastoji od hodnika, WC-a, kuhinje s DB, predsoblja, kupaone, 3 sobe i balkona, ukupne površine 115,47 m ² , kojem kao sporedni dijelovi pripada: - Spremište S6, u prizemlju, površine 7,83 m ² (sve označeno maslinastom bojom)		
E-8	103/1000	Stan S4, na II.katu, koji se sastoji od : hodnika, kuhinje s DB, kupaone, dvije sobe i balkona, ukupne površine 69,54 m ² , kojem pripada kao sporedni dio: - Spremište S5, u prizemlju, površine 6,98 m ² (sve označeno žutom bojom)		
E-9	66/1000	Stan S5, na II.katu, koji se sastoji od hodnika, kupaonice, kuhinje s DB, sobe i balkona, ukupne površine 43,27 m ² , kojem pripada kao sporedni dio: - Spremište S4, u prizemlju, površine 6,28 m ² (sve označeno tirkiznom bojom)		
E-10	171/1000	Stan S6, na II. Katu, koji se sastoji od hodnika, WC-a, kuhinje s DB, predsoblja, tri sobe, kupaonice i balkona, ukupne površine 117,65 m ² , kojem kao sporedni dio pripada: - Spremište S1, u prizemlju, površine 7,75 m ² (sve označena na tlocrtu lila bojom)		

2.1.1. Procijenjena tržišna vrijednost nekretnina

Utvrđivanje vrijednosti imovine izvršeno po Elaboratu br. 287-12-15 Nevena Čačića, struč.spec.ing.aedif., stalnog sudskog vještaka iz Škrleja.

Vještačkim nalazom se konstatira da je za postojeći objekat izdana pravomoćna građevna dozvola, klasa: UP/I 361-03/05-01/00718 od 24.srpnja 2007. koju je izdala Služba za prostorno uređenje PGŽ.

Dalje se navodi da izgrađeni objekt posjeduje Uvjerjenje o uporabi građevine, klasa: 361-03/10-06/67 od 21.prosinca 2010.godine, izdanu od Odjela gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja Grada Rijeke,.

Navodi da je u razmatranju imao ovjereni etažni elaborat, na koji je nadležno tijelo izdalo potvrdu o samostalnim uporabnim cjelinama.

Međutim, da Etažni elaborat nije proveden pri zemljišnoknjižnom odjelu suda, pa se u postupku procjene nekretnine, zgrada promatra i procjenjuje kao cjelina, a ne na razini pojedinačnih uporabnih cjelina.

Procjena nekretnina da je izvršena kombiniranom metodom, usporedbom prodajnih cijena nekretnina i troškovnom metodom, pa je tako procjena zemljišta izvršena usporednom metodom a procjena nekretnine troškovnom.

Sveukupna procijenjena vrijednost imovine stečajnog dužnika

K.Č.	Korisna površina	EUR/m ²	Ukupno EUR	HRK/m ²	Ukupno HRK
1559/1	794,29	1.183,80	940.280,50	8.917,09	7.082.755,42

Napomena: 1 EUR = 7,5326

2.1.2. Druga imovina stečajnog dužnika

Nema evidentirane druge imovine dužnika.

2.1.3. Poslovni prihodi od otvaranja stečaja do podnošenja izvješća

a) Prihodi

Nema evidentiranih poslovnih prihoda

b) Rashodi

Nema evidentiranih poslovnih rashoda

2.1.4. Stanje transakcijskog računa

Na dan 19.05.2022.godine, stanje transakcijskog računa jest 0,00 kn.

2.2. Obveze stečajnog dužnika

2.2.2. Prijavljene obveze u stečajnom postupku

U stečajnom postupku pristigle 4 prijave tražbina u ukupnoj vrijednosti od 13.190.431,95 kn, sve kao tražbine drugog višeg isplatnog reda.

2.2.2.1. Sporna potraživanja vjerovnika i razlozi osporavanja:

Spornih potraživanja nema.

III Najamni i zakupni odnosi

U zatečenom stanju nema evidentiranih najamnih i zakupnih odnosa.

IV Parnični i ovršni postupci

4.1. Parnični postupci

Parničnih postupaka nema evidentiranih

4.2. Ovršni postupci

4.2.1. Ovršni postupak kod Općinskog suda u Rijeci Ovt-2774/2017

Ovršni postupak pokrenut po prijedlogu ovrhovoditelja BKS Bank AG Glavna Podružnica Hrvatska d.d., Rijeka, Mljekarski trg 3, dana 10.09.2013.g., radi ovrhe na nekretninama.

Ročište za dražbu održano 31.08.2017.godine i 10.04.2018.godine, da bi ovršni sud nakon održanog ročišta rješenjem odredio zastoj postupka.

Stečajni upravitelj, odmah po održanom izvještajnom ročištu podnio podnesak o subjektivnoj preinaci i predložio nastavak postupka.

Podnio požurnicu s prijedlogom da se zakaže ročište.

Na II javnoj dražbi za prodaju, održanoj 22.12.2021.godine, prodate nekretnine koje čine imovinu Stečajne mase iza NIDUS d.o.o.u stečaju, kupcu, RONIN AGEMCY j.d.o.o. Hreljin, za izlicitirani iznos od 5.000.000,00 kn.

Kupac, na vlastiti zahtjev oslobođen plaćanja kupovnine jer njegova tražbina znatno nadilazi izlicitirani iznos kupoprodajne cijene.

Rješenjem posl.br.55Ovr-655/22 od 28.04.2022.g. Općinski sud u Rijeci, izvršena je namira iz kupovnine.

Slijedom navedenog, ovrha u ovom predmetu je okončana.

V Prijedlog naknadne diobe.

5.1. Troškovi stečajnog postupka, čl.155.SZ :

a/ nagrada stečajnom upravitelju: Sukladno Rješenju VSRH, Rev.895/2020, u troškovima postupka stečajni upr.neće prikazati trošak nagrade

b/ izdaci stečajnog upravitelja:

- poštanski troškovi	kn	30,00
Ukupno	kn	

c/ predviđivi troškovi:

- poštanski troškovi	kn	60,00
Ukupno troškovi b+c	kn	90,00

Sveukupno troškovi stečajnog postupka	kn	90,00
---------------------------------------	----	-------

5.2. Obveze stečajne mase, čl.156.SZ

a/ Nastali troškovi do izvještajnog ročišta:

- poštanski troškovi	kn	30,00
- troškovi knjigovodstva ENDITRADE d.o.o. (1250 x3)	kn	3.750,00
Ukupno do sad nastali troškovi	kn	3.780,00

b/ Predviđivi troškovi:

- bankarske usluge, otv.i zatvaranje računa te vođenja prometa	kn	500,00
- poštanski troškovi	kn	60,00
- ugovoreni troškovi knjigovođe (početna i završna bilanca, knjigovodstvene evidencije tijekom trajanja stečaja) u btto iznosu od	kn	7.500,00
=====		
Ukupno predviđivi troškovi	kn	8.060,00

Sveukupno obveze stečajne mase	kn	11.840,00
--------------------------------	----	-----------

VI Prijedlog odluka:

1. Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja o stanju stečajne mase na temelju članka 289.stvke 6 Stečajnog stanja;
2. Prihvaćaju se do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja;

Stečajni upravitelj:

Privitak:

- ZK.UL. 1808 k.o.Sušak-Nova od 19.05.22.
- ZK Rješenje OS u Rijeci Z-5649/22
- Rješenje OS u Rijeci Ovr-655/2022 o namirenju