

Obrazac 21

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

Izvrješće stečajnog upravitelja o stanju stečajne mase u razdoblju do 10. srpnja 2022.godine

Nadležni trgovački sud : Trgovački sud u Rijeci
Poslovni broj spisa: Posl.br. 7 St-606/2016

PODACI O DUŽNIKU:

Ime i prezime/naziv : Stečajna masa iza PETRUS TURIZAM d.o.o.
MBS/OIB: 040374108, 49364765692
Adresa/sjedište: Rijeka (Grad Rijeka), Marijana Stepčića 34

Izvrješće o stanju stečajne mase do 10.07.2022.godine

1. Radnje u izvještajnom razdoblju

1.1. Tijek i radnje

Iz prethodnog izvješća, poduzete radnje:

- Kupcu nekretnina u ovršnom postupku, društvu H-ABDUCO d.o.o. ispostavio račun br. 1/P1/1 na iznos od 500.865,00 kn, a istovremeno i račun broj 2/P1/1 za cjelokupnu pokretnu imovinu koja se nalazi u objektima PRENOĆIŠTA (WELNES) u Tršću, na iznos utvrđen po povjerenstvu za popis i procjenu pokretne imovine, uvećano za pdv, odnosno za ukupan iznos od 24.562,50 kn,
- Zapisnikom od 28.srpnja 2021.godine izvršena je kupcu predaja posjeda i pokretne imovine koja je bila predmet prodaje,
- Ročište za diobu kupovnine od 77.666,25 kn s osnova uplaćenog iznosa troškova unovčenja po rješenje Općinskog suda u Rijeci, posl.br.Ovr-5061/18, određeno je za dan 22.07.2021.g.,
- Ročište za utvrđivanja vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika iz zk.ul.1446 k.o.Čabar za koje je predložena prodaja u stečajnom postupku, određeno je za dan 22.07.2021.godine kod naslovljenog suda,
- Dana 22.srpnja 2021.godine održano ročište za diobu kupovnine, nakon koje je Sud Rješenjem posl.br. St-606/2016-68 odlučio da se iznosom od 77.666,25 kn dobivenim od ovršnog suda u predmetu Ovr-5061/2018 namiruje stečajna masa dužnika,
- Isti dan održano ročište za utvrđenje vrijednosti nekretnine. Razlučni vjerovnik zatražio da mu se dostavi procjena vrijednosti predmetnih nekretnina kad bude izrađena po ovlaštenom sudskom vještaku,
- Nakon što je Vanja Gavranović Tipura, i.g., stalna sudska vještakinja građevinske struke izradila i dostavila procjenu, stečajni upravitelj je istu dostavio sudu i predložio sazivanje novog ročišta za utvrđenje vrijednosti nekretnine,
- Ročište za utvrđivanje vrijednosti nekretnine održano 19.listopada 2021., gdje se razlučni vjerovnik suglasio s procjenom,
- Dana 20.listopada 2021.godine sud je donio zaključak o prodaji nekretnina u stečajnom postupku primjenom članka 247.st.1.SZ, kojim je utvrdio vrijednost nekretnina u skladu s procijenjenom vrijednosti, te je utvrdio uvjete prodaje.
- Plaćeni troškovi Financijske agencije.

- Prva elektronička javna dražba je u tijeku, započeta 09.11.2021. u 15:00, s početkom nadmetanja 19.01.2022.godine u 13:00:00 i s određenim završetkom nadmetanja, danas, 02.02.2022.godine u 12:59:59, po početnoj cijeni od 320.197,50 kn.
- Tijekom nadmetanja nije pristigla niti jedna valjana ponuda.
- Druga elektronička javna dražba u najavi.

Nastavno na prije opisane radnje, u izvještajnom razdoblju obavljeno:

- Podnijeto godišnje financijsko izvješće za 2021.godinu,
- Na zahtjev potencijalnih kupaca nekretnina (Hrzić i Mihael iz Zagreba), dostavljao podatke o nekretninama, vlasničke i posjedovne isprave a Hrziću i Procjembeni elaborat;
- Pred treću elektroničku javnu dražbu, na zahtjev razlučnog vjerovnika izradio i dostavio istome okvirni obračun troškova unovčenja;
- Nadmetanje u trećoj javnoj elektroničkoj dražbi je u tijeku:
 - o Početak nadmetanja 07.07.2022. u 12:00:00 sati
 - o Završetak nadmetanja 21.07.2022. u 11:59:59 sati
 - o Početna cijena ispod koje se ne mogu prodati nekretnine 106.732,50 kn
 - o Broj uplatitelja jamčevine 1
- Uvidom u tijek elektroničke dražbe razvidno je da do dana sastava ovog izvješća nije bilo ponuda.

2. Stanje stečajne mase

2.1. Unovčenje nekretnine u ovršnom postupku

Po prijedlogu ovrhovoditelja HYPO ALPE-ADRIA BANK d.d. iz Zagreba, 21.09.2012.godine, kod Općinskog suda u Delnicama pokrenut ovršni postupak radi ovrhe na nekretninama iz zk.ul.660 i 1446, obje k.o.Čabar.

Na drugoj usmenoj javnoj dražbi održanoj 23.travnja 2019.g., na kojoj se imovina prodaje po 1/3 utvrđene vrijednosti, prodane nekretnine iz z.k.ul.660 k.o.Čabar, tako što je ovrhovoditelj na ročištu stavio ponudu u iznosu od 500.856,00 kn, uz obvezu snažanja troškova unovčenja iz čl.170. SZ.

a/ Nekretnine

(u kunama)

	Opis	Utvrđena vrijednost	Unovčena	Ostaje za unovčenje
1.	Objekat Wellnes (280 m2) s okućnicom (537 m2), k.o. Čabar, zk.ul. 660, k.č 4120			
2.	Depandansa objekta Wellnes (308 m2) s okućnicom (636 m2), k.o. Čabar, zk.ul. 660, k.č. 4119			
	Ukupno	1.502.568,00	500.856,00	0,00

Napomena:

- Po novoj izmjeri podaci katastra se razlikuju, pa je nekretnina pod rednim brojem 1 i 2) u Katastru označena kao k.č.12046 i 12047.

Stečajni upravitelj sudu dostavio Sudu u roku obračun troškova unovčenja nekretnina (članak 254.SZ), s pozivom na rješenje o dosudi i postignutu cijenu unovčenja. Razlučni vjerovnik uplatio iznos od 77.666,25 kn na ime troškova unovčenja po obračunu stečajnog upravitelja.

Na ročištu, 22.srpnja 2021.godine, održanom kod Trgovačkog suda u Rijeci, izvršena razdioba kupovnine u iznosu od 77.666,25 kn.

Stečajni upravitelj 28.07.2021.godine, uveo kupca u posjed nekretnina.

2.2. Unovčenje nekretnina u stečajnom postupku, primjenom čl.247.st.4.SZ

Budući da na drugom ročištu za dražbu nisu prodane nekretnine u suvlasništvu ovršenika, upisane u zk.ul. 1446 k.o.Čabar, Općinski sud je temeljem članka 97.st.4. OZ, obustavio postupak prodaje i ukinuo sve provedene ovršne radnje u pogledu nekretnine u suvlasništvu stečajnog dužnika (ovršenika) i naložio brisanje zabilježbi Z-7453/12 upisane na temelju rješenja o ovrsi Trgovačkog suda u Rijeci, Ovr-1264/12 i one pod poslovnim brojem Z-305/12 (Z-27734/16) a izvršene na temelju rješenja o ovrsi Ovr-241/2012, stečajni upravitelj je predložio prodaju ovih nekretnina u stečajnom postupku.

Naime, odredbom članka 247.st.1.Stečajnog zakona propisano je da se nekretnine na kojima postoji razlučno pravo prodaju u stečajnom postupku na prijedlog stečajnog upravitelja ili razlučnog vjerovnika uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrši na nekretnini.

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci, posl.br. 7 St-606/2016-60 od 20.svibnja 2021. godine odlučeno je na prijedlog stečajnog upravitelja da se nekretnine iz zk.ul.1446 k.o. Čabar, prodaju u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrši na nekretnini, te da se rješenje ima zabilježiti u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci Zemljišnoknjižnom odjelu Čabar.

Stečajni upravitelj je pribavio Procjembeni elaborat kuće, gospodarske zgrade i zemljišta od stalnog sudskog vještaka i procjenitelja Vanje Gavranović Tipura, i.g., iz Aestimatio d.o.o., Kastav, kao povoljnijeg procjenitelja u odnosu na drugu ponudu Jasminke Lilić, te je predložio sazivanje skupštine vjerovnika radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina, koja je održana 19.listopada 2021.godine

Zaključkom Trgovačkog suda u Rijeci od 20.listopada 2021.godine, pod posl. brojem St-606/2016-79 utvrđena je vrijednost nekretnina u suvlasništvu stečajnog dužnika Petrus Turizam d.o.o. u **1/2 dijela**, na:

- k.č.br. 4569/1 kuća gospodarska zgrada, dvorište i oranica površine 374 m²
 - k.č.br. 4569/2 oranica u Ajdovi lazi površine 554 m²
 - k.č.br. 4570 sjenokoša pod dugim gričem u Ajdovi lazi površine 471 m²
 - k.č.br.4571 sjenokoša pod dugim gričem u Ajdovi lazi površine 532 m²
 - k.č.br. 4572/1 kuća, gospodarska zgrada, dvorište i oranica površine 414 m²
 - k.č.br. 4572/2 oranica u Ajdovi lazi površine 500 m²
 - k.č.br. 4573/2 kuća, gospodarska zgrada i oranica u Ajdovi lazi površine 291m²
 - k.č.br. 4573/3 oranica u Ajdovi lazi površine 557 m²
- ukupne površine od 3693 m², sve upisano u **z.k.ul.1446 k.o. Čabar** u iznosu od **426.930,00 kn**

Dakle, prodaja nekretnina provodi se sukladno čl.247.st.4.SZ.

Navedenim zaključkom je konstatirano da je na navedenim nekretninama uknjiženo razlučno pravo za korist H-ABDUCO d.o.o., Zagreb, kao i da će prodaju provesti Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka na nekretnini i po uvjetima prodaje utvrđenim zaključkom.

Nekretnine se ne mogu prodati (čl.247.st.5.SZ):

OPIS	Utvrđena vrijednost	I dražba - ne ispod 1/4 utvrđene vrijednosti	II dražba - ne ispod 1/2 utvrđene vrijednosti	III dražba - ne ispod 1/4 utvrđene vrijednosti	IV dražba - po početnoj cijeni od 1 kn	Iznos unovčenja
Nekretnine iz zk.ul.1446 k.o.Čabar	426.930,00	320.197,50	213.465,00	106.732,50	1,00	

Prva elektronička javna dražba, koja je počela 19.01.2022. u 13:00:00, a završila 02.02.2022. u 12:59:59 sati protekla je bez ponuda i bez bilo kakvog interesa potencijalnih kupaca.

Druga elektronička javna dražba, koja je počela 13.04.2022.godine u 13:00:00 a završila dana 28.04.2022.godine u 12:59:59 sati po početnoj cijeni od 213.465,00 kn, protekla bez ponuda.

Treća elektronička javna dražba, započela 07.07.2022. a završit će 21.07.2022 i 11:59:59 sati, po početnoj cijeni od 106.732,50 kn, u tijeku, trenutno bez ponuda.

Stečajni dužnik nema druge neunovčene nepokretne imovine, osim nekretnina dužnika koje se prodaju u stečajnom postupku.

2.3. Pokretna imovina u posjedu stečajnog dužnika

Stečajni upravitelj je postupajući sukladno dužnostima iz članka 89.SZ, odredio povjerenstvo za popis imovine, u sastavu Rade Ivanov, d.i.g., član povjerenstva i Jure Matković, uz aktivno učešće stečajnog upravitelja koje je izvršilo dana 27.09. i 04.10.2017.godine popis i procjenu zatečene pokretne imovine u nekretninama u Tršću.

Rad povjerenstva isključivo se fokusirao na popis i procjenu zatečene opreme, s razloga što nije izvršena primopredaja imovine s prethodnom upravom i što povjerenstvo nije imalo na raspolaganju inventurne liste imovine.

Kod prijavljivanja tražbine, Republika Hrvatska putem ŽDO u Rijeci je 18.05.2017.godine podnijela obavijest o razlučnom pravu. Uz prijavu je dostavila i zapisnik o izvršenoj pljenidbi i procjeni pokretne imovine, sastavljen 28.10.2010.godine u Tršću, a koji se zapisnik utemeljio na izlistu dugotrajne imovine iz bruto bilance društva PETRUS TURIZAM d.o.o., Tršće. Tim popisom su obuhvaćena popisna mjesta Kraljevica-Uredska zgrada Klančina 5, Ugostiteljski objekt Hotel Tršće i zgrada Velnes i depadans u Tršću. Popisom, kao pokretnom imovinom obuhvaćena je ugrađena oprema, kao elektroinstalacije, keramika, kotlovnica, piljena građa, drvene oblice, soboslikarski i ličilački radovi, vrata, prozori, što je nakon dobave ugrađeno i predstavlja pertinenciju, što znači da te stvari nisu samostalne stvari u pravnom prometu jer ih je vlasnik namijenio da kao sporedne trajno služe svrsi glavne stvari. Nadalje tim popisom su obuhvaćene zgrade i zemljište.

Konačno, i u odnosu na vremenski rok od pljenidbenog popisa do otvaranja stečajnog postupka, povjerenstvo nije bilo u uvjerenju da zatečena pokretna imovina uopće čini onu imovinu iz pljenidbenog popisa, a ako neka stavka i pripada u tu imovinu da je već odavno amortizirana.

Stečajni upravitelj je na skupštini vjerovnika održanoj 02.srpnja 2019.godine dobio odobrenje za prodaju pokretne imovine utvrđene popisom povjerenstva, a budući je nakon donošenja rješenja o dosudi nekretnine kupcu vjerovnik KD Čabranka d.o.o., uložio žalbu, to je s predstavnicima kupca dogovorio pregled pokretne imovine u Tršću, s tim da se do realizacije prodaje sačeka ishod po žalbi.

Po okončanju žalbenog postupka, a prije uvođenja u posjed nekretnina kupca, kupac je obavjestio stečajnog upravitelja da kupuje svu pokretnu imovinu po Popisnoj listi imovine i procjeni povjerenstva, za ukupnu vrijednost od 24.562,50 kn.

Prodaja pokretne imovine je realizirana ispostavljanjem računa 2/P1/1 od 05.srpnja 2021.godine, uplatom kupca na račun stečajnog dužnika iznosa od 24.562,50 kn (izvod broj 1. od 15.07.2021.godine).

Zapisnikom od 28.srpnja 2021.godine, sastavljenim u Tršću, izvršena je primopredaja nekretnina prodanih u ovršnom postupku i cjelokupne pokretne imovine, kupcu H-ABDUCO d.o.o., iz Zagreba.

Stečajni dužnik nema druge pokretne imovine u evidenciji.

3. Popis postupaka pred sudovima i drugim javnopravnim tijelima

Nema parničnih niti ovršnih postupaka u tijeku ili u najavi..

- 3.1. Vođen je samo ovršni postupak Ovr-2429/2015 kod Općinskog suda u Rijeci, Stalna služba u Delnicama (novi posl.broj Ovr-5061/2018) po prijedlogu ovrhovoditelja Hypo Alpe Adria-Bank dd Zagreb protiv ovršenika PETRUS TURIZAM d.o.o., Tršće radi naplate potraživanja.
- 3.2. Ovršni postupak dovršen, zaključkom i rješenjem od dana 11.veljače 2021.godine pod posl.br. Ovr-5061/2018
- 3.3. Ovrhovoditelj, ujedno i razlučni vjerovnik se samo djelomično namirio iznosom od 500.856,00 kn, što u odnosu na tražbinu osiguranu razlučnim pravom od 5.898.670,96 kn iznosi svega 8,5%.

4. *Kratkotrajna imovina stečajnog dužnika:*

Na knjigovodstvenim karticama kratkotrajne imovine, kao

„Zalihe“, „Potraživanja“, „Kratkotrajna financijska imovina“, nema evidentirane imovine.

„Novac u banci i blagajni: u vrijeme podnošenja ovog izvješća, stanje računa stečajnog dužnika iznosi 86.090,37 kn, stanje blagajne „0“ kn.

5. Prijedlog naknadne diobe.

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

a/ ostvareni troškovi:

- <u>nagrada stečajnom upravitelju:</u> nagradu svojim rješenjem određuje stečajni sudac, a predvidivi iznos sukladno čl.7.Uredbe o kriterijima i načinu obračuna, na bazi ostvarene prodaje i uplaćenih troškova unovčenja, nagrada bi u bruto II iznosu iznosila	kn	64.574,39
- <u>izdaci stečajnog upravitelja:</u> Izdaci, putni troškovi nastali korištenjem os.auto, prema obračunu koje će svojim rješenjem utvrditi stečajni sudac		
27.09.17.g. Rijeka-Tršće i obr.		428,00
04.10.17.g.Rijeka-Tršće i obr.		623,00
12.06.18.g.Rijeka-Delnice i obr.		258,00
<hr/>		
Ukupno put.nalozi, kao obračun drugog doh., bruto II	kn	1.954,00
Izrada pečata	kn	70,00
FINA – troškovi očevidnika	kn	55,00
Biljezi	kn	30,00
Poštanski troškovi	kn	19,00
Troškovi izvoda iz katastra	kn	60,00
Pristojba na rješenje o izvedenom stanju	kn	120,00
<hr/>		
Ukupno izdaci stečajnog upravitelja	kn	2.308,00
Ukupno ostvareni troškovi – pod a):	kn	66.882,39

b/ predvidivi troškovi:

- Nagrada stečajnom upravitelju za novu prodaju, po odluci suda	-----
- <u>Izdaci stečajnog upr.</u> <u>putni troškovi</u>	
14.02.2019. Rijeka-Delnice i obr.	220,00
23.04.2019. Rijeka-Delnice i obr.	258,00
28.07.2021. Rijeka-Tršće i obr.	398,00
Ukupno putni troškovi, kao obračun drugog doh., bruto II	1.307,00
<hr/>	
<u>poštanski troškovi:</u>	
02.05.2019.	14,60
12.07.2019.	14,60
12.08.2019.	14,60
07.07.2021.	15,60
31.08.2021	18,30
Ukupno poštanski troškovi	77,70
<hr/>	
Ukupno izdaci stečajnog upravitelja	1.384,70
Sveukupno troškovi stečajnog postupka a+b	kn 68.267,09

6. Planirane aktivnosti:

1. Aktivno biti na dispoziciji potencijalnih kupaca radi razgleda i pokazivanja nekretnina.

7. Prijedlog odluka

1. Usvaja se izvješće stečajnog upravitelja

Rijeka, 11.07.2022.

Stečajni upravitelj:

Privitak:

- Izvod 11/ 08.07.2022, stanje 80.999,21 kn
- Nadmetanje u tijeku
- Izvod iz zk.
- Promet poslovnog računa