



Zagreb, 24.08.2020.

TRGOVAČKI SUD U PAZINU
Dršćevka 1
52000 Pazin

Na broj : St-176/2020

STEČAJNI DUŽNIK: **Stečajna masu iza SV. ROKO d.o.o. u stečaju, Zagreb, Kruge 9, OIB (ranije Ulica Ronko 7, Brtonigla OIB 79697481083)**

**IZVJEŠĆE O GOSPODARSKOM POLOŽAJU
STEČAJNOG DUŽNIKA I NJEGOVIH UZROCI**

Izveštajno ročište određeno za dan 9. rujna 2020. godine

Dana 4. svibnja 2018. Trgovački sud u Pazinu donio je rješenje posl.br. St-49/2018 kojim je otvorio i istovremeno zaključio stečajni postupak nad dužnikom SV. ROKO d. o. o. Brtonigla, Ulica Ronko 7, OIB 79697481083 .

H-ABDUCO d.o.o. Zagreb, Horvatova 80 A, OIB 13667298928, je u podnesku od 15. srpnja 2020. predložio nastavak postupka u odnosu na stečajnu masu dužnika SV. ROKO d.o.o. u stečaju Brtonigla, Ulica Ronko 7, raniji OIB 79697481083, nad kojim je stečajni postupak otvoren i zaključen, jer da društvo ima u vlasništvu nekretnine.

Trgovački sud u Pazinu u je rješenjem od 24. srpnja 2020. godine odredio nastavak postupka radi naknadne diobe te pozvao vjerovnike dužnika viših isplatnih redova da prijave tražbine stečajnoj upraviteljici.

1. Opći podaci o dužniku

Društvo SV. ROKO d.o.o., imalo je upisano sjedište na adresi Brtonigla, Ulica Ronko 7, OIB 79697481083. Osnovano je Ugovorom o osnivanju zaključenim dana 23. studenog 1992.

Prema Nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti (NKD 2007); bilo je razvrstano u djelatnost 46.38. Trgovina na veliko ostalom hranom uključujući ribe, rakove i školjke Sektor G- Trgovina na veliko i malo, popravak motornih vozila i motocikala.

Osnivač društva bio je Fortunato De Paoli, kasnije Annalisa i Lori De Paoli.

Upisan temeljni kapital društva iznosio je 1.272.100,00 kuna

2. Poslovanje dužnika i uzroci prestanka poslovanja

Stečajni dužnik je zadnja godišnja financijska izvješća predao 2014. godine, te prema kazivanju bivšeg zakonskog zastupnika, otada nije niti poslovao.



3. Imovina stečajnog dužnika

3.1. Stečajni dužnik je vlasnik nekretnina:

- k.č. 1251/2 oranica površine 1868 m², upisana u z.k.ul. 2523 K.O. Novigrad,
- k.č. 1251/3 kuća, dvorište i oranica, površine 1752 m², upisana u z.k.ul. 2756 K.O. Novigrad,

na kojima je upisano založno pravo u korist H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB u iznosu 420.500,00 EUR.

Nekretnine nisu u upotrebi, te im je potrebna sanacija.

3.2. Stečajni dužnik je upisan i kao vlasnik nekretnine:

- kč.br. 3159, kuća i dvorište površine 5143 m² upisana u zk.ul.br. 2876 k.o. Novigrad,

koja je opterećena:

- pravom građenja upisano u zk.ul.br. 3254, k.o. Novigrad
- založnim pravom glavnice u iznosu od šestotisuća EUR sa kamatama od 8% godišnje počev od 01.srpnja 2002.g. do naplate na rok 20 godina

sve u korist SALM-REIFFERSCHIEDT NIKLAS , LINZ, P AUT E 0708106, AUSTRIJA

Uvidom u zbirke isprava na temelju kojih su upisani tereti, utvrđeno je da su stečajni dužnik i založni vjerovnik sklopili i Ugovor o kupoprodaji. Kupoprodajna cijena je plaćena u cijelosti te je stečajni dužnik ranije izdao tabularnu izjavu.

Identifikacijom katastarske čestice te uvidom u Prostorne planove uređenja Grada Novigrada-Cittanova, vidljivo je da se navedena čestica nalazi unutar poljoprivrednog područja. Zakonom o poljoprivrednom zemljištu (u vrijeme poduzimanja radnje Zakon o poljoprivrednom zemljištu NN 66/2001) propisana su posebna pravila i ograničenja stjecanja prava vlasništva stranih fizičkih i pravnih osoba.

Stečajna upraviteljica je pokušala stupiti u kontakt sa založnim vjerovnikom putem adrese navedene u zemljišnim knjigama ali su se pismena vraćala, stoga je kontaktiran punomoćnik založnog vjerovnika koji je sastavio navedene isprave te je upućen provesti upis u zemljišne knjige te obavijestiti o provedbi.

Iz svega navedenog, proizlazi da nekretnina potencijalno ne čini stečajnu masu.

Iako je kupoprodajna cijena isplaćena u cijelosti, stečajna upraviteljica ukazuje na sljedeće

- potencijalnu ništetnost Ugovora o kupoprodaji zbog nedopuštenosti činidbe - prodaje poljoprivrednog zemljišta stranoj fizičkoj osobi što je protivno gore citiranom zakonu, zemljište je opterećeno pravom građenja i založnim pravom
- potencijalnu mogućnost ukidanja prava građenja sukladno članku 294. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ukoliko nova građevina ne bude sagrađena nakon 20 godina (2022. godine)



- založno pravo čiji je pravni temelj, odnosno tražbina koja je osigurana založnim pravom upitna.

U nedostatku cjelovitih informacija zbog nedostatka dokumentacije i smrti osnivača društva, stečajna upraviteljica je uputila punomoćnika kupca, korisnika prava građenja i založnog dužnika da na temelju postojećih isprava izvrši upis prava vlasništva u svoje ime na temelju isprava koje posjeduje.

U slučaju nemogućnosti upisa prava vlasništva, predložit će se stečajnim vjerovnicima donošenje daljnjih odluka, uzimajući u obzir sve navedeno.

4. Obveze stečajnog dužnika

Dosada su pristigle dvije prijave stečajnih vjerovnika.
Do pisanja izvješća nije istekao rok za prijavu tražbina.

4.1. Predračun troškova stečajnog postupka (6 mj)

Izrada pečata	150,00 kn
Trošak otvaranja računa i platnog prometa	200,00 kn
Materijalni troškovi (poštarina, biljezi, zahtjevi za upis u očevidnik i sl.)	300,00 kn
Knjigovodstvene usluge	3.000,00 kn
<u>Putni troškovi</u>	<u>2.000,00 kn</u>
UKUPNO	,5.650,00 kn

5. Zaključak

Predlaže se nekretninu pod 3.1. na kojoj postoji razlučno pravo prodavati u stečajnom postupku sukladno članku 247 SZ-a.

Stečajna upraviteljica predlaže da vjerovnici na ročištu usvoje sljedeće zaključke:

1. Prihvaća se izvješće stečajne upraviteljice o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima i odobravaju se predvidivi troškovi stečajnog postupka.
2. Utvrđuje se da nema mogućnosti za ponovno pokretanje poslovanja stečajnog dužnika.
3. Prihvaćaju se do sada poduzete radnje stečajne upraviteljice.

Stečajna upraviteljica
MARINA MAMIĆ