

## **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 19.12.2022.**

#### **I. Odluka o nastavku postupka radi naknadne diobe**

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci poslovni broj 15 St-105/2002 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. 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. (list spisa 790) kojeg je sastavio stečajni upravitelj prije nego je stečajni postupak 06.12.2012. 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. Skupštine vjerovnika**

Tijekom stečajnog postupka radi naknadne diobe stečajne mase održane su tri Skupštine vjerovnika i to 06.09.2019, 15.02.2022. i 18.10.2022. Na tim skupštinama vjerovnici su donijeli više odluka, a među ostalim odluke o načinu i uvjetima unovčenja stečajne mase.

#### IV. 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 m<sup>2</sup>, 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. geodetski elaborat su potpisali svi suvlasnici odnosno suglasili su se s predloženom parcelacijom zemljišta, nakon čega je geodetski elaborat dostavljen na daljnju provedbu.

Dana 28.11.2022. je Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Rijeka, Odjel za katastar nekretnina Opatija izdao POTVRDU kojom je geodetski elaborat potvrđen. Odmah po primitku potvrde podnesen je zahtjev za provođenjem elaborata u katastarskom operatu.

Stečajni dužnik je vlasnik i 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 m<sup>2</sup>.

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.

#### V. Unovčenje stečajne mase

-Sa Perom Oreškovićem, OIB 51289806135 sklopljen je 24.10.2019. Ugovor o kupoprodaji nekretnine i to 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 m<sup>2</sup>, 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.

Sukladno odlukama Skupštine vjerovnika, naknadno su sklopljena tri aneksa tom ugovoru. Prema Aneksu 3 ugovoru o kupoprodaji nekretnine Pero Orešković je bio u obvezi podmiriti kupoprodajnu cijenu od 11.408,00 EUR-a odnosno 85.953,73 kune (po tečaju 1 EUR jednako 7,5345 kuna) što je i učinio zaključno sa 11.11.2022.

-sa Ivom Ribić, OIB 80131560171 sklopljena je 06.12.2019. sudska nagodba prema kojoj je stečajni dužnik prodao 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.

-sa Marijom Savinovski, OIB 63320220196 sklopljena je 06.12.2019. sudska nagodba prema kojoj je stečajni dužnik prodao 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.

-sa Fadil Brzika, OIB 71490913731 sklopljen je 09.10.2019. ugovor prema kojem je stečajni dužnik prodao 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.

Kupci nekretnina Iva Ribić, Marija Savinovska i Fadil Brzika su sve preuzete obveze ispunili.

-sa Mladenom Babićem, OIB 31963750285 sklopljen je 21.06.2022. Ugovor o kupoprodaji nekretnine kojim je stečajni dužnik prodao Mladenu Babiću 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 označen brojem 1, Suvlasnički dio etaže od 330/775 koji u naravi čini poslovni prostor u prizemlju zgrade koji se sastoji od tri prostorije, dva hodnika, spremišta i WC-a ukupne površine 115,87 m2 za iznos od 51.214,54 EUR (442,00 EUR po m2) odnosno 385.120,39 kuna koliko je kupac i uplatio zaključno sa 26.09.2022.

U dosadašnjem tijeku postupka radi naknadne diobe stečajne mase ukupno je unovčeno 493.039,61 kuna.

Na stranicama [stečaj@judges-web.org](mailto:stečaj@judges-web.org) u tijeku je, sukladno odluci skupštine vjerovnika od 18.10.2022. objava prodaje preostalog dijela nekretnine, i to 336/775 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 dvije sobe, dva hodnika, sanitarnog čvora i ostave ukupne površine 118,11 m<sup>2</sup>, po početnoj prodajnoj cijeni 365,50 EUR po m<sup>2</sup>.

U tijeku je i objava prodaje 3969 m<sup>2</sup> negrađevinskog zemljišta u Rukavcu Gornjem po početnoj prodajnoj cijeni od 176.000,00 kuna (23.359,21 EUR).

#### Pored navedenog

-sa Robertom Francetić je dana 18.09.2022. 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 18.03.2023.

-sa Veselkom Jovanović je dana 18.09.2022. 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 18.03.2023.

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 su sa Robertom Francetićem i Veselkom Jovanovićem sklopljeni novi Aneksi sporazuma i produženi rokovi uplate.

#### VI. 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.

#### VII. 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, dva prostora u prizemlju velike zgrade sve u iznosu od u iznosu od 493.039,61 kunu.

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

Uz to, predloženo je stečajnom sucu, a ovaj je 25.10.2022. dao suglasnost da se izvrši djelomična dioba vjerovnicima prvog višeg isplatnog reda u iznosu od 292.915,90 kuna što predstavlja 22% nenamirenog iznosa tražbina tih vjerovnika.

Po pravomoćnosti rješenja pristupilo se isplati pri čemu je utvrđeno da je veći broj vjerovnika u međuvremenu umro ili se više ne nalazi na zadnje poznatim adresama, tako da je do sada podmiren 31 vjerovnik u ukupnom iznosu od 275.906,98 kuna, a ostale su nepodmirene tražbine 18 vjerovnika u ukupnom iznosu od 17.008,92 kuna.

Na transakcijskom računu stečajnog dužnika je 18.12.2022. iznos od 88.201,25 kune.

#### VIII. Radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju

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

Stečajna upraviteljica

Marija Ružić