

Nadležni trgovački sud : Trgovački sud u Rijeci
Poslovni broj spisa: Posl.br. 7 St-251/2021

**IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA
O STANJU STEČAJNE MASE NA TEMELJU ČLANKA 289.STAVKA 6.SZ**

Izvršajno razdoblje do 17.siječnja 2024.

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Rijeci
Poslovni broj spisa: 7 St-251/2021-3
Dužnik: Stečajna masa iza NIDUS d.o.o. u stečaju
Rijeka (Grad Rijeka), Marijana Stepčića 34
(MBS: 040425554– OIB: 43771622690)
Predlagatelj otv.stečaja: Razlučni vjerovnik RONIN AGENCY j.d.o.o.Hreljin
Žiro račun IBAN: HR88 2488 0011 1001 4094 1 kod BKS Bank AG, podr.Hrvatska

I Poduzete radnje u izvršajnom razdoblju

1.1. Poduzete radnje

Stečajna masa upisana u registar s nazivom „Stečajna masa iza NIDUS društvo s ograničenom odgovornošću za poslovno savjetovanje u stečaju“, sa sjedištem na poslovnoj adresi stečajnog upravitelja u Rijeci, Marijana Stepčića 34 i zabilježbu da je „Stečajna masa nastala iza subjekta NIDUS društva s ograničenom odgovornošću za poslovno savjetovanje u stečaju, MBS: 040254040, OIB: 96421695724“.

Stečajnoj masi je generiran novi OIB: 43771622690, a upisana je u registar po novim MBS: 040425554.

Otvoren je transakcijski račun dužnika kod BKS Bank AG Glavna Podružnica Hrvatska dd u Rijeci, IBAN HR88 2488 0011 1001 4094 1

Podnio prijedlog za subjektivnu preinaku i predložio nastavak postupka.

Podnio Ovršnom sudu požurnicu za postupanje u ovršnom predmetu, budući je stečajna masa dužnika nezaštićena, režijski troškovi su veliki a dužnik nema novčanih sredstava za pokriće tih troškova.

Dana 22.prosinca 2021.održana II javna dražba radi prodaje nekretnina koje čine stečajnu masu, a sukladno zaključku o prodaji od 22.11.2021.godine.

Na ročištu, kupac ponuditelj RONIN AGEMCY j.d.o.o. Hreljin, razlučni vjerovnik s prvim prednosnim redom upisa, stavio ponudu u iznosu od 5.000.000,00 kn, što je ujedno najpovoljnija ponuda, oslobođen je dužnosti plaćanja kupovnine, obzirom da je njegovo potraživanje veće od izlicitirane cijene.

Rješenjem posl.br. 55Ovr-2774/17-30 od 22.12.2021.godine Općinski sud u Rijeci je donio rješenje o dosudi, kojim su nekretnine koje čine imovinu Stečajne mase iza NIDUS d.o.o.u stečaju dosuđuju kupcu RONIN AGEMCY j.d.o.o. Hreljin, za iznos od 5.000.000,00 HRK,

Rješenjem posl.br.55Ovr-655/22 od 28.04.2022.g. Općinski sud u Rijeci, izvršena je namira iz kupovnine.

Slijedom navedenog, ovrha u ovom predmetu je okončana.

Nakon ovrhe ostale su dvije čestice cca 80 m2, predložena prodaja u stečajnom postupku jer je ovrha dovršena.

Međutim, do prodaje ovih nekretnina u stečajnom postupku može doći tek poštu u zemljišnoj knjizi budu brisane zabilježbe ovrhe Z-14137/13 i druge zabilježbe upisane u zk.ul.4618 i 4619 k.o.Sušak-Nova.

Odmah po brisanju zabilježbi ovrhe, stečajni upravitelj predložio prodaju ovih čestica u stečajnom postupku, sukladno odredbama čl.247.SZ.

Sud donio rješenje po prijedlogu stečajnog upravitelja.

Neposredno prije ročišta za utvrđivanje vrijednosti nekretnina, Grad Rijeka je dostavio podnesak u kojem navodi da preedmetne nekretnine predstavljaju javne površine uvrštene u prostorno-plansku dokumentaciju, da su iste podobne za provedbu postupka izvlaštenja, te da smatraju da izlaganje prodaje ovih nekretnina elektroničkom javnom dražbom nije prihvatljivo, pa stoga predlaže prodaju u stečaju, neposrednom pogodbom između stečajnog dužnika i Grada Rijeke za cijenu tržišne vrijednosti iz elaborata vještakinje Lilić, za iznos od 8.500,00 eur;

Na ročištu za utvrđivanje vrijednosti nekretnina, održanom 28.lipnja 2023.g., Sud donio rješenje kojim se nalaže Gradu Rijeci da dostavi dokumentaciju iz koje bi bilo razvidno da se radi o zelenom pojasu te da su predmetne nekretnine od interesa za Grad Rijeku;

Stečajni upravitelj je dana 02.05.2023.g., s knjigovodstvenim servisom ENDITRADE d.o.o. iz Rovinjskog Sela, sklopio Aneks ugovora o o obavljanju knjigovodstvenih i računovodstvenih poslova, kojim je izmijenjen članak 5.osnovnog Ugovora, na način da je definirana naknada za usluge u mjesečnim paušalnim iznosima, tako da ukupan iznos naknade ne može prijeći iznos od 1.990,84 eur, sve plativo jednokratno, nakon unovčenja stečajne mase;

Dana 12.07.2023.godine, postupio po zahtjevu Primorsko-goranske županije, upravnog odjela za graditeljstvo i dostavio očitovanje glede procjembenih elaborata uz suglasnost s procjembenim elaboratom vještakinje Lilić,

Od Grada Rijeke, 03.kolovoza 2023.godine zaprimio novi podnesak kojim se očituje na izlaganje punomoćnika razlučnog vjerovnika s ročišta od 28.06.2023.g., te izvješćuje da je pokrenut postupak izvlaštenja za predmetne nekretnine.

Dana 28.lipnja 2023.godine održano ročište radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina, na kojem je doneseno rješenje kojim se nalaže Gradu Rijeci da dostavi dokumentaciju iz koje bi bilo razvidno da se radi o zelenom pojasu te da su predmetne nekretnine od interesa za Grad Rijeku.

Na prijedlog stečajnog upravitelja za 8.studenog sazvana Skupština vjerovnika. Na Skupštini stečajni upravitelj zatražio suglasnost vjerovnika, sukladn čl.230.SZ da može odmah po podnošenju prijedloga za potpuno izvlaštenje temeljem čl.41.Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade, s korisnikom izvlaštenja Gradom Rijeku sklopiti ugovor neposrednom pogodbom po cijeni iz eleborata sudske vještakinje Lilić

Punomoćnik razlučnog vjerovnika, usprotivio se namjeri da se vrijednost nekretnina utvrdi na temelju vještačkog elaborata Jasminke Lilić.

Dana 15.studenog 2023.godine, stečajni upravitelj pozvan na sastanak u Grad Rijeka, gdje mu je priopćeno da je s razlučnim vjerovnikom utvrđena kupoprodajna vrijednost nekretnina u iznosu 16.000,00 eura uvećano za pdv. Utvrđena vrijednost nekretnina potvrđena je odlukom gradonačelnika i suglasnošću razlučnog vjerovnika.

Obzirom da je za neposrednu pogodbu potrebno je da su sve strane u postupku suglasno s takvim načinom rješavanja imovinsko-pravnih pitanja, a po dobijanju svih suglasnosti, stečajni upravitelj je predložio sazivanje skupštine vjerovnika radi donošenja odluke da se nekretnine u stečaju prodaju neposrednom pogodbom sukladno odredbi čl.229.st.2.SZ., po utvrđenoj vrijednosti od 16.000,00 eur uvećano za pdv, te dobijanje suglasnosti da sklopi ugovor o neposrednoj pododbi po utvrđenoj cijeni.

Na Skupštini vjerovnika održanoj 17.siječnja 2024.godine donesena je odluka, kojom se nalaže stečajnom upravitelju da sklopi ugovor o prodaji nekretnina neposrednom pododbom po cijeni od 16.000,00 eur uvećano za pdv s plaćanjem u roku 8 dana od dana prodajes tim da će prodavatelj snositi troškove prodaje.

II Imovina i obveze stečajnog dužnika

2.1. Nekretnine – predmet prodaje u ovršnom postupku

Nekretnine koje čine stečajnu masu radi kojih je i pokrenut nastavak stečajnog postupka radi naknadne diobe, izgrađene na k.č.br.1331 – kuća i dvorište od 1020 m² i leže na području k.o.Sušak – Nova (338460), a upisane su kod Općinskog suda u Rijeci Zemljišnoknjižni odjel Rijeka, u zk.ul. 1808, kao etažno vlasništvo s određenim omjerima, prodane su u ovršnom postupku OVR-2774/17 koji se vodio na Općinskom sudu u Rijeci, po prijedlogu razlučnog vjerovnika kao ovrhovoditelja.

Nakon prodaje nekretnina kupcu RONIN AGENCY j.d.o.o.Hreljin, koji je ujedno razlučni vjerovnik s prvim prednosnim redom upisa, za izlicitirani iznos od 5.000.000,00 kn, te nakon donošenja rješenja Ovr-2774/17 od 22.12.2021.godine, ovrha u ovom ovršnom predmetu je okončana.

2.2. Nekretnine koje nisu bile predmet prodaje u ovršnom postupku

Razlučni vjerovnik RONIN AGENCY j.d.o.o.Hreljin, izvijestilo je stečajnog upravitelja da su iza stečajnog dužnika ostale dvije zemljišne čestice, koje nisu bile predmet ovršnog postupka, a nalaze se u obuhvatu županijske ceste koja prolazi ulicom Tome Strižića u Rijeci i koje je Grad Rijeka uvrstio u prostorno-plansku dokumentaciju.

k.č.	Zk.ul.	k.o.	kultura	Površina u m ²	Prvi prednosni red upisa razl.prava
1327/2	4618	Sušak-Nova	Umejask pašnjak	35	RONIN AGENCY j.d.o.o., Hreljin
1330/2	4619	Sušak Nova	Umejask pašnjak	51	RONIN AGENCY j.d.o.o., Hreljin

Nakon propuštanja ovršnog suda da i nekretnine označene u zemljišnoj knjizi kao k.č.br. 1327/2 – umejak pašnjak od 35 m² upisana u zk.ul.4618 Sušak – Nova i k.č.br. 1330/2 – umejak pašnjak iz zk.ul.4619 k.o.Sušak – Nova, uključujući u imovinu ovršenika proda u ovršnom postupku, stečajni upravitelj je podneskom od 23.05.2022.godine predložio prodaju ove imovine u stečajnom postupku, budući je ovršni postupak dovršen.

Procesnim rješenjem na ročištu za utvrđenje vrijednosti nekretnina, od 28.lipnja 2023., Sud donio rješenje, kojim se “nalaže Gradu Rijeci da dostavi dokumentaciju iz koje bi bilo razvidno da se radi o zelenom pojasu te da su predmetne nekretnine od interesa za Grad Rijeku.”

2.1.2. Druga imovina stečajnog dužnika

Nema evidentirane druge imovine dužnika.

2.1.3. Poslovni prihodi od otvaranja stečaja do podnošenja izvješća

a) Prihodi

Nema evidentiranih poslovnih prihoda

b) Rashodi

Nema evidentiranih poslovnih rashoda

2.1.4. Stanje transakcijskog računa

Na dan 17.01.2024.godine, stanje transakcijskog računa jest 0,00 eur.

2.2. Obveze stečajnog dužnika

2.2.2. Prijavljene obveze u stečajnom postupku

U stečajnom postupku pristigle 4 prijave tražbina u ukupnoj vrijednosti od 13.190.431,95 kn, sve kao tražbine drugog višeg isplasnog reda.

2.2.2.1. Sporna potraživanja vjerovnika i razlozi osporavanja:

Spornih potraživanja nema.

III Najamni i zakupni odnosi

U zatečenom stanju nema evidentiranih najamnih i zakupnih odnosa.

IV Parnični i ovršni postupci

4.1. Parnični postupci

Parničnih postupaka nema evidentiranih

4.2. Ovršni postupci

4.2.1. Ovršni postupak kod Općinskog suda u Rijeci Ovt-2774/2017 (OVR-3903/13)

Ovršni postupak pokrenut po prijedlogu ovrhovoditelja BKS Bank AG Glavna Podružnica Hrvatska d.d., Rijeka, Mljekarski trg 3, dana 10.09.2013.g., pod poslovnim brojem Ovr-3903/13 radi ovrhe na nekretninama.

Po ishodovanju ovršnog rješenja Ovr-3903/13 od 14.10.2013. godine, izvršena je zabilježba prodaje pod posl.br. Z-14137/13 dana 23.10.2013.g., utvrđivanjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.

Ovršni postupak je nastavljen 28.03.2017. godine, pod novim brojem Ovr-2774/2017 tijekom kojega, na II ročištu za dražbu održanom 22.12.2021.godine su prodane nekretnine ovršenika iz zk.ul.1808 k.o.Sušak-Nova, kupcu, RONIN AGEMCY j.d.o.o. Hreljin, za izlicitirani iznos od 5.000.000,00 kn.

Rješenjem posl.br.55Ovr-655/22 od 28.04.2022.g. Općinskog suda u Rijeci, izvršena je namira iz kupovnine.

Slijedom navedenog, ovrha u ovom predmetu je dovršena.

Ovrhovoditelj je dana 19.05.2022.godine zatražio da Ovršni sud donese odgovarajuću odluku kojom će naložiti zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Rijeci brisanje zabilježbi ovrhe pod posl.br. Z-14137/13 kao i svih ostalih preostalih zabilježbi nakon donošenja rješenja o dosudi, a ostale su zabilježene u zemljišnoj knjizi.

Zemljišnoknjižni odjel Općinskog suda u Rijeci je svojim rješenje Z-5649/2022 dana 7.ožujka 2022.godine dozvolio po ovršnom rješenju Ovr-2774/2017 u predmetu ovrhovoditelja Ronin Agency j.d.o.o., protiv ovršenika Stečajne mase iza Nidus d.o., uknjižbu prava vlasništva na nekretninama iz zk.ul.1808 k.o.Sušak-Nova, za korist ovrhovoditelja uz brisanje zabilježbe dosude kao i drugih zabilježbi na tom zk.ulošku.

Brisanje zabilježbe ovrhe Z-14137/13 na zk.ul.1808 k.o.Sušak-Nova, kao glavnom zemljišnoknjižnom ulošku u simultanoj hipoteci, očekivalo se da će zabilježba ovrhe biti brisana i sa sporednih zk.uložaka 4618 i 4619 iste k.o.

Na inzistiranje stečajnog upravitelja, zabilježbe naknadno brisane, čim su stvoreni uvjeti za prodaju ove imovine u stečajnom postupku.

Iz rješenja Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Rijeci, posl.broj Z-12890/2023 razvidno da je na zk.ul 4618 koji se sastoji od kčbr 1327 umejak od 34 m2 i zk.ul.4619 koji se sastoji od kčbr.1330/2 umejak od 50m2, oba k.o.Sušak-Nova izvršen upis zabilježbe prodaje nekretnina Stečajne mase iza NIDUS d.o.o.Rijeka, u stečajnom postupku.

V Prijedlog naknadne diobe.

5.1. Troškovi stečajnog postupka, čl.155.SZ :

a/ nagrada stečajnom upravitelju:

- | | | | |
|------|---|---|----------|
| a.1. | Sukladno Rješenju VSRH, Rev.895/2020, u troškovima postupka stečajni upr.neće prikazati trošak nagrade, iz ovršnog postupka | | |
| a.2. | U stečaju, nagradu obračunati iz iznosa unovčenja (osnovica 20.000,00 €) | | |
| | - bruto II | € | 3.151,86 |

b/ izdaci stečajnog upravitelja:

- | | | | |
|--|--------------------------------|---|----------|
| | - poštanski troškovi | € | 2,07 |
| | - JB Vrsalović | € | 6,32 |
| c/ Troškovi knjigovodstva ENDITRADE d.o.o., Rovinjsko Selo | | | |
| | - Naknada po Aneksu ugovora | € | 1.990,00 |
| | Ukupno troškovi postupka a+b+c | € | 5.150,25 |

5.2. Obveze stečajne mase, čl.156.SZ

a/ Nastali troškovi do izvještajnog ročišta:

- | | | | |
|---|--|---|--------|
| - | <u>troškovi platnog prometa (25x3,32 i 7x3,80)</u> | € | 109,60 |
| | Ukupno do sad nastali troškovi | € | 109,60 |

b/ Predvidivi troškovi:

- | | | | |
|-------|--|----------|-----------------|
| - | PDV | € | 4.000,00 |
| - | bankarske usluge, otv.i zatvaranje računa te vođenja prometa | € | 66,36 |
| - | troškovi JB ovjera ugovora | € | 12,64 |
| - | troškovi arhiviranja | € | 293,75 |
| ===== | | | |
| | Ukupno predvidivi troškovi | € | 4.372,75 |
| | Sveukupno obveze stečajne mase | € | 4.482,35 |
| | Ukupni troškovi unovčenja 5.1. + 5.2. | € | 9.632,60 |

VI Prijedlog odluka:

1. Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja o stanju stečajne mase na temelju članka 289.stvke 6 Stečajnog stanja;
2. Prihvaćaju se do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja;
3. Da sud, sukladno odluci Skupštine vjerovnika od 17.01.2024.godine i članka 104.Ovršnog zakona donese rješenje o dosudi nekretnina prodanih neposrednom pogodbom kupcu Gradu Rijeka, Rijeka, Korzo 16 OIB: 54382731928, budući je udovoljeno uvjetima za pravovaljanost prodaje, kao:
 - nekretnine koje su predmet prodaje i to k.č.1330/2 – umejak, pašnjak površine 50 m² upisana u zk.ul.4619 k.o. Sušak -Nova i k.č.br. 1327/2 – umejak, pašnjak površine 34 m², upisana u zk.ul.4618 k.o.Sušak-Nova, su identificirane u prostoru i po veličini od stalnog sudskog vještaka geodetske struke Branka Dešmana, dipl.ing.kult.tehn iz GEO DEŠMAN d.o.o, Rijeka, sukladno elaboratu 324/2023
 - Način prodaje: neposrednom pogodbom;

- za prodane nekretnine, kupac GRAD RIJEKA, Rijeka, Korzo16, OIB: 54382731928, dužan je platiti kupovninu u iznosu od **20.000,00 eura** (s uključenim pdv-om od 25%), na račun prodavatelja

IBAN br: HR88 2488 0011 1001 4094 1

koji se vodi na ime prodavatelja Stečajne mase iza NIDUS d.o.o., u stečaju, OIB: 43771622690, sa sjedištem na adresi Marijana Stepčića 34, Rijeka

kod BKS Bank AG, Glavna podružnica Hrvatska, mljekarski trg 3, Rijeka

- Vrijednost nekretnina utvrđena na Skupštini vjerovnika održanoj 17.siječnja 2024.godine u iznosu od 16.000,00 eura uvećano za pdv 25% ili 4.000,00 eura, odnosno ukupna vrijednost nekretnina 20.000,00 eura;
- Plaćanje kupovnine u roku od 7 dana po Ugovoru o kupoprodaji nekretnina neposrednom pogodbom, koji ima učinak od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi;
- Nema prava koja ne prestaju prodajom;
- Nekretnine koje su predmet kupoprodaje, slobodne su od osoba i stvari

Stečajni upravitelj:

Privitak:

- Zk.ul 4619 i 4618 k.o.Sušak - Nova
- Nalaz geodetskog vještaka, elaborat 324/2023