

Primljeno iznosa preko pošte, dana 15-02-2016 20...
Predano na poštu obično prepućeno, dana 20...

**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I
STANJU STEČAJNE MASE (9)**

...dostolbe... kune, u državnim bljezima

TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Poslovni broj spisa **St-162/2010**

Hit-Marina d.o.o. u stečaju, OIB: 61270847868 Mel bb, Novi Vinodolski

**I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 01.10.2015 DO
31.12.2015**

U izvješću stečajnog upravitelja za prethodno razdoblje potanko su iznijete radnje oko dotadašnjeg tijeka stečajnog postupka, kako radnje oko očuvanja i održavanja imovine, tako i oko stvaranja uvjeta što bržeg unovčenja. Posebna briga posvećena je oko statusa nekretnine k.č. 16521/10 k.o. Novi koja je u naravi dvorište s okolišem i garažom ispod navedene čestice, a koja je pretežitim dijelom, što se tiče garažnih i parkirnih mjesta, u posjedu stanara, temeljem anexa ugovora o kupoprodaji stana, koju cijenu nisu platili stečajnom dužniku.

Kupci stanova vlasnici su posebnih etažnih jedinica na drugim katasterskim česticama u sastavu hotelsko-poslovno-stambenog centra HIT-MARINA a ne na k.č. 16521/10.

Predmetna nekretnina je vlasništvo stečajnog dužnika koje se nemože etažirati, a u naravi je zajednički prostor za cijelo naselje HIT-MARINE kroz koju prolazi kompletna infrastruktura za naselje ili je u samoj garaži ugrađena određena infrastruktura. Hypo Alpe-Adria Bank d.d. pokrenula ovrhu Ovr- 4703/15-1 na navedenoj čestici.

U ovršnom predmetu podnio sam podnesak o nemogućnosti ovrhe na datoj čestici konzultirajući pri tom građevinsku struku, projekte izgradnje i samu građevinsku dozvolu.

Garaža se poslije svake kiše napuni oborinskim i bujičnim vodama, koje treba ispumpavati zbog sigurnosti objekta, jer pumpe za ispumpavanje vode nisu u funkciji zbog neispravnosti i ulaganja u doradu sustava ispumpavanja. Određena ulaganja treba izvršiti i u samu garažu.

Ovu problematiku stalno ističem i ponovno je iznosim kao veliki sigurnosni problem i problem parkiranja budućih kupaca, jer nema dovoljno parkirnih mjesta.

Dana 20. svibnja 2015 godine Rješenjem Posl.br. 15 St – 162/10-288 donijetim po stečajnom sucu Danieli Korlević sukladno odluci odbora vjerovnika odredila se prodaja u stečajnom postupku nekretnina stečajnog dužnika upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci Zemljišno-knjižni odjel u Novom Vinodolskom.

Određena je prodaja etaža za koje su se stekli uvjeti za prodaju na:

- k.č. br.16521/15, k.o. Novi, stambeno-poslovna zgrada, objekt "Mažuran"
- k.č. br. 16521/9, k.o. Novi, stambeno-poslovna zgrada, objekt "Fijolica"
- k.č. br. 16521/14, k.o. Novi, stambeno-poslovna zgrada, objekt "Filip"

- k.č. br. 16521/13, k.o. Novi, stambeno-poslovna zgrada, objekt "Jakov"
- k.č. br. 16521/16, k.o. Novi, stambeno-poslovna zgrada, objekt "Marina"
- k.č. br. 16521/12, k.o. Novi, stambeno-poslovna zgrada, objekt "Lucija"

Po dogovoru i uz suglasnost razlučnih vjerovnika angažirao sam ovlaštenog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina koji je izradio elaborate procijene tržišne vrijednosti nekretnina.

Stečajni sudac je tijekom razmatranog razdoblja donio zaključke o prodaji procijenjenih nekretnina. Oglašeno je šesdesetjedna etažna jedinica u predmetnim objektima.

Oglašavanje prodaje bilo je na stranicama Web stečajj, HGK, tjedniku Burza i dnevnim novinama Jutarnji list.

Oglašavanje prve javne dražbe za objekte MAŽURAN i LUCIJA bilo je dana 13. kolovoza 2015, zakazana ročišta održala su se za Mažuran 23. rujna a za Luciju 24. rujna 2015.g.

Oglašavanje prve javne dražbe za objekte: Fijolica, Filip, Jakov i Marina bilo je 17. rujna 2015. godine a ročišta za objavljivanje ostalih etaže zakazane su redom za navedene objekte 21.10.2015g. 22.10.2015 g., 23.10.2015, i 29.10.2015.g.

Tijekom razmatranog razdoblja do 31. prosinca 2015. godina unovčile su se nekretnine prema pregledu u tablici pod točkom II ovog Izvješća.

Postoji zadovoljavajući interes kupaca pa se očekuje prodaja nekretnina i u idućem razdoblju.

O svim poduzetim radnjama koje su prethodile rješenju o određivanju prodaje do samog održavanja javnih dražbi nalazi se u sudskom spisu.

Pred sudovima i drugim tijelima vodi se četrdesetak postupaka u kojima je jedna od stranaka stečajni dužnik. Većina postupaka je prvostupanjski riješena u korist stečajnog dužnika.

U razmatranom razdoblju listopad – prosinac 2015 pokrenute su tužbe protiv stečajnog dužnika:

a.) P-7276/15

Tužitelj: Branislav Brožičević iz Dramlja

Tuženik: HIT-MARINA d.o.o. u stečaju i

Josip Vodopijak iz Zagreba

Radi: utvrđenja prava vlasništva

b.) P-7130/15

Tužitelj: Branislav Brožičević iz Dramlja

Tuženik: Hitkomerc d.o.o. – Crikvenica

Radi: utvrđivanje prava vlasništva

c.) P-739/15

Tužitelj: Branko Brožičević iz Dramlja

Tuženik: Hitkomerc d.o.o. – Crikvenica

Radi: utvrđivanje prava vlasništva

Do pisanja ovog izvješća tužitelj Branko Brožičević ustao je sa još dvije tužbe protiv stečajnog dužnika i to:

d.) **P-65/16 i**

e.) **P 40/16** također radi utvrđivanja prava vlasništva. Tužbe se odnose na sve neprodane nekretnine (etažne jedinice) stečajnog dužnika s prijedlogom zabilježbe spora u zemljišnim knjigama.

Na zemljišnoknjižne predmete zabilježbe sporova protustranka HIT-MARINA d.o.o. u stečaju zastupana po odvjetniku Zinku Grgurić iz Rijeke pravovremeno je izjavila PRIGOVORE protiv rješenja Općinskog suda u Rijeci, Stalna služba u Crikvenici, Zemljišnoknjižni odjel Novi Vinodolski.

Po prigovorima protustranke HIT-MARINA d.o.o. u stečaju još nije donijeto rješenje.

f.) **P-1170/15**

Tužitelj: Ivica Pavelić, Novi Vinodolski

Zastupan po odvjetniku Vukić & partneri, Rijeka

Tuženik: HIT-MARINA d.o.o. u stečaju Novi Vinodolski

Radi: utvrđivanja prava zadržavanja na nekretnini tuženika.

U svim nastavnim parničnim predmetima još nije zakazano niti jedno ročište. Prema mišljenju odvjetnika pravna pozicija stečajnog dužnika je jako dobra.

U razmatranom razdoblju posebna pažnja i aktivnosti usmjerene su bile na pripremu nekretnina za unovčenje u stečajnom postupku, te ažuriranje predmeta i pripreme za prodaju nekretnina koje će se prodavati u ovršnom postupku jer se nisu stekli uvjeti prodaje kod stečajnog suda. U drugom dijelu izvješća biti će taksativno navedene nekretnine koje se prodaju u stečajnom, a koje u ovršnom postupku.

Stečajni dužnik nije imao izgleda za nastavak poslovanja jer je svaku djelatnost obustavio još 2008. godine, račun je blokiran od 2006. godine, a stečaj se otvorio 16.03.2011. godine.

Stečajni dužnik će nastaviti razgovore s Gradom Novi Vinodolski oko rješavanja stanja duga stečajnog dužnika za plaćanje naknade za priključke. Zbog stavova Grada glede iskazanih obveza dužnika za naknade za priključke na vodovodnu i kanalizacijsku mrežu nismo našli zadovoljavajuće rješenje. O ovoj problematici detaljno je upoznat Sud i Odbor vjerovnika, a rješenje se traži dalje.

Poslije dogovora s razlučnim vjerovnikom Zagbačka banka d.d. Zagreb, unovčenje dijela nekretnina krenulo je zadovoljavajućim tokom, dok za nekretnine koje se prodaju u ovršnom postupku to nemožemo reći. Ovrhe su pokrenute od 2006. do 2010. godine.

Stoga teško možemo reći da bi se stečaj mogao okončati do kraja 2016. godine. Dinamika unovčenja nekretnina na Općinskom sudu u Rijeci, Stalna služba u Crikvenici sprječava skoro zaključenje stečaja, kao i problematika rješenja garaže i okoliša te unovčenje objekta IVA (hotel) i depadance Lucija koji su niske izgrađenosti.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Stečajna masa je u prethodnim razdobljima određena za prodaju. Tijekom prethodnih i razmatranog razdoblja je vršena procjena, a u razmatranom razdoblju se oglasila prodaja i vršilo unovčenje.

PREGLED PRODANIH NEKRETNINA U RAZMATRANOM RAZDOBLJU u stečajnom postupku

-Zk.ul. 5678 K.O. Novi, kat.čest.br. 16521/12, stambeno-poslovna zgrada, površine 166 čhv, 597 m2 u naravi Objekt "LUCIJA" i to:

etaža	vrsta nekretnine	m2
3	Lokal br. 3	21,09
9	Lokal br. 9	31,64
UKUPNO:		52,73

- zk.ul.br. 5668 K.O.Novi kat.čest.br. 16521/15, stambeno poslovna zgrada, površine 64 čhv, 230 m2, u naravi objekt "MAŽURAN" i to:

etaža	vrsta nekretnine	m2
13	lokal br. 4	30,78
15	stan br. 5	37,80
16	stan br. 10	37,80
17	stan br. 11	29,90
UKUPNO:		136,28

-Zk.ul. 5676 K.O. Novi, kat.čest.br. 16521/14, stambeno-poslovna zgrada, površine 130 čhv, 468 m2 u naravi Objekt "FILIP" i to:

etaža	vrsta nekretnine	m 2
17	Drugi kat stan br. 12	41,62
26	potkr.posl.pros.br.25	11,47
31	prizemlje posl.prost. 3/2	16,19
40	i 3/1	15,45
32	Lokal br. 4/1	19,67
33	I lokal br. 4/2	29,07
34	Lokal br. 5/1	30,74
35	I 5/2	33,64
36	Lokal br. 6/1	19,65
UKUPNO:		217,50

-Zk.ul. 5707 K.O. Novi, kat.čest.br. 16521/9, zgrada i dvorište, površine 424 čhv, 1525 m2 u naravi Objekt "FIJOLICA" i to:

etaža	vrsta nekretnine	m2
2	Lokal br. 2	124,00
4	Lokal br. 4	61,78
5	Lokal br. 5	57,21
6	I lokal br. 6	51,59
8	Lokal br. 8	46,74
24	Stan br. 16	39,11
UKUPNO:		380,43

-Zk.ul. 5677 K.O. Novi, kat.čest.br. 16521/13, stambeno-poslovna zgrada, površine 78 čhv, 281 m2 u naravi Objekt "JAKOV" i to:

etaža	vrsta nekretnine	m2
6	lokal br. 7	20,54
8	Stan br. 1	24,12
10	Stan br. 3	49,17
11	Stan br. 4	31,08
13	Stan br. 6	21,40
14	Stan br. 7	24,12
15	Stan br 8	45,76
18	Stan br. 11	35,03
19	Stan br. 12	21,40
22	Stan br. 15	40,27
UKUPNO:		312,89

-Zk.ul. 5658 K.O. Novi, kat.čest.br. 16521/16, zgrada i dvorište, površine 102 čhv, 367 m2 u naravi Objekt "MARINA" i to:

etaža	vrsta nekretnine	m2
5	Posl.prostor br.4	32,60
14	Stan br. 9	48,96
18	Stan br. 14	45,46
19	Stan br. 15	58,15
29	Stan br. 3	40,04
UKUPNO:		225,21

Oglašene a neprodane nekretnine stečajnog dužnika do 31.prosinca 2015.godine:

Objekt Lucija: Etaže 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 10 i 11;

Objekt Mažuran: Etaža 19;

Objekt Filip: Etaže 8, 20 i 23

Objekt Fijolica. Etaže 1, 3, 14 i 15;

Objekt Jakov: Etaže 7, 12, 16, 24 i 26;

Objekt Marina: Etaže 4 i 11;

**NEKRETNINE HIT-MARINE d.o.o. u stečaju KOJE NE PRODAJE TRGOVAČKI SUD
U STEČAJNOM POSTUPKU, VEĆ SE PRODAJE U OVRŠNOM POSTUPKU
S NAZNAKOM OVRHOVODITELJA**

Nekretnine prodaje Općinski sud u Rijeci, Stalna služba u Crikvenici. Prodaja se očekuje u prvoj polovici 2016 godine.

1.) OBJEKAT: A - URBANA VILA MARINA k.č. 16521/16

etaža	kat	Vrsta	oznaka	nkp	korisnik	Vlasn.	Napomena –ovrhe
16	2	dvosobni	Stan 11	40,04	FODOR	HIT	Rijekaprojekt
20	potkrovlje	dvosobni	Stan 17	39,69	TAKACSZNE	HIT	Rijekaprojekt
21	potkrovlje	dvosobni	Stan 18	39,69	ERDELY	HIT	Rijekaprojekt
23	potkrovlje	garsonjera	Stan 20	31,19	HIT	HIT	Brica i drugi
24	potkrovlje	dvosobni	Stan 21	45,11	HIT	HIT	Brica i drugi

2.) OBJEKAT: C - PAVILJON FILIP k.č. 16521/14

etaža	kat	Vrsta prostora	oznaka	nkp	korisnik	vlasništvo	Napomena Ovrhe
21	potkrovlje	dvosobni	Stan 20	40,58	PANGRČIĆ	HIT	Rijekaprojekt

3.) OBJEKAT: D - PAVILJON JAKOV k.č. 16521/13

etaža	kat	Vrsta	oznaka	nkp	korisnik	vlasništvo	Napomena
20*	potkrovlje	garsonjera	Stan 13	21,02	HIT	Pos.ulag.	
21	potkrovlje	jednosobni	Stan 14	44,44	HIT	HIT	Brica i drugi
23*	potkrovlje	garsonjera	Stan 16	26,14	Peričić	Pos.ulag.	
25	potkrovlje	gansonjera	Stan 18	21,81	HIT	HIT	Brica i drugi

*raskid ugovora o kupoprodaji s Posavina ulaganje d.o.o. - nekretnina vraćena stečajnom dužniku. Prijenos vlasništva je u tijeku.

4.) OBJEKAT: F - VILA FIJOLICA 16521/9

etaža	kat	Vrsta	oznaka	nkp	korisnik	vlasni	Napomena
11*	1.kat	dvosobni	Stan 3	42,59	HIT	Pos.ul	
16	1.kat	jednosobni	Stan 8	39,11	Bašić	HIT	Brico i drugi
23	2.kat	dvosobni	Stan 15	47,61	Šolić	HIT	Brico i drugi

*raskid ugovora o kupoprodaji s Posavina ulaganje d.o.o. - nekretnina vraćena stečajnom dužniku. Prijenos vlasništva je u tijeku.

5.) OBJEKAT: E - PAVILJON LUCIJA k.č. 16521/12

Etaža	Vrsta	oznaka	nkp	korisnik	vlasništvo	Napomena ***
	1. KAT					
12	Garsonjera	Stan 1	25,53	HIT	HIT	HYPO i drugi
13	Garsonjera	Stan 2	32,89	HIT	HIT	
14	Garsonjera	Stan 3	25,53	HIT	HIT	
15	Garsonjera	Stan 4	32,89	HIT	HIT	
16	Garsonjera	Stan 5	25,53	HIT	HIT	
17	Garsonjera	Stan 6	25,53	HIT	HIT	Z – 116/11
18	Jednosobni	Stan 7	45,37	HIT	HIT	B.Brožićević
19	Jednosobni	Stan 8	43,38	HIT	HIT	
20	Garsonjera	Stan 9	25,35	HIT	HIT	
21	Garsonjera	Stan 10	25,35	HIT	HIT	
22	Garsonjera	Stan 11	25,35	HIT	HIT	
23	Garsonjera	Stan 12	25,35	HIT	HIT	
	Ukupno	m2	358,05			
	2. KAT					
24	Garsonjera	Stan13	25,53	HIT	HIT	
25	Garsonjera	Stan14	32,89	HIT	HIT	
26	Garsonjera	Stan15	25,53	HIT	HIT	
27	Garsonjera	Stan16	32,89	HIT	HIT	
28	Garsonjera	Stan 17	25,53	HIT	HIT	
29	Garsonjera	Stan 18	25,53	HIT	HIT	
30	Jednosobni	Stan 19	45,37	HIT	HIT	
31	Jednosobni	Stan 20	43,38	HIT	HIT	
32	Garsonjera	Stan 21	25,35	HIT	HIT	
33	Garsonjera	Stan 22	25,35	HIT	HIT	
34	Garsonjera	Stan 23	25,35	HIT	HIT	
35	Garsonjera	Stan 24	25,35	HIT	HIT	
	Ukupno	m2	358,05			
POTKROVLJE						
36	Garsonjera	Stan 25	25,53	HIT	HIT	
37	Garsonjera	Stan 26	25,53	HIT	HIT	
38	Garsonjera	Stan 27	25,53	HIT	HIT	
39	Garsonjera	Stan 28	25,53	HIT	HIT	
40	Garsonjera	Stan 29	25,53	HIT	HIT	
41	Garsonjera	Stan 30	25,53	HIT	HIT	
42	Garsonjera	Stan 31	25,35	HIT	HIT	
43	Garsonjera	Stan 32	25,35	HIT	HIT	
44	Garsonjera	Stan 33	25,35	HIT	HIT	
45	Garsonjera	Stan 34	25,35	HIT	HIT	
	Ukupno	m2	254,58			
UKUPNO OBJEKAT P1			1.390,27			

***OVRHE NA SVIM ETAŽAMA: HYPO BANKA i drugi na cijelom objektu

6.)OBJEKAT: H - APARTHOTEL IVA 16521/11

etaža	kat	Vrsta	oznaka	nkp	korisnik	Vlasni	Napomena
	suteren		s	463,80	HIT	HIT	***
	PRIZEMLJE		P	544,80	HIT	HIT	
	1.KAT			451,70	HIT	HIT	
	2.KAT			451,70	HIT	HIT	
	3.KAT			464,00	HIT	HIT	

***OVRHE NA SVIM ETAŽAMA: HYPO BANKA i drugi na cijelom objektu

STANOVI U OBJEKTIMA U ZATREPU

7.) k.č. 5847/450 z.k. ul. 3298 k.o. Novi

etaža	kat	Vrsta prostora	oznaka	nkp	korisnik	vlasni štvo	Napomena Ovrhe
12	Prizemlje	stan	Stan 2	21,78		HIT	Jelena Tus

8.) k.č. 5858/155 z.k. ul. 5366 k.o. Novi

etaža	kat	Vrsta prostora	oznaka	nkp	korisnik	vlasni štvo	Napomena Ovrhe
3	Prizemlje	stan	Stan "D"	34,27		HIT	Jelena Tus

9.) k.č. 598/9 z.k.ul. 4541 k.o. Crikvenica

podul ožak	kat	Vrsta prostora	oznaka	nkp	korisnik	vlasni štvo	napome na
2040	Prvi kat	stan	Stan 5	47,10		HIT	
2274	potkrovlje	stan	Stan 8	41,55		HIT	

U tijeku su ovršne radnje pokrenute po sucu Luciji Tomulić iz Crikvenice.

Nalazi sudskog vještaka za geodeziju trebali su biti gotovi do 15. prosinca 2015. g., radi identifikacije katastarskih čestica objekta u odnosu na k.č.okoliša i trga te njihov položaj u odnosu na garažu.

Do pisanja ovog izvješća sudski vještak- geodet nije napravio nalaz po nalogu suca.

Poslije nalaza geodeta u roku 30 dana sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina izraditi će nalaz s procjenom tržišnih vrijednosti nekretnina. U najboljem slučaju, prema dinamici rada suda i radnjama koje treba poduzeti, prva oglašavanja prodaje može se očekivati krajem ožujka, početkom travnja 2016. godine.

Dana 23. studeni i 24. studeni 2015 godine održano je ročište za diobu kupovnine za šest (6) unovčenih nekretnina. Po pravomoćnosti rješenja o namirenju tijekom prosinca 2015 došlo je do uplate pripadajućih iznosa po svakom od šest rješenja od strane Trgovačkog suda. Ukupna unovčena vrijednost na ročištu za diobu iznosila je 1.077.000,00 kuna.

Od navedenog iznosa namirili su se:

- Različni vjerovnik ZABA d.d. u iznosu	789.005,85 kn
- Plaćanje PDV-a u iznosu	129.000,00 kn
- Uplata na žiro račun steč. dužnika u iznosu	158.994,15 kn

Iduće ročište za diobu kupovnine zakazano je za 21. siječnja 2016 godine.

Zbog nedostatka stečajne mase nije došlo do namirenja stečajnih vjerovnika (diobe), štoviše stečajni dužnik je samo manjim dijelom počeo namirenjem vjerovnika stečajne mase, o čemu su opširna obrazloženja u prethodnim izvješćima. Unovčenjem imovine steći će se uvjeti za namirenje vjerovnika stečajne mase sukladno zakonu. Stečajni upravitelj je podnio prošle godine prijavu stečajnom sucu o nedostatnosti stečajne mase i javno nedostatnost objavio u narodnim novinama.

III. RADNJE KOJE ĆU PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U glavi I. i II. Ovog Izvješća iznio sam ukratko provedene radnje u stečajnom postupku i razloge ovakvog tijeka postupka. Dat je pregled nekretnina izloženih prodaji u stečajnom postupku i pregled nekretnina koje će se prodavati u ovršnom postupku. Uz aktivnosti vođenja knjiga i ispunjavanju dužnikovih porezno-pravnih obveza, te vođenja brige o zaštiti nekretnina, glavninu radnji usmjeriti ću na unovčenje imovine stečajnog dužnika, pripremu dokumentacije za diobu kupovnine i početak namirenja vjerovnika stečajne mase bez kojih se ne može provoditi stečaj.

To će biti okvir poduzimanja radnji u narednom razdoblju od 01.01.2016 do 31.03.2016 godine.

Istovremeno se vrši usklađenje stanja poslovnih knjiga stečajnog dužnika sa stvarnim stanjem.

HIT-MARINA d.o.o.
u stečaju
Novi Vinodolski

Stečajni upravitelj
Dušan Crljenko

Rijeka, 10.02.2016

Privitak:

- kao u tekstu