

Izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka radi naknadne diobe stečajne mase

Nadležni trgovački sud: TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Poslovni broj spisa: 15 St-911/2016

Dužnik: Stečajna masa iza GRADITELJ d.d. Čavle, Vrh Čavje 9, OIB 44907994899

Tijek postupka u razdoblju od 06.05.2015. do 31.08.2022.

I. Odluka o nastavku postupka radi naknadne diobe

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci poslovni broj 15 St-105/02-200 od 06.12.2012. zaključen je stečajni postupak nad dužnikom Graditelj d.d. Matulji, Trg Maršala Tita 9.

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci poslovni broj 15 St-105/2002 od 06.05.2015. određen je nastavak postupka radi naknadne diobe stečajne mase dužnika Graditelj d.d. Matulji, Trg Maršala Tita 9. Rješenje o nastavku postupka objavljeno je 03.09.2015. godine na e-oglasnoj ploči Trgovačkog suda u Rijeci.

Postupak se sada vodi pod brojem 15 St-911/2016.

Dana 07.12.2017. u sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci (registarski uložak MBS 040383157) upisana je Stečajna masa iza Graditelj, dioničko društvo u stečaju, Čavle, Vrh Čavje 9, a dodijeljen je OIB 44907994899.

II. Tražbine vjerovnika

Prema Diobnom popisu stečajnih vjerovnika od 31.08.2012. godine (list spisa 790) kojeg je sastavio stečajni upravitelj prije nego je stečajni postupak 06.12.2012. godine zaključen

- nenamirene tražbine vjerovnika I. višeg isplatnog reda iznose 1.331.435,93 kune,
- nenamirene tražbine vjerovnika II. višeg isplatnog reda iznose 5.582.565,44 kune.

III. Stečajna masa

Stečajnu masu dužnika čini nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.č. 466 ukupne površine 4.668 m², z.k.ul. 237, k.o. Mihotići (ranije k.č. br. 818/1 k.o. Perenići) na adresi Matulji, Put brdo 2.

Navedena nekretnina se u naravi sastoji od većeg stambenog objekta s više suvlasnika te nekoliko manjih objekata kao i okolnog zemljišta.

Budući dio objekata nije bio legaliziran, a postojao je nesklad između podataka evidentiranih u zemljišnim knjigama i katastru, angažirana je odvjetnica, te geometar i arhitekt.

Održano je više sastanaka na kojima su upisani suvlasnici većeg stambenog objekta i njihovi punomoćnici, kao i osobe koje žive u manjim objektima a nisu upisani vlasnici u zemljišnoj knjizi kao i njihovi punomoćnici, iznosili prijedloge parcelacije zgrada sa pripadajućom okućnicom kao i prilaznog puta uzimajući u obzir stvarno stanje na trenu.

Geo inženjering d.o.o. Rijeka, odnosno Tihomir Zibar dipl. ing. geodezije je u listopadu 2021. sačinio prijedlog geodetskog elaborata za diobu katastarske čestice, evidentiranje, brisanje odnosno promjenu podataka o zgradama i drugim građevinama te evidentiranje stvarnog položaja pojedinačnih već evidentiranih katastarskih čestica.

Konzultacije i usuglašavanje stavova oko prijedloga geodetskog elaborata su trajali izuzetno dugo. Nakon više pokušaja, tek 04.08.2022. su ga svi suvlasnici potpisali odnosno suglasili su se s predloženom parcelacijom zemljišta, nakon čega je geodetski elaborat dostavljen na daljnju provedbu.

Stečajni dužnik je i vlasnik nekretnine upisane u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Rijeci Zemljišnoknjižni odjel Opatija, K.o. 320102, Rukavac gornji, z.k.ul. 588, k.č. 1257/1 pašnjak površine 3969 m².

Predstavnici Općine Matulji su usmeno a i pisanim putem informirali punomoćnicu stečajnog dužnika da će o svom trošku izvršiti procjenu vrijednosti ove nekretnine te nakon toga tijelima stečajnog dužnika predložiti način i uvjete otkupa. U međuvremenu su odustali od prijedloga otkupa.

Procjenu vrijednosti nekretnine (negrađevinskog zemljišta) izvršila je Jasminka Lilić, stalni sudski vještak u građevinarstvu. Prema Procjembenom elaboratu 27-06-2022 prometna vrijednost nekretnine je 176.000,00 kuna. Skupštini vjerovnika predložit će se da odobri prodaju ove imovine po početnoj prodajnoj cijeni koja je u visini procijenjene vrijednosti.

IV. Unovčenje stečajne mase

Na Skupštini vjerovnika koja je održana 06.09.2019. vjerovnici su dali suglasnost da se

- sklopi s Perom Oreškovićem, OIB 51289806135 Ugovor o kupoprodaji nekretnine 61/775 suvlasničkog dijela posebnog dijela i to etaže E-12, dio prizemlja u nacrtu označen brojem 1, koji u naravi čini STAN U PRIZEMLJU ZGRADE koji se sastoji od kuhinje, sobe i kupaonice ukupne površine 25,81 m², a koje etažno vlasništvo E-12 predstavlja posebni dio nekretnine opisane kao k.č. 466 KOD KUĆE ukupne površine 4668 m², upisane u z.k.ul. 237 u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.o. 337170 Mihotići po cijeni od 14.924,34 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate sve prema Ugovoru o kupoprodaji nekretnine koji je sastavni dio odluke.

- sklopi s Ivom Ribić, OIB 80131560171 nagodbu prema kojoj će stečajni dužnik prodati Ivi Ribić nekretninu upisanu u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.o. 337170 Mihotići, z.k.ul. 237, k.č. 466, Kod kuće, površine 4668 m² i to 9. Suvlasnički dio: 1/10 Etažno vlasništvo (E-9), Garaža u prizemlju na nacrtu označena br. 3. po cijeni od 861,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, uz istovremeno povlačenje tužbenog zahtjeva Ive Ribić u P-114/2019 kod Općinskog suda u Rijeci, Stalna služba u Opatiji.

- sklopi sa Marijom Savinovski, OIB 63320220196 nagodbu prema kojoj će stečajni dužnik prodati Mariji Savinovski nekretninu upisanu u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.o. 337170 Mihotići, z.k.ul. 237, k.č. 466, Kod kuće, površine 4668 m² i to 10. Suvlasnički dio: 1/10 Etažno vlasništvo (E-10), Garaža u prizemlju na nacrtu označena br. 6. po cijeni od 832,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, uz istovremeno povlačenje tužbenog zahtjeva Marije Savinovski u P-113/2019 kod Općinskog suda u Rijeci, Stalna služba u Opatiji.

- sklopi s Fadil Brzika, OIB 71490913731 ugovor prema kojem će stečajni dužnik prodati Fadil Brzika nekretninu upisanu u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.o. 337170 Mihotići, z.k.ul. 237, k.č. 466, Kod kuće, površine 4668 m² i to 8. Suvlasnički dio: 1/10 Etažno vlasništvo (E-8), Garaža u prizemlju na nacrtu označena br.2. površine 14,11 m² po cijeni od 60,00 EUR po m² odnosno za ukupno 847,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate.

Temeljem tih odluka Skupštine vjerovnika sklopljeni su ugovori o kupoprodaji nekretnine sa Perom Orešković i Fadil Brzika, te sporazumi i sudske nagodbe sa Ivom Ribić i Marija Savinovska. Osim Pere Oreškovića koji je samo djelomično podmirio preuzetu obvezu iz kupoprodajnog ugovora, ostale obveze preuzete ugovorom, sporazumima i nagodbama su podmirene.

Na Skupštini vjerovnika koja je održana 15.02.2022. vjerovnici su dali suglasnost da se sa Perom Oreškovićem sklopi Anex ugovora o kupoprodaji nekretnine na način da isti preuzetu obvezu ispuni zaključno do 31.03.2022., a ukoliko do tog roka ne podmiri svoju obvezu, stečajna upraviteljica se ovlašćuje raskinuti ugovor te poduzeti radnje radi iseljenja istog iz prostora.

Postupajući po navedenoj odluci dana 11.03.2022. sklopljen je Anex ugovora temeljem kojeg je Pero Orešković trebao podmiriti 52.000,00 kuna. Isti to u ugovorenom roku kao ni do danas nije učinio.

Kako je riječ o osobi lošeg imovinskog odnosno socijalnog stanja, prije raskida ugovora i poduzimanja radnji radi iseljenja iz prostora, razgovaralo se sa predstavnicima Općine Matulji ne bi li se našlo neko prihvatljivo rješenje. Rješenje za sad nije pronađeno.

Na Skupštini vjerovnika održanoj 15.02.2022. donesena je i odluka da se

- preostali suvlasnički dio etaže E-12 opisane kao nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k. o. 337170 Mihotići, z.k.ul. 237, k.č. 466 Kod kuće, površine 4668 m² i to:

12. Suvlasnički dio: 3/100 Etažno vlasništvo (E-12), Dio prizemlja u nacrtu prizemlja označen brojem 1, 12.3. Suvlasnički dio etaže: 727/775 može izložiti prodaji u cijelosti ili djelomično po cijeni koja ne može biti niža od 523,00 EUR po m², a ako se nakon 60 dana pokaže da nema interesa za kupnju da se cijena spusti za daljnjih 15% odnosno na 430,00 EUR po m².

Objava prodaje ove nekretnine, tj. 666/775 posebnog dijela nekretnine – etaže E-12, dio prizemlja u nacrtu označen brojem 1, u naravi neuređeni prostor u prizemlju zgrade u Matuljima, Put brdo 2A a sastoji se od ulaznog prostora, dva spremišta, WC-a, praone suđa, kuhinje, blagovaonice, dvije sobe, sanitarnog čvora i zajedničkog hodnika ukupne površine 233,84 m², izvršena je prethodno tri puta po cijeni 615,00 EUR po m² ali nije prispjela niti jedna ponuda.

Ni na natječaj objavljen na stranicama stecaj@judges-web.org 16.02.2022. te 16.03. 2022. u kojima je navedeno da se prodaja vrši po cijeni koja ne može biti niža od 523,00 EUR po m², nije bilo pisanih ponuda.

Tek je na objavljeni oglas 13.04.2022. došla ponuda Mladena Babića, vlasnika obrta za završne radove u građevinarstvu Pinelić iz Rijeke, Ludbregov brijeg 18 koji je dao ponudu za otkup dijela poslovnog prostora površine 115,87 m² (330/775) po cijeni od 442,00 EUR po m².

Kako je njegova ponuda u skladu sa objavljenim oglasom, isti je obaviješten o prihvatu ponude te je 29.06.2022. sklopljen Ugovor o kupoprodaji nekretnine prema kojem zaključno do 21.09.2022. mora uplatiti kupoprodajnu cijenu od 51.214,54 EUR nakon čega će biti uveden u posjed a izdat će mu se i valjana tabularna isprava.

U poslovnom prostoru za koji je dao ponudu Mladen Babić, nalazili su se odloženi razni predmeti obitelji Dragana Vučkovića koji stanuje i vanknjižni je vlasnik manjeg objekata na k.č. 466. Draganu Vučkoviću poslan je dopis da do kraja svibnja iznese predmete iz prostora, što je isti i učinio.

Dana 12.05.2022. te 03.06.2022. je na web stranici sudačke mreže objavljen oglas za prikupljanje pisanih ponuda za prodaju preostalog prostora etaže E-12, površine 118,11 m² (336/775) po cijeni koja ne može biti niža od 430,00 EUR po m². Interesa za otkup cijelog ili dijela prostora nije bilo.

Vjerovnicima će se predložiti da na Skupštini vjerovnika donesu odluku da se m² navedenog prostora izloži prodaji po cijeni umanjenoj za 15% od posljednje objavljene cijene, tj. za 365,50 EUR po m².

Pored navedenog

-sa Robertom Francetić je dana 18.03.2022. sklopljen Anex sporazuma u kojem se definira da je u tijeku poduzimanje radnji radi izrade elaborata geodetske izmjere za katastar i zemljišne knjige kojim se vrši evidentiranje legaliziranog objekta u kojem se nalazi stan za čiju kupoprodaju je dužan stečajnoj masi isplatiti novčani iznos od 14.096,25 eura, te se rok uplate produžuje do 18.09.2022.

-sa Veselkom Jovanović je dana 18.03.2022. sklopljen Anex sporazuma u kojem se definira da je u tijeku poduzimanje radnji radi izrade elaborata geodetske izmjere za katastar i zemljišne knjige kojim se vrši evidentiranje legaliziranog objekta u kojem se nalazi stan za čiju kupoprodaju je dužan stečajnoj masi isplatiti novčani iznos od 17.379,72 eura, te se rok uplate produžuje do 18.09.2022.

Kako su se prvenstveno zbog postupanja jedne od suvlasnica stana u velikoj zgradi svi rokovi u vezi evidentiranja objekata u katastar i zemljišne knjige produžili, to će se sa Robertom Francetićem i Veselkom Jovanovićem sklopiti novi Anexi sporazuma i produžiti rokovi uplate.

V. Ostalo

Tijekom razdoblja Iva Baldo Karlić iz Crikvenice, Jusuf Agić iz Crikvenice, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Crikvenica, Vesna Pavletić iz Zagreba, HEP d.d. Zagreb, Dario Čatović iz Zagreba, Sanja Škrgatić iz Crikvenice, Grad Crikvenica, Murvica d.o.o. i KTD Vodovod Žrnovnica d.o.o., Ivan i Zlatica Bedenčinec, Josić Marko i Zrinka iz Zagreba, Mirjana Andres – Rogović iz Crikvenice, te Čedomir Bilić iz Crikvenice obratili su se stečajnom dužniku radi rješavanja međusobnih imovinsko pravnih odnosa. Većem dijelu zahtjeva je udovoljeno.

VI. Obveze stečajne mase

Po zaključenju stečajnog postupka kod Trgovačkog suda u Rijeci je deponirano 178.000,38 kuna sredstava preostalih nakon što je stečajni upravitelj zatvorio račun dužnika.

Dio navedenih sredstava i to 85.000,00 kuna je sukladno zaključcima suda isplaćen u korist transakcijskog računa stečajne mase. Osim navedenog iznosa ostvaren je priliv od prodaje garaža, djelomično stana te predujma za prostor u iznosu od 101.261,09 kuna.

Iz ostvarenog priliva podmirene su dospjele obveze stečajne mase i to usluge odvjetnika, geodetske usluge, arhitektonske snimke, energetski certifikat, naknada za nezakonito rekonstruiranu i nezakonito izgrađene jednostavne zgrade, vodni doprinos, financijsko računovodstvene usluge, isplatu stvarnih troškova stečajnog upravitelja, sudske pristojbe, javnobilježničke usluge, poštarina i druge troškovi te troškove platnog prometa.

Na transakcijskom računu stečajnog dužnika je 31.08.2022. iznos od 70.857,85 kune.

VII. Radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju

U narednom razdoblju nastaviti će se s aktivnostima oko sređivanja imovinsko pravnih odnosa te unovčenja stečajne mase.

Stečajna upraviteljica

Marija Ružić