

TRGOVAČKI SUD U PAZINU
Poslovni broj: 4 St-444/2018

VENEZIA NEKRETNINE d. o. o. u stečaju
Novigrad, Mandrač 26
OIB: 10405288612

Stečajni upravitelj
Jasna Kučević
Pula, Kaštanjer 64

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA

O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 01.05.2020. DO 31.07.2020.

Ovo izvješće predstavlja nastavak na prethodna izvješća stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečaje mase.

Na temelju Zaključka Trgovačkog suda u Pazinu posl.broj St-444-2018-88 od 3. srpnja 2020. godine, nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika oznake k.č. 331, upisana u zk.ul. 2402, k.o. Novigrad, opisana u zemljišnim knjigama kao hotel klub i dvorište površine 2201 m2, koju čine slijedeći suvlasnički dijelovi:

- 1. Suvlasnički dio: 470/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), vlasništvo dužnika u 182597/187280 dijela nekretnine
- 2. Suvlasnički dio: 15/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), vlasništvo dužnika u cjelini
- 3. Suvlasnički dio: 25/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3), vlasništvo dužnika u cjelini
- 4. Suvlasnički dio: 15/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4), vlasništvo dužnika u cjelini
- 5. Suvlasnički dio: 23/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5), vlasništvo dužnika u cjelini
- 6. Suvlasnički dio: 17/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6), vlasništvo dužnika u cjelini
- 7. Suvlasnički dio: 12/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7), vlasništvo dužnika u cjelini
- 9. Suvlasnički dio: 17/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9), vlasništvo dužnika u cjelini
- 12. Suvlasnički dio: 18/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12), vlasništvo dužnika u cjelini
- 13. Suvlasnički dio: 12/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13), vlasništvo dužnika u cjelini
- 14. Suvlasnički dio: 10/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14), vlasništvo dužnika u cjelini
- 15. Suvlasnički dio: 23/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15), vlasništvo dužnika u cjelini
- 16. Suvlasnički dio: 16/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16), vlasništvo dužnika u cjelini
- 17. Suvlasnički dio: 11/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-17), vlasništvo dužnika u cjelini
- 24. Suvlasnički dio: 10/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-24), vlasništvo dužnika u cjelini
- 25. Suvlasnički dio: 71/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-25), vlasništvo dužnika u cjelini
- 26. Suvlasnički dio: 75/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-26), vlasništvo dužnika u cjelini

prodaju se u stečajnom postupku kao cjelina. Vrijednost nekretnina utvrđena je u ukupnom iznosu od 33.554.155,00 kn, a postupak prodaje provodi Financijska agencija, Regionalni centar Rijeka (dalje u tekstu: FINA), uz primjenu pravila ovršnog postupka.

Prigodom redovitog obilaska nekretnina dana 29.05.2020.g. stečajni upravitelj je primijetio da je na objektu u Novigradu, Rotonda 1 S17 (hotel club i dvorište površine 2201 m²) provaljeno u stan S17 (ETAŽA 24) površine 39,65 prilikom čega je došlo do oštećenja brave na vratima te je nastalu štetu odmah prijavio MUP-u, Policijskoj upravi Istarskoj, Policijskoj postaji Umag. Navedenom provalom pravnoj osobi VENEZIA NEKRETNINE d. o. o. u stečaju nastala je šteta u iznosu od cca 1.000,00 kn. Prema izjavi MUP-a isti su zaprimili prijave da je provaljeno je u nekoliko stanova na 4. katu objekta, od čega je samo jedan stan u vlasništvu stečajnog dužnika, a počinitelj kaznenog djela nije pronađen. Stečajni upravitelj je odmah izdao nalog za popravak brave na vratima stana, te je ista popravljena.

Presudom Trgovačkog suda u Pazinu P-561/2019-21 od 28. srpnja 2020. usvojen je cijelosti tužbeni zahtjev tužitelja VENEZIA NEKRETNINE u stečaju kojim se nalaže tuženiku GALERUM j.d.o.o. za ugostiteljstvo i usluge, OIB 31371690069, Rotonda 1, Novigrad, da tužitelju VENEZIA NEKRETNINE društvo s ograničenom odgovornošću za poslovanje nekretninama i usluge u stečaju, OIB 10405288612, Novigrad, Mandrač 26, u roku 15 (petnaest) dana, preda u posjed, slobodne od osoba i stvari, dijelove nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela Buje, u zkul. 2402. k.o. Novigrad kao kčbr. 331 k.o. Novigrad oznake zemljišta HOTEL CLUB I DVORIŠTE ukupne površine 2201m² i to:

- poslovni prostor naznačen u Etažnom elaboratu Slobodana Brajkovića od 13.11.2013. kao jedinica PP7 koju čine: Hodnik površine 7,40m², Sanitarije površine 3,68m², Sanitarije površine 10,56m², Sanitarije površine 10,00m², Kuhinja površine 40,48m², Kuhinja površine 29,24m², Restaurant površine 120,60m², Hodnik površine 4,39m², Spremište Caffè površine 8,70m², Sanitarije površine 9,18m², Sanitarije površine 6,94m², Natkr. terasa površine 20,75m², sveukupne površine 271,92m² i jedinica PP7a dvorište, površine 264,00 m², sve u prizemlju objekta i roza šrafirano, što čini dio posebnog dijela nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela Buje, u zkul. 2402. k.o. Novigrad kao kčbr. 331 k.o. Novigrad oznake zemljišta HOTEL CLUB I DVORIŠTE ukupne površine 2201m², koji je na toj nekretnini u zemljišnim knjigama u listu B upisan kao 1. suvlasnički dio 470/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade: HOTELSKI DIO OBJETKA s 19 smještajnih jedinica i pripadajućim ugostiteljskim sadržajima, pratećim trgovačkim i poslovnim sadržajima, tehničkim i pomoćnim prostorima, u planu označen roza bojom, površine 1.872,80 m²;

- posebni dio nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela Buje, u zkul. 2402. k.o. Novigrad kao kčbr. 331 k.o. Novigrad oznake zemljišta HOTEL CLUB I DVORIŠTE ukupne površine 2201m², koji je na toj nekretnini u zemljišnim knjigama u listu B upisan kao 13. Suvlasnički dio: 12/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade: JEDINICA S07 - na trećem katu, u planu označena roza šrafriranom bojom površine 47,83 m²; i

- posebni dio nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela Buje, u zkul. 2402. k.o. Novigrad kao kčbr. 331 k.o. Novigrad oznake zemljišta HOTEL CLUB I DVORIŠTE ukupne površine 2201m², koji je na toj nekretnini u zemljišnim knjigama u listu B upisan kao 14. Suvlasnički dio: 10/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade: JEDINICA S08 - na trećem katu, u planu označena ljubičastom bojom površine 40,37 m².

Presudom se nalaže tuženiku da tužitelju VENEZIA NEKRETNINE d. o. o. u stečaju nadoknadi parnični trošak u iznosu od 327.437,50 kn.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Stečajna masa stečajnog dužnika sastoji se od nekretnina, pokretnina i novčanih potraživanja po osnovi dospjele zakupnine za nekretnine.

Nekretnine stečajnog dužnika čini k.č. 331, upisana u zk.ul. 2402, k.o. Novigrad, opisana u zemljišnim knjigama kao hotel klub i dvorište površine 2201 m², koju čine suvlasnički dijelovi prodaju se putem Financijske agencije.

FINA je 9. 07.2020. godine na svom web servisu objavila Poziv na sudjelovanje u prvoj elektroničkoj javnoj dražbi, kojim je određeno da prva elektronička javna dražba za prodaju nekretnina počinje 9.07.2020, u 15:00:00 sati, a završava 29.09.2020. u 23:59:59 sati. Ponude u prvoj elektroničkoj javnoj dražbi prikupljaju se elektroničkim putem od 16.09.2020. do 29.09.2020.

Pokretnine stečajnog dužnika čine oprema i namještaj koje se nalaze u objektu u Novigradu, Rotonda 1. Na temelju odluke Skupštine vjerovnika na stranicama sudačke mreže, stečajni upravitelj objavljuje oglase za prikupljanje pisanih ponuda za prodaju pokretnina čija ukupna procijenjena vrijednosti iznosi 6.970,00 kn.

Dosadašnji priliv od unovčenja pokretnina iznosi 3.200,00 kn bez PDV-a, odnosno 4.000,00 kn sa uključenim PDV-om, za slijedeće pokretnine:

R.br. 1	Stol kameni – veliki	1	1.350,00 kn
R.br. 2	Stol kameni – mali	1	1.100,00 kn
R.br. 3	Stol – umjetni mozaik	1	550,00 kn
R.br.15	Slika	4	200,00 kn
	Ukupna cijena bez PDV-a		3.200,00 kn

Ponuditelj je odustao od ponude za slijedeće pokretnine:

9	Ukrasni ormarić za server	1	210,00 kn
14	Klima SINCLAIR G/H = 4,1/3,5 kW	1	1.110,00 kn
17	Ogledalo	1	55,00 kn
	Ukupna cijena bez PDV-a		1.365,00 kn

Nastavno se daje prikaz troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase koji su nastali od dana otvaranja stečajnog postupka do 31.07.2020.g., te promet po transakcijskom računu dužnika.

**TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA I OSTALE OVBVEZE STEČAJNE MASE
OD OTVARANJA STEČAJNOG POSTUPKA 27.03.2019 DO 31.07.2020**

REDNI BROJ	TROŠKOVI I OVBVEZE STEČAJNE MASE	UTVRĐENO/PL. DO 27.03.2020.	REALIZIRANO DO 31.07.2020.	REALIZIRANO ISPLAĆENO	REALIZIRANO ZA ISPLATU
	Troškovi stečajnog postupka				
1.	Nagrada stečajnom upravitelju - bruto	500.000,00	0,00	0,00	0,00
2.	Troškovi stečajnog upravitelja (putni troškovi)- bruto	8.500,00	8.597,32	8.597,32	0,00
3.	Drugi troškovi stečajnog postupka određeni zakonom- zbrinjavanje arhivske građe dužnika s PDV-om	5.000,00	0,00	0,00	0,00
	Ukupno troškovi:	513.500,00	8.597,32	8.597,32	0,00
	Obveze stečajne mase				
4.	Stvarni troškovi nekretnina-režijski troškovi (komunalna naknada, računi za vodu, struju, čuvanje, obilazak, razgledavanje i održavanje nekretnina) s PDV-om	180.000,00	73.949,81	13.319,75	60.630,06
5.	Ostali materijalni troškovi (izrada pečata, obavijest DZZS, poštarina, naknada za otvaranje računa i platni promet, uredski i potrošni materijal i sl.) s PDV-om	1.500,00	3.868,20	3.681,42	186,78
6.	Naknada za knjigovodstvene usluge s PDV-om	18.750,00	20.500,00	10.000,00	10.500,00
7.	Procjena vrijednosti pokretnina od ovlaštenog sudskog vještaka s PDV-om	2.000,00	1.350,00	1.350,00	0,00
8.	Osiguranje imovine od požara i drugih rizika	8.000,00	14.962,49	14.962,49	0,00
9.	Troškovi prodaje nekretnina putem FINA-e s PDV-om	88.841,87	2.800,00	2.800,00	0,00
10.	Troškovi odvjetnika s PDV-om	40.000,00	89.291,77	89.291,77	0,00
11.	Bilježničke naknade i sudske pristojbe	0,00	11.323,75	11.323,75	0,00
	Ukupno obveze stečajne mase:	339.091,87	218.046,02	146.729,18	71.316,84
	SVEUKUPNO	852.591,87	226.643,34	155.326,50	71.316,84

Stanje sredstava na žiro računu na dan 31.07.2020. godine iznosi 1.766,67 kn. U izvještajnom razdoblju ostvaren je priliv u iznosu od 68.394,09 kn, a potrošeno 80.322,46 kn. Nastavno je prikazan promet žiro računa za izvještajno razdoblje:

**PROMET PO TRANSAKCIJSKOM RAČUNU
OD 01.05. 2020. DO 31.07.2020.**

I.	Saldo sredstava na računu na dan 30.04.2020	13.695,04
II.	Priliv sredstava	
	A. Unovčenje imovine - stečajne mase	
	Ukupno A..	0,00
	B. Priliv ostvaren u stečaju	
	1.1. Uplata predujma predlagatelja-razlučnog vjerovnika - u žiro	50.782,45
	1.2. Uplata predujma predlagatelja-razlučnog vjerovnika - obračun	14.701,25
	2. Povrat PDV-a - u žiro	2.910,39
	Ukupno B.	68.394,09
	Ukupno priliv (A + B)	68.394,09
III.	Odliv sredstava	
	A. Troškovi stečajnog postupka	
	1. Troškovi stečajnom upravitelju – neto	3.465,00

	2. Doprinosi i porezi na troškove stečajnom upravitelju	2.195,22
	Ukupno A.	5.660,22
	Ostale obveze stečajne mase	
	1. Materijalni troškovi nekretnine (energija, voda, komunalna naknada, čuvanje, obilazak, razgledavanje i održavanje i sl.) s PDV-om	1.650,00
	2. Ostali materijalni troškovi (pečat, ured.i potr.mat. pošta, banka i sl.)	212,20
	3. Knjigovodstvene usluge	2.500,00
	4.1. Odvjetničke usluge - u žiro	43.109,37
	4.2. Odvjetničke usluge - obračun	14.701,25
	5. Osiguranje imovine	7.289,42
	6. Sudske pristojbe u predmetu P-561/2019	5.100,00
	7. Sudska pristojba u predmetu Ovr-285/20	100,00
	Ukupno B.	74.662,24
	Ukupno odliv sredstava (A+B)	80.322,46
IV.	Saldo sredstava na računu (I.+ II. - III.) na dan 31.07.2020	1.766,67

**PROMET PO TRANSAKCIJSKOM RAČUNU
OD 27.03.2019. DO 31.07.2020.**

I.	Saldo sredstava na računu na dan 27.03.2019	0,00
II.	Priliv sredstava	
	A. Unovčenje imovine - stečajne mase	
	1. pokretnine - oprema	4.000,00
	Ukupno A..	4.000,00
	B. Priliv ostvaren u stečaju	
	1.1. Uplata predujma predlagatelja-razlučnog vjerovnika - u žiro	181.083,39
	1.2. Uplata predujma predlagatelja-razlučnog vjerovnika - obračun	19.076,25
	2. Kamate	0,07
	3.1. Povrat PDV-a - u žiro	14.544,15
	3.2. Povrat PDV-a - obračun	6.851,31
	Ukupno B.	221.555,17
	Ukupno priliv (A + B)	225.555,17
III.	Odliv sredstava	
	A. Troškovi stečajnog postupka	
	1. Troškovi stečajnom upravitelju – neto	5.263,00
	2. Doprinosi i porezi na troškove stečajnom upravitelju	3.334,32
	Ukupno A.	8.597,32

	Ostale obveze stečajne mase	
	1. Materijalni troškovi nekretnine (energija, voda, komunalna naknada, čuvanje, obilazak, razgledavanje i održavanje i sl.) s PDV-om	13.319,75
	2. Ostali materijalni troškovi (pečat, ured. i potr.mat. pošta, banka i sl.)	3.681,42
	3. Knjigovodstvene usluge	10.000,00
	4. Procjena i vještačenje pokretnina	1.350,00
	5.1. Odvjetničke usluge - u žiro	70.215,52
	5.2. Odvjetničke usluge - obračun	19.076,25
	6. Javnobilježničke usluge OVRV 3688/19	4.873,75
	7. Osiguranje imovine	14.962,49
	8. Usluge oglašavanja - FINA elektronička javna dražba	2.800,00
	9. Sudskev pristojbe u predmetu R1-6/2020	1.250,00
	10. Sudskev pristojbe u predmetu P-561/2019	5.100,00
	11. Sudska pristojba u predmetu Ovr-285/20	100,00
	12.1. Plaćeni PDV	61.610,69
	12.2. Plaćeni PDV - obračun	6.633,94
	13. Plaćena članarina HGK - obračun	217,37
	Ukupno B.	215.191,18
	Ukupno odliv sredstava (A+B)	223.788,50
IV.	Saldo sredstava na računu (I.+ II. - III.) na dan 31.07.2020	1.766,67

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Stečajni upravitelj će poduzimati sve radnje vezano za očuvanja predmeta stečajne mase, te unovčavati imovinu stečajnog dužnika sukladno odlukama Skupštine vjerovnika.

U Puli, 6. kolovoza 2020.g.

Stečajni upravitelj
Jasna Kučević