

PRIMLJENO:

10 -11- 2017

Neposredno - predano pošti:
Obično-preporučeno: 20
Pošta: R
Primjeraka: 1 priloga
Pristojbe: kn, državnim biljezima
Primio:

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

Rijeka, 10. studenoga 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 20.09.2017. do 10.11.2017.

Nakon podnošenja zadnjeg Izvješća od 19. rujna 2017.g., dat je prijedlog za sazivanje skupštine vjerovnika radi podnošenja Izvješća stečajne upraviteljice o dosadašnjem tijeku stečajnog postupka i donošenju odluke o podmirenju duga Daje i Mirka Herle koje imaju prema stečajnom dužniku, koja je **zakazana za dana 15. studenoga 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.

Na skupštini vjerovnika, vjerovnici će se upoznati sa najnovijim stanjem dugovanja.

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, a pred Županijskim sudom u Zadru postupak radi utvrđenja prava vlasništva.

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

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., 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.

Budući još uvijek nisu predani ključevi apartmana A5, stečajna upraviteljica će angažirati bravara radi zamjene brave.

Kako je stečajna upraviteljica dana 14. srpnja 2017.g., podnijela prijedlog sudu za prodaju svih nekretnina stečajnog dužnika, 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.

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 vjerovnici su dali svoju suglasnost 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 naveo da je u cijelosti uplatio određeni iznos za navedeni stan, na sastanku održanom 02.03.2017. u Sberbanki d.d., u Zagrebu, a kojem je prisustvovala 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 u 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 je održano 02. studenog 2017.g., na kojem je saslušana tuženica Anita Zornić, te je sljedeće ročište zakazano za dana **21. prosinca 2017.g.**, na kojem će se saslušati u svojstvu svjedoka raniji zastupnik dužnika po zakonu Valter Sorčan.

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 se 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 Anite i Sefera Zornić, 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 je da se postupak prekida i po prijedlogu stečajne upraviteljice da se nastavlja i vodi pod novim posl. br. P-1059/2017. Na ročištu održanom dana 13. rujna 2017.godine, riješeno je da se spis dostavlja Županijskom sudu u Zadru na daljnje posupanje. Stečajna upraviteljica je dana 08. studenoga 2017., podnijela zamolnicu drgostupanjskom sudu radi žurnog rješenja žalbe. Stečajnog dužnika u navedenima predmetma zastupa odvjetnica Maja Lakić Margan.

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(radi se o stanu C9, u Novalji) i otvorenih stavki 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 mjesecu listopadu 2017. g., uplaćeno je 200.00 EUR-a.

U preuzetoj dokumentaciji vezano za kupnju i plaćanje stana od strane Darje i Mirka Herle, postoji Aneks br.1. Predugovoru o kupoprodaji nekretnine br.01/2010-A od 21.03.2011.g., te otvorene stavke na iznos **od 54.288,19 kn, i račun 02/2011 R1 od 06.05.2011. izdan od strane DDD Apartmana d.o.o., i izdan je na Proleasig na iznos u kn 552.388,93 odnosno 74.880.00 EUR-a.**

Darja Herle je **početkom mjeseca listopada 2017.g.**, podnijela zahtjev Trgovačkom sudu u Rijeci i stečajnoj upraviteljici za „ **mirno rješavanje spora**“ navodeći da je Aneks br.1. Predugovoru o kupovini nekretnine broj 01/2010-A od 23.11.2011. potpisan samo od strane nje kao jedne od ugovornih strana na strani kupaca, a da ostali kupci koji su isto tako

navedeni u Aneksu, isti nisu potpisali jer su bili dovedeni u zabludu. Dalje navodi da su Apartman C9 platili VOLKSBANCI koja im je izdala brisovno očitovanje. Predlaže mirno rješenje spora na način da bi do 30.04.2018., uplatila stečajnom dužniku iznos od 3.000,00 EUR-a.

Stečajna upraviteljica se obratila i Sberbanci d.d., u Zagrebu, vezano za predmet Darje i Mirka Herle i njihovu uplatu kupoprodajne cijene za Stan C9, te izdavanje brisovnog očitovanja od strane banke, te se očekuje odgovor banke.

U zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zadru, zemljišno knjižnog odjela u Pagu, DDD Apartmani d.o.o., u stečaju i dalje su bili **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, i s obzirom da su isti zatražili izdavanje tabularne isprave, stečajna upraviteljica je o navedenom upoznala stečajnu sutkinju, te im **izdala tabularne isprave**.

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** te je predmet ustupljen 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 usuglasili sa učinjenom procjenom nekretnina, rješenjem suda od 29. rujna 2017.g., utvrđena je vrijednost nekretnina stečajnog dužnika u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zadru, Zemljišno knjižni odjel Pag, prema utvrđenoj vrijednosti iz Elaborata o procjeni nekretnina.

Kako svi stanovi (osim A5) nisu prazni, stečajna upraviteljica je obavijestila osobe koje ih koriste da je Trgovački sud u Rijeci donio rješenje o njihovoj prodaji, te da su dužni omogućiti razgledavanje stana koji koriste zainteresiranim osobama za njihovu kupnju i omogućiti im nesmetani ulazak u stan, o čemu će ih stečajna upraviteljica naknadno i pravovremeno obavijestiti.

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

Jedini prihod je od najamnina, a **stanje sredstava na žiro-računu** na dan 08.11.2017.g. iznosi **7.891,19 kn i 1.025,15 EUR-a.**

Od dana otvaranja stečaja podmireni su troškovi knjigovodstva za godinu dana, te troškovi odvjetnice za zastupanje u predmetima na Općinskom sudu u Zadru, Stalna služba u Pagu.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Kako raniji zastupnik dužnika po zakonu nije predao ključ stana A5, promijenit će se brava na istom, te nastaviti sa ostalim aktivnostima koje budu bile potrebne.

DDD APARTMANI d.o.o. Nada Barišić, stečajna upraviteljica
u stečaju
OPATIJA

