

DDD APARTMANI d.o.o., u stečaju
Opatija, A.Štangera 19
zastupani po stečajnoj upraviteljici
Nadi Barišić

PRIMLJENO:

20 -09- 2017

Neposredno - predano pošti: _____
Obično-preporučeno: _____ 20 _____
Pošta _____ R _____
Primjeraka _____ priloga _____ 176
Pristojbe: _____ kn, državnim biljezima
Primio: _____

Rijeka, 19. rujna 2017.g.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: **Trgovački sud u Rijeci**

Poslovni broj spisa: **St-1123/ 2016**

Dužnik: **DDD APARTMANI d.o.o., u stečaju, iz Opatije, A.Štangera 19**
MBS 080538834, OIB 33418541459

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU od 16.06.2017. do 16.09.2017.

U vrijeme otvaranja stečajnog postupka nekretnine stečajnog dužnika DDD Apartmani d.o.o., u stečaju, Opatija, A. Štangera 19, (osim jedne – Stan A-5) bile su **u posjedu trećih osoba** kojima je ponuđeno da zaključe ugovor o najmu sa stečajnim dužnikom, ili u protivnom da predaju nekretnine slobodne od osoba i stvari u posjed stečajnoj upraviteljici.

Stan B11 i B1 koristi Feštajn Samo, Zgornji Prhovec 7, 1411 Izlake, Slovenija, koji je za stan B11 podnio obavijest o izlučnom pravu i sa njim su **zaključeni ugovori o najmu za oba stana** dana 02. siječnja 2017.g. s primjenom od 01. siječnja 2017.

Stan C11 i C12 koristi Lajbaher Tomaž, Humadova 7, Celje, Slovenija i sa njim su **zaključeni ugovori o najmu za oba stana** dana 02. siječnja 2017.g., s primjenom od 01. siječnja 2017.g.

Najmoprimci neuredno izvršavaju svoje obveze u odnosu na plaćanje najamnina.

Samo Feštajn duguje za oba stana po osnovi najamnine, za razdoblje od mjeseca lipnja 2017.g. pa do mjeseca rujna 2017.godine, **iznos od 8.297,15 kn.**

Najmoprimac Tomaž Lajbaher duguje po osnovi najamnine za oba stana za razdoblje od polovice mjeseca ožujka 2017.g. do rujna 2017. godine **iznos od 14.476,99 kn.**

Uz račune za najmnine za mjesec rujan 2017.godine koji su dostavljeni najmoprimci su opomenuti da podmire svoje dugovanje, jer da će im se u protivnom otkazati ugovori o najmu. Sa Tomaž Lajbaherom u nekoliko navrata je i telefonski razgovarano kao i sa odvjetnicom najmoprimca Same Feštajna.

Stan br. "B3", je u **posjedu Anite i Sefera Zornić, Drašpinova 1/b, Celje, Slovenija**, koji su podnijeli obavijest o izlučnom pravu. Imenovani **nisu zaključili ugovor o najmu**, o čemu je njihov punomoćnik dostavio očitovanje a iz istog proizlazi da nemaju namjeru isprazniti stan i predati ga u posjed stečajnoj upraviteljici. Pred Općinskim sudom u Zadru je u tijeku parnični postupak radi predaje u posjed stana B3 slobodnog od osoba i stvari koji je pokrenut prije otvaranja stečaja.

STAN A-5, koji nalazi u Novalji, Smokovačka 5 je **po navodima bivšeg zastupnika dužnika po zakonu Darka Jamšeka prazan.**

(Stečajna upraviteljica je postavila upit komunalnom društvu Komunalije d.o.o., iz Novalje i dobila informaciju da je u stanu isključena voda od 2011., a također nema ni el. energije od 2013., prema informaciji dobivenoj od Elektrolike d.o.o.)

Bivši zastupnik dužnika po zakonu Darko Jamšek, još uvijek nije predao ključeve stana A-5 stečajnoj upraviteljici i nakon višekratnih poziva upućenih putem elektroničke pošte kao i

telefonski, te pisanih poziva upućenih poštom preporučeno, iako je u nekoliko navrata bilo dogovoreno pa i usuglašen termin, da zajedno sa stečajnom upraviteljicom ide u Novalju, radi predaje u posjed navedenog stana i pri tome predaje ključeva, a imenovani u zakazano vrijeme nije došao. Stoga je stečajna upraviteljica dana 13. srpnja 2017.g., podnijela prijedlog sudu da naloži ranijem zastupniku dužnika po zakonu Darku Jamšku predaju u posjed Stana A-5.

Rješenjem suda od 23. kolovoza 2017.godine, koje je stečajna upraviteljica primila dana 25. kolovoza 2017.godine., naloženo je ranijem zastupniku dužnika po zakonu Darku Jamšku iz Maribora, Prežihova 11, Republika Slovenija, da u roku od 8 dana od prijema navedenog rješenja stečajnom upravitelju izvrši predaju u posjed 5. suvlasničkog dijela 10/100, stan A-5, površine 50,60 m², označeno narančastom bojom u elaboratu koji se sastoji od predprostora, boravka s kuhinjom, dvije sobe, kupaonice i lođe, te parkirnog mjesta, sagrađen na k.č.br. 1028/25, upisan u zk.ul. 1503 k.o. Novalja I.

Stečajna upraviteljica je dana 05. rujna 2017.g. telefonski kontaktirala Darka Jamška vezano za predaju stana u posjed koji je tom prilikom rekao da će u petak ili subotu doći u Rijeku i donijeti ključeve. Na upit koji mu je upućen putem elektroničke pošte dana 06. rujna 2017.g., da javi u koje bi to vrijeme bilo, Darko Jamšek nije odgovorio, niti se javio stečajnoj upraviteljici do podnošenja ovog Izvješća.

Stečajna upraviteljica je dana 14. srpnja 2017.g., podnijela prijedlog sudu za prodaju svih nekretnina stečajnog dužnika, te je rješenjem suda od 21. kolovoza 2017.g. određena prodaja u stečajnom postupku nekretnina stečajnog dužnika upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zadru, Zemljišnoknjižnom odjelu Pag.

S obzirom da je u ovršnom postupku radi prodaje nekretnina stečajnog dužnika na osnovi prijedloga ovrhovoditelja Sberbank d.d. iz Zagreba, Varšavska 9, koji se vodio na Općinskom sudu u Zadru pod poslovnim brojem Ovr-2468/15, a sada na Trgovačkom sudu u Rijeci pod posl.br. Ovr-22/17 napravljena procjena svih nekretnina stečajnog dužnika od strane stalnog sudskog vještaka i procjenitelja nekretnina, stečajna upraviteljica se obratila pun. razlučnog vjerovnika Sberbank d.d. iz Zagreba i Općinskom državnom odvjetništvu u Rijeci koji zastupa razlučnog vjerovnika Republiku Hrvatsku da se očituju da li su suglasni s procjenjenom vrijednosti nekretnina iz Elaborata od svibnja 2016., i da se prema istome utvrdi vrijednost nekretnina u stečajnom postupku.

Razlučni vjerovnik Sberbank d.d., iz Zagreba kao i razlučni vjerovnik Ministarstvo Financija Porezna uprava, Područni ured Rijeka, su suglasani s procjenom i utvrđenom vrijednosti nekretnina od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Dražena Džepine, dipl. ing. građ.

Kako je Feštajn Samo za stan B11 dostavio obavijest o izlučnom pravu i navodi da je u cijelosti uplatio određeni iznos za stan, u veljači je u Sberbanki d.d., u Zagrebu održan sastanak kojem je prisustovala i stečajna upraviteljica. Zaključeno je da će se Sberbank d.d., pisanim putem očitovati na okolnost uplate cjelokupnog iznosa za navedeni stan.

Sberbank d.d. vezano za obavijest o izlučnom pravu za stan B11 podnijetom putem punomoćnice Same Feštajna, u svom odgovoru od 25. kolovoza 2017.godine, navodi da je provjerom interne dokumentacije banke, utvrđeno kako su evidentirane određene uplate te se navode datumi uplata i iznosi, ali da je iste uplatio stečajni dužnik DDD Apartmani d.o.o., a ne Samo Feštajn. Dalje se u nastavku navodi da je nesporno da je i Samo Feštajn izvršio

određene uplate i na račun banke, a koje uplaćene iznose da nije prijavio kao tražbinu u stečaju.

Postupci pred sudovima i drugim tijelima

Pred Općinskim sudom u Zadru, Stalna služba u Pagu i dalje je i tijeku parnični postupak između tužitelja DDD Apartmani d.o.o., u stečaju i tuženika Anite i Sefera Zornić , **radi predaje nekretnine u posjed, koji** se nakon prekida postupka i donošenja rješenja o nastavku postupka vodi pod posl. br. P-840/2017 . Ročište u navedenom predmetu koje je bilo zakazano za dana 09 .kolovoza 2017.g., odgođeno je radi korištenja godišnjih odmora i zakazano je za dana 13. rujna 2017.g., kada je i održano, te je sljedeće ročište zakazano za dana 2. studenog 2017.g., na kojem će se saslušati stranke i svjedoci.

Na Općinskom sudu u Zadru, Stalna služba u Pagu, u pravnoj stvari tužitelja Anite i Sefera Zornić i tuženika DDD Apartmani d.o.o. , u stečaju, vodio je parnični postupak pod posl. br. P-1533/2015 **radi utvrđenja prava vlasništva i upisa u zemljišne knjige**. Presudom Općinskog suda u Zadru Stalna služba u Pagu od 14. prosinca 2015. g. odbijen je tužbeni zahtjev tužitelja, i predmet se po žalbi tužitelja nalazio na Županijskom sudu u Zadru gdje se vodio pod posl br. Gž-344/16. Rješenjem Općinskog suda u Zadru Stalna služba u Pagu od 15. svibnja 2017.g., posl. br. P-1533/2015 , utvrđeno da se postupak prekida i po prijedlogu stečajne upraviteljice da se nastavlja i vodi pod novim posl. br. P-1059/2017. U navedenom predmetu ročište zakazano za dana 09.kolovoza.2017.,g. nije održano zbog korištenja godišnjih odmora, ali je održano ročište dana 13. rujna 2017.godine. te je rješeno da se spis dostavlja Županijskom sudu u Zadru na daljnje posupanje.

Stečajnog dužnika u navedenima predmetma zastupa odvjetnica.

Iz knjigovodstvene dokumentacije koju je vodilo trgovačko društvo Magnet d.o.o. iz Opatije prije otvaranja tečaja, utvrđeno je **dugovanje prema stečajnom dužniku od strane Darje i Mirka Herle, Vrbje, Žalec, Slovenija**, u iznosu od 54.288,19 kn temeljem Aneksa br. 1 Predugovoru o kupoprodaji nekretnine broj 01/2010-A od 23.11.2011 i otovrenih stavku kupaca. Imenovani su pozvani da podmiru dugovanje prema stečajnom dužniku kako u odnosu na glavnicu tako i zateznu kamatu u iznosu od 30.639,64 kn, odnosno ukupan iznos od 84.927,83 kn. Darja Herle je elektroničkom poštom odgovorila da iz Aneksa br. 1 proizlazi da je njihova obveza plaćanja u iznosu od 7.080,00 EUR-a, a ne protuvrijednost u kunama, te moli da joj se omogući plaćanje dugovanja u obrocima po 200.00 EUR-a mjesečno, jer da nije u mogućnosti odjednom podmiriti svoje dugovanje. U mjesecu srpnju 2017.g., uplatila je 3.000,00 kn a u mjesecu rujnu 2017.g., 2.000,00 kn. U kontaktu joj je rečeno da će navedeni iznos duga morati uplatiti u cijelosti, a ne u obrocima, te da će stečajna upraviteljica predložiti da o tome odluku donesu vjerovnici na skupštini.

Kao što je navedeno stečajnu masu čine nekretnine, šest stanova čiji je vlasnik stečajni dužnik.

Međutim, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zadru, zemljišno knjižnog odjela u Pagu, DDD Apartmani d.o.o, u stečaju i dalje su **upisani kao vlasnik nekretnina - stanova iako su isti prodani**, zaključeni ugovori o kupoprodaji i za iste je u cijelosti isplaćena kupoprodajna cijena, te su u posjedu kupaca koji ih koriste.

Tako su DDD Apartmani d.o.o. i dalje upisani kao vlasnici :

a) 7.suvlasničkog dijela 8/100, **stana A7** sveukupne površine 39,16 m2, označeno narančastom bojom u elaboratu koji se sastoji od predprostora, boravka s kuhinjom, sobe, kupaonice i terase, te parkirnog mjesta, sveukupna neto stambena površina iznosi 39,16 m2,

sagrađen na kč.br.1028/25 zk.ul.br. 1503, k.o. Novalja I. Navedeni stan je temeljem kupoprodajnog ugovora br.7/2007 o kupoprodaji nekretnine oznake „A7“ prodan kupcu *Mariji Pušnik, Mariborska cesta 33, 2310 Slovenska Bistrica, Republika Slovenija* te je sastavljen primopredajni zapisnik 08.04.2008. i izdana Potvrda od strane DDD Apartmana d.o.o., broj 01-229-2008 od 08.04.2008. koja je potpisana od strane direktora, Valtera Sočana, a iz koje proizlazi da je kupac Marija Pušnik, Mariborska cesta 33, 2310 Slovenska Bistrica u cijelosti isplatila stan A7 iz ugovora 07/2007 i računa 03/2008;

b) 9. suvlasničkog dijela 8/100 u naravi dio ukupne nekretnine upisane u A-I povežno vlasništvom posebnog dijela nekretnine i to: **stan B9** ukupne površine 38,95 kn označeno plavom bojom u elaboratu, a sastoji se od predprostora, dnevnog boravka, kuhinje, sobe, kupaoalice i lođe, ukupne neto stambene površine od 35,88 m², te parkirnog mjesta, sagrađen na kč.br. 1028/26, zk.ul.br.2203 k.o. Novaja I koji je prodan kupcu *Andreji Koritnik Zafran, OIB: 37705069606, Proseniško 25, 3230 Šentjur pri Celju, Republika Slovenija*. Odvjetnica imenovane je zatražila tabularna ispravu.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Dužnik je i dalje vlasnik nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zadru, zemljišnoknjižni odjel Pag, a sve kako je već ranije navedeno u prethodnim izvješćima. Sve nekretnine – stanovi su u posjedu trećih osoba; osim stana A5 koji je prazan. Za korištenje stana B1 i B11, te C11 i C12, zaključeni su ugovori o najmu, a stan B3 se koristi bez valjane pravne osnove. Detaljnije je iznijeto pod toč. I ovog Izvješća.

Na svim navedenim nekretninama je **upisano založno pravo** u korist **SBERBANK d.d., Zagreb, Varšavska 9.** i u korist **Republike Hrvatske**, Ministarstva financija- Porezne uprave, Područni ured Rijeka. radi osiguranja novčane tražbine temeljem ovršnih isprava.

Na Općinskom sudu u Zadru po prijedlogu razlučnog vjerovnika Sberbank d.d., iz Zagreba vodio se ovršni **postupak radi prodaje nekretnine stečajnog dužnika** koji se vodio pod posl.br. **Ovr-2465/15**, sud se oglašio stvarno nenadležnim i rješio da će se predmet ustupa stvarno nadležnom Trgovačkom sudu u Rijeci gdje se **vodi se pod posl. brojem Ovr- 22/17.**

U navedenom ovršnom postupku učinjena je i procjena svih predmetnih nekretnina po stalnom sudskom vještaku i procjenitelju nekretnina u mjesecu svibnju 2016.,g., te je vrijednost svih nekretnina **procjenjena na iznos od 3.085.690,48 kn.** Elaborat o procjeni nekretnina dostavljen je sudu. Kako je donijeta odluka suda o prodaji nekretnina i s obzirom da su se razlučni vjerovnici suglasili sa učinjenom procjenom nekretnina, pristupit će se njihovoj prodaji u stečaju elektroničkom javnom dražbom.

Potraživanja prema Darji i Mirku Herle iznose **49.056,13 kn.**

Jedini prihod je od najamnina, a **stanje sredstava na žiro-računu** na dan 15. rujna 2017.g. iznosi **16.129,79 kn i 557.13 EUR-a.**

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Obavijestiti stečajnu sutkinju o problemu predaje u posjed stana A-5 od strane bivšeg zastupnika dužnika po zakonu. Nastaviti s vođenjem parničnih postupaka pred Općinskim

sudom u Zadru Stalna služba u Pagu, protiv Anite i Sefera Zornić. Dostaviti sudu suglasnosti razlučnih vjerovnika o procijenjenoj vrijednosti nekretnina da bi se odmah nastavilo s postupkom prodaje nekretnina putem elektroničke javne dražbe. Predložiti će se sudu sazivanje skupštine vjerovnika na kojoj bi stečajna upraviteljica podnijela izvješće o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase, predložila donošenje odluke o podmirenju duga Darje i Mirka Herle koji imaju prema stečajnom dužniku kao i zatražila suglasnost za otkazivanje ugovora o najmu.

DDD APARTMANI d.o.o. Stečajna upraviteljica:
u stečaju Nada Barišić
OPATIJA 

U privitku:

- zapisnici sa ročišta održanih 13. rujna 2017., u predmetu P-840/17 I 1509/17
- Otvorene stavke dugovanja - Samo Feštajn
- Otvorene stavke dugovanja -Tomaž Lajbaher
- Otvorene stavke dugovanja – Darja i Mirko Herle
- Dopis Sberbank d.d. od 25.08.2017.
- Izvadak o stanju i prometu na računu na dan 15.09.2017.